

Aplicativos viabilizam gestão em tempo real

Esqueça o bloco de anotações, o livro de reservas do salão de festas ou as agendas telefônicas. Ter acesso a informações importantes como documentos do prédio, ou conferir e reservar espaços de uso coletivo agora tem outra dinâmica. O acesso é rápido, prático e independente. Basta um login e senha e, em poucos cliques, as informações estão disponíveis.

Aplicativos e sistemas online de administração predial têm mudado a rotina da administração dos condomínios. A tecnologia tem se mostrado capaz de trazer mais agilidade, produtividade e mobilidade ao dia a dia de síndicos e moradores e ganha cada vez mais adeptos em Santa Catarina.

Páginas 12 a 14



Marise Serrato, síndica do condomínio Villa di Mare de Balneário Camboriú

EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ
Conselheiros fiscais habilitados para a função

Página 15

GESTÃO

Criação de vagas de garagem, como regularizar?

Página 10

SENADO

Audiências públicas debatem a profissionalização do síndico

Página 24



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

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



48 3024 6666 / 48 99681 1413 / 48 99153 6921 • WWW.DUPLIQUE.COM.BR

20 ANOS

Tech New
Arquitetura & Consultoria

Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

www.tn1.com.br
(48) 99982 8141 / 3235 2379
contato@tn1.com.br



Ampla Serviços Especializados

Lavação, Restauração e Pintura predial

Especializada em Condomínios

48 3337.0889 / 3371.5512 / 99175.9900
amplaempreiteira@gmail.com
www.amplase.com.br





GRUPO ADSERVI

TERCEIRIZAÇÃO COM EXCELÊNCIA

Portaria Remota
Vigilância e Portaria
Limpeza, Conservação e Zeladoria

Rua Gerônimo Thives, 196 Barreiros - SÃO JOSÉ/SC
(48) 3346-7887 / (48) 99106-6551
www.grupoadservi.com.br

VAI PINTAR O PRÉDIO?



30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br
(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496
contato@pinturasopequeno.com.br



COMUNICADO

Com o objetivo de atender cada vez melhor nossos clientes, parceiros e síndicos a partir de **Setembro/2017** estaremos em nossa nova sede.

NOVO ENDEREÇO:
Edifício Ceisa Center
Av. Osmar Cunha, 183 - Bl C - Sl 501
Centro - Florianópolis/SC

www.pontualcobranca.com.br
(48) 3084-8890





PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Decadora, nº 200 P andar Edifício Dahl Amin Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585

ESTREITO: Rua São José, 472. Balneário do Estreito Florianópolis/SC. (48) 3037.3200

@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

Informação responsável e sintonizada com o setor

A palavra de ordem para esta edição é Comprometimento. Uma edição pensada com muita informação responsável e sintonizada com o setor.

Aplicativos e sistemas online de administração predial têm mudado a rotina da administração dos condomínios. Esqueça o bloco de anotações, a caderneta de reservas do salão, as atas ou as agendas telefônicas. Saiba nesta edição que ter acesso a informações importantes como documentos do prédio, ou conferir e reservar espaços de uso coletivo agora tem outra dinâmica. O acesso é rápido, prático, independente. Basta um login e senha!

O número de automóveis não para de crescer e esta realidade tem levado moradores a discutirem em assembleias sobre a ampliação da quantidade de vagas de estacionamento nos condomínios. Nesta edição saiba como regularizar o novo espaço para os veículos do prédio e como pode ser feita a destinação das novas vagas.

Responsáveis por acompanhar e emitir pareceres para a aprovação ou não das contas do condomínio em assembleia, os conselheiros fiscais têm papel fundamental e ajudam a



Café da manhã com a equipe do Condomínio Summit, resolvendo detalhes estratégicos do evento. Jornal dos Condomínios apoiando eventos que trazem informações relevantes aos síndicos do estado e que promovam o fortalecimento do setor

evitar problemas no caixa e na administração. Saiba os conhecimentos necessários para exercer esta função e quais as orientações de especialistas para que o processo de análise das contas aconteça de maneira prática e transparente.

Nesta edição contamos com 14 mil exemplares distribuídos nos condomínios de oito cidades catarinenses e também entregues aos participantes da 6ª edição do Condomínio Summit.

O evento ocorre dia 30 de setembro no Centrosul e conta com o apoio do Jornal dos Condomínios. Convidamos os leitores a participarem e visitarem nosso estande no evento!

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

Expediente

Jornal dos Condomínios

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:

Vânia Branco

jornaldoscondominios@terra.com.br

Equipe de jornalistas: Graziella Itamaro,

Sibyla Loureiro, Fabiane Berlese e Márcia

Quartiero - **Revisão:** Tony Rodrigues -

Diagramação: Edson Egerland

Redação: (48) 3028 1089

contato@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784 /

comercial@condominiosc.com.br

Impressão: GRUPO RBS

Tiragem Comprovada: 14.000 exemplares
Circulação: Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis
Entrega gratuita e dirigida

Os artigos publicados com assinatura não traduzem necessariamente a opinião deste jornal



PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | plac.srv.br



MONITORAMENTO DE
CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

Khronos
SEGURANÇA



Fim do sinal analógico de TV mobiliza síndicos

A partir de janeiro, moradores de cinco cidades de SC passarão a ter transmissão de TV exclusivamente digital

Márcia Quartiero

A partir de 31 de janeiro, os moradores de cinco cidades do Estado (Florianópolis, São José, Palhoça, Biguaçu e Paulo Lopes) passarão a ter transmissão de TV exclusivamente digital. É a primeira etapa de migração do sinal analógico para o digital em Santa Catarina, que garante imagens mais nítidas, som de melhor qualidade e promete acabar com ruídos e interferências, bem como aumentar a interatividade.

Quem não fizer a conversão ao novo padrão vai ficar de uma hora para outra sem poder acessar seus programas favoritos ou acompanhar a tradicional novela. A contagem regressiva para o fim do sinal analógico já mobiliza os síndicos da região, que começam a procurar a assistência técnica necessária à instalação de antenas coletivas e para outras adaptações exigidas.

No condomínio Vila Florida, localizado em Ingleses, o síndico José Luís Pina Pereira conta que foi feita uma programação mensal de execução e desembolso do serviço, que se estendeu por cinco meses, abrangendo os cinco prédios do residencial. “Dessa forma ficou mais fácil acompanhar o trabalho, diluindo o pagamento por um período maior”, diz. Como o investimento não foi alto, não houve necessidade de se fazer um rateio.

O mesmo aconteceu nos dois blocos do Condomínio Pipelini (de 40 e 25 unidades, respectivamente), em Jurerê Internacional. “A migração foi muito tranquila e pôde ser paga com os recursos da própria administração”, afirma Tania Maria Nowakowski.



O aparelho de TV também precisa estar preparado para receber o sinal digital

EXCESSO DE FIOS

João Batista, diretor comercial de empresa especializada que executa esse tipo de trabalho, diz que a procura ainda não está muito grande. “Brasileiro sempre deixa para a última hora”, afirma. Conforme ele, a maior dificuldade na instalação da antena coletiva tem relação com a passagem dos cabos. “Muitos condomínios estão com suas tubulações entupidas, devido às inúmeras operadoras de TVs. Há também muitos cabos desativados”, explica. “Uma dica que nós damos é contratar junto ao serviço de instalação da antena uma limpeza das caixas de passagem e tubulações. Nós analisamos os cabos que não estão sendo utilizados e retiramos tudo, limpamos as caixas e organizamos na medida do possível”.

Júlio Alberto Raymundo, profissional autônomo que presta serviço nessa área, concorda que o principal entrave está no con-

gestionamento de cabos nas tubulações. “É preciso identificar quais os que estão em uso e quais podem ser retirados para a passagem do cabo que leva o sinal digital da antena para cada uma das unidades”.

MANUAL DE ORIENTAÇÃO

A Seja Digital, entidade não governamental e sem fins lucrativos responsável por operacionalizar a migração do sinal analógico para o sinal digital da televisão no Brasil, tem um manual de orientações direcionado especificamente para síndicos e administradores de condomínios.

De acordo com a gerente regional da Seja Digital, Cheila Zortéa, o primeiro passo para se preparar é verificar a antena coletiva. Para captar o sinal digital, a antena deve ser digital e estar apontada para a torre de transmissão. Também é importante que o síndico consulte uma em-

SAIBA MAIS

Qual a melhor antena para receber o sinal digital em prédios e condomínios? A antena coletiva é a mais indicada, mas é preciso verificar se ela tem capacidade para receber os canais digitais em UHF. Para garantir a intensidade do sinal, cumpre verificar a necessidade de utilizar equipamentos como amplificadores de UHF faixa larga, tomadas e divisores com largura de faixa de até 1GHz.

O que faço se o meu prédio já possui uma antena coletiva? É preciso verificar se a antena coletiva é UHF e se ela está preparada para receber e distribuir o sinal digital com a intensidade adequada para todos os andares e apartamentos. Se a antena não estiver preparada, pode ser necessário substituí-la por um modelo adequado. Se a distribuição do sinal não tiver a

intensidade adequada, pode ser necessário instalar amplificadores em todos os andares.

Todos os moradores recebem o sinal digital com a mesma qualidade? O sinal digital tem qualidade superior à do sinal analógico. Mas a instalação pode impactar a qualidade do sinal distribuído pelo condomínio. Fiquem atentos a estas três dicas:

- Sempre desconfie de produtos com preço muito abaixo do normal.
- O cabo mais indicado chama-se RGC-06, que possui a menor perda de sinal por metro.
- Tomadas e divisores usados na distribuição de sinal devem ter largura de faixa de 1 GHz e ser de boa qualidade.

Fonte: Seja Digital: www.sejadigital.com.br/condominios.

presa especializada para ter certeza de que a distribuição do sinal pelo condomínio é adequada para essa tecnologia. Outro alerta é para o aparelho de TV que também precisa estar preparado para receber esse sinal.

“Televisores de tubo ou de tela plana fabricados até 2010 só recebem o sinal analógico e, por is-

so, precisam de um conversor de sinal, que pode ser adquirido em lojas de eletrônicos. Se tiver dúvidas, o ideal é consultar o manual do fabricante”, comenta Zortéa.

Para tirar dúvidas, os usuários têm à disposição o telefone 147, a ligação é gratuita. Ou podem acessar o site <www.sejadigital.com.br>.



MANZI & KOERICH
advogados associados

Advocacia e Consultoria Jurídica para Condomínios e Administradoras de Condomínios

Direito Civil e Trabalhista Plano mensal e por atos isolados

Manzi & Koerich Advogados associados

(48) 3241.4890 / 9844.94400 zulmar@manzikoerich.adv.br

Av. Presidente Kennedy, 698, sala 332, Campinas, São José-SC

www.personnalitecobrancas.com.br

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

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

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

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

Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150

Personnalité
COBRANÇAS

Visibilidade aumenta a segurança em portarias

Polícia Militar não aconselha a colocação de películas em portarias dos condomínios

Sibyla Loureiro

Película, grade ou vidro blindado? Qual a melhor maneira de proteger as portarias e guaritas dos condomínios? Para a Polícia Militar, a melhor maneira é utilizar vidro blindado, mas como o investimento pode ser alto, é possível procurar outras formas de segurança. De acordo com o comandante do 22º Batalhão da Polícia Militar de Santa Catarina, tenente coronel Sandro Cardoso da Costa, uma das orientações da Polícia Militar é evitar o plantio de árvores ou plantas de tamanhos maiores em voltados condomínios. Assim, o vigia pode ter a visão de todo o terreno.

No entanto, ele não aconselha a colocação de películas em vidros, pois seu uso reduz a visibilidade no interior da portaria e guaritas. E quanto mais nitidez, mais chance de o marginal ser visto cometendo o delito. “É o mesmo que a Teoria do Espantalho. Se o meliante vê que tem alguém lhe observando, a tendência é ele não chegar ao local. Outro ponto negativo da película é que ela tem o efeito contrário à noite. Ou seja, quem está dentro da guarita não consegue visualizar perfeitamente quem está do lado de fora, efeito oposto para o vigia”, diz o comandante.



Orientado pela Polícia Militar, o síndico Jairo Lisboa Filho não utiliza película nos vidros da portaria para facilitar o monitoramento

Sandro Cardoso também desaconselha a construção de muros de concretos – pois eles podem impedir a visão – e ainda a instalação de grades, que acabam servindo de escada para o invasor. “Também recomendamos – ao invés de janelas nas guaritas – a exemplo de condomínios mais antigos – a colocação de vidro fixo com interfone para evitar que a pessoa que está fora do residencial toque ou se aproxime do vigia”, adverte o coronel.

E foi pensando na segurança dos moradores que o síndico Jairo Lisboa Filho pediu orientação à Polícia Militar quan-

do fez uma reforma no prédio. Administrador do Condomínio Franz Liszt, localizado na Beira-Mar Norte, em Florianópolis,

Jairo diz que a consulta à PM tinha como objetivo identificar o modelo que a corporação utilizava para prevenir sinistros nos imóveis. Entre as orientações repassadas pela instituição estava a determinação de não usar película nos vidros. “Então, colocamos uma película jateada apenas nos vidros das garagens para proteger os veículos do sol, já que as duas ficam nas laterais do prédio”, observa Jairo.

Residencial de 11 andares e 22 apartamentos, o Franz Liszt, que antes tinha grades na fachada, agora dispõe de vidros na entrada e na recepção (esta é interior ao prédio), a cerca de uns três metros da entrada do prédio. Sendo assim, segundo o síndico, o vigia tem possibilidade de monitorar tudo o que acontece no condomínio. Além dos vidros, existem câmeras direcionadas para locais estratégicos.

O QUE DIZ O ESPECIALISTA

• **Não há dúvida que a melhor proteção** é a oferecida pela vigilância humana, equipada e treinada para situações de emergência. Entretanto, manter vigilantes 24 h x 7 dias requer investimento elevado. As opções passam a ser, portanto, relacionadas às muitas tecnologias de vigilância e segurança hoje disponíveis.

• **Há consenso entre os especialistas** que se deve procurar instalar diversas medidas de segurança, ao invés de se investir em uma única. Exemplo: vidros blindados são, sem dúvida, excelentes; porém, os custos podem ser muito altos. Por isso, os

vidros da portaria, embora não blindados, precisam ser de comprovada qualidade, câmeras cujo monitoramento seja efetuado pelo celular dos moradores, sensores de presença que acendam luzes em diversos pontos, especialmente nas áreas sombreadas e, obrigatoriamente, nas garagens. Nas portas de acesso, porteiros eletrônicos com senha.

• **Considero importante a visibilidade** sobre os jardins e as áreas comuns, pois a maior parte das pessoas que passam acudirá em caso de necessidade, ou, no mínimo, alertará o 190 se perceber algo estranho. Assim, tanto em condomínios

quanto em casas, conselho não haver muros que impossibilitem avistar-se o imóvel da rua, pois se um ladrão conseguir saltar o muro estará à vontade para agir.

• **A portaria social, na qual normalmente** estão os sofás, as portas de elevadores e de acesso às escadas podem ter sua privacidade aumentada pelas películas que permitam avistar apenas de dentro para fora. As películas favorecem a segurança nas partes mais internas, e é um recurso barato que está sendo utilizado muito em empresas

Fonte: Eugênio Moretzsohn, especialista em Segurança Pública.

Sensato
 PIONEIRISMO
 COMPROMISSO
 SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
 Rua Deodoro, nº 200 P andar
 Edifício Dohé Anim
 Centro de Florianópolis / SC
 (48) 3224.2585

ESTREITO
 Rua São José, 472,
 Bairro do Estreito
 Florianópolis/SC
 (48) 3037.3200

/SensatoContabilidade
 @SensatoContabilidade
 Sensato.com.br

ACQUA REDUZ

SISTEMA DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA • BLOQUEADORES DE AR • KIT CONVERSOR HYDRA
 REAPROVEITAMENTO PLUVIAL • VÁLVULAS DE REGULAGEM AUTOMÁTICA DE VAZÃO DE ÁGUA

ATÉ 70% DE REDUÇÃO NO CONSUMO
 IMEDIATA ECONOMIA DE ÁGUA

SOLICITE UMA VISITA GRATUITA

contato@acquareduz.com | 48 | 3028.0008 | @ACQUAREDUZ



PONTO DE VISTA

O Plano Diretor e os condomínios

A parte de inúmeras questões cheias de polêmica, que envolvem a forma e os vetores de crescimento da cidade e nossas importantes áreas de preservação ambiental, uma característica do novo Plano Diretor, presente desde muito tempo nas discussões, é o incentivo ao uso misto em amplas áreas da cidade.

Seja como solução para a mobilidade, seja como indutor da vida urbana, este incentivo é visto com muito bons olhos por quem estuda os processos de urbanização, por quem conhece ou já viveu, por exemplo, nas densas cidades europeias, cujo ambiente é invejado em todo o mundo.

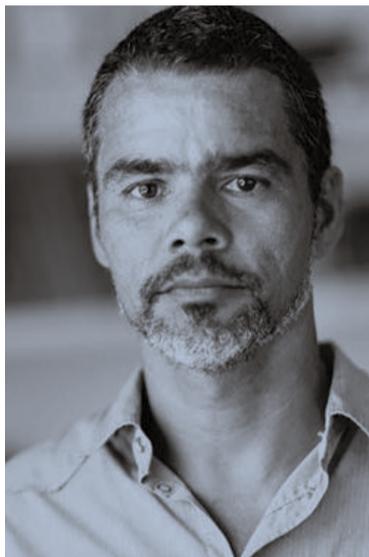
Morar perto de onde se trabalha, ter um pequeno negócio formal dentro de casa, resolver tarefas do dia a dia sem depender de grandes deslocamentos, permitem que se diminua grande parte das viagens da população, contribuindo para a mobilidade geral da cidade.

Um planejamento urbano com áreas de atividade bem divididas e setorizadas uma vez foi o objetivo dos urbanistas que acabou transcrito em muitos planos diretores e embutido no sonho de cidade de grande parte da população. Hoje é o pesadelo dos gestores das cidades e de quem vive nelas.

Os grandes bairros “de subúrbio”, com casas e prédios exclusivos para moradia já foram o grande sonho de consumo de todo cidadão. Hoje esse sonho impõe às famílias as longas horas no trânsito e a necessidade de usar o carro até para chegar à padaria mais próxima.

Da mesma forma, sequências de condomínios residenciais verticais, com suas portarias espelhadas e fachadas de garagens, resultaram em ruas vazias, desinteressantes, inseguras.

O uso misto foi algo até bastante comum por algum, presente em alguns importantes edifícios da cidade. Galerias comerciais no térreo de edifícios de apartamentos e até escritórios não são exatamente comuns, mas existem espalhados pelo



nosso centro mais tradicional. Os ciclos de decadência urbana da região levaram alguns desses edifícios a não figurar como ícones de “desejo de consumo” da população, certamente não por conta dessa saudável mistura de usos. Seguem até hoje densamente ocupados e economicamente saudáveis.

Em contrapartida, áreas da cidade algum dia ricas de vida urbana, com a valorização imobiliária, foram aos poucos se esvaziando, transformando-se “ruas desertas”. Lembro de quão vivas eram até os anos 80 as calçadas da Avenida Beiramar Norte, com seus diversos bares e restaurantes. Hoje, com os condomínios residenciais exclusivos, um após o outro, há trechos em que só se anda em segurança durante o dia.

Vejo temeroso este processo de ocupação se repetir na rua Bocaiúva. Quando surgem novos edifícios residenciais, os térreos que poderiam ser ocupados com pontos comerciais ou de serviços se transformam em meros acesso aos condomínios, onde todos chegam de carro, em portões cegos de garagens.

Recentemente um empreendimento me chamou atenção positivamente. Numa esquina da Avenida Gama d’Eça, no térreo de um prédio de alto padrão, um supermercado veio brindar a vizinhança. Uma esquina que durante a obra parecia estar fadada a virar mais uma “fachada cega” de garagens, acabou vi-

rando um “ponto de luz” ao longo da calçada, trazendo comunicação com a cidade, movimento de pedestres e comodidade aos moradores do próprio condomínio e das redondezas.

Essa nova modalidade certamente traz desafios. Aos cidadãos, reconsiderar a ideia de morar em edifícios que não sejam exclusivamente de moradia. A arquitetos, desenvolver projetos bem resolvidos onde o comércio esteja devidamente valorizado e a privacidade de moradores garantida. A síndicos e condôminos, disposição e capacidade para elaborar e administrar regimentos satisfatórios para as diversas atividades. Mas certamente traz também grandes oportunidades.

O uso misto dentro da cidade traz consigo o conceito de “fachada ativa”, no qual uma determinada parcela da frente do lote é destinada a atividades de uso público, que se relacionem com a rua, que ofereçam acesso e serviço ao pedestre. Justamente o contrário das portarias espelhadas, dos pavimentos garagem, que empurram o primeiro olhar “companheiro” para um eventual morador na janela ou sacada vários andares acima da rua.

Além disso, considerando o acesso e uso público, estas fachadas ativas abrem espaço para jardins frontais com mobiliário urbano, abertos ao uso e à circulação das pessoas, estendendo a área tão restrita das nossas calçadas.

No estágio atual da nossa sociedade ou civilização essa ideia ainda pode assustar um pouco, acostumados que estamos a nos “proteger” da vida urbana. Mas é a oportunidade para que os verdadeiros cidadãos tomem posse da cidade, ocupem os espaços coletivamente, transformem as ruas não só em lugar de disputas de trânsito, mas em espaços de circulação e vida.

Henrique Pimont
Arquiteto e urbanista
www.pimontarquitectura.com.br

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | SETEMBRO/2017

Participe dos cursos para a área condominial

Se você já atua na área ou pretende ser síndico, conselheiro ou administrador de condomínios, sabe que um bom trabalho nesse campo precisa ter embasamento na legislação, conhecimentos de contabilidade e bastante jogo de cintura. Para atender as demandas e proporcionar capacitação que fará a área condominial atender cada vez melhor, o SECOVI Florianópolis/Tubarão oferece cursos durante todo o ano. Estes serão os próximos temas:

29 e 30/09
(18h às 22h e 8h às 18h)Hotel Floph
Florianópolis/SC

O impacto do novo CPC na cobrança condominial: aspectos administrativos, preventivos e judiciais

Conteúdo

Aspectos Administrativos: Ações preventivas**Aspectos Judiciais: A cobrança propriamente dita**

Professores

Fernando Amorim Willrich - Advogado, professor do Curso de Pós-graduação em Negócios Imobiliários do CESUSC, Presidente do SECOVI e Vice-Presidente da FECOMERCIO.

Gustavo Gesser - Sócio fundador do escritório Gesser Advocacia, especializado em consultoria e assessoria jurídica em direito imobiliário e para empresas do segmento de inovação e tecnologia (startups).

24 e 25/11
(18h às 22h e 8h às 18h)Hotel Floph
Florianópolis/SC

O Direito do trabalho – abordando a reforma trabalhista

Conteúdo

Tratando do direito do trabalho, seus sujeitos e princípios norteadores | Aplicação da legislação previdenciária e trabalhista | Enfrentamento da questão das estabilidades, a questão da insalubridade nos condomínios, as formas de dispensa e aplicabilidade da dispensa por justa causa | As mudanças da reforma trabalhista no âmbito do direito material efetivamente | A possibilidade da negociação extrajudicial e intervenção sindical

Professora

Roberta Schneider Westphal – Advogada, pós-graduada em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho. Professora universitária, membro da Diretoria da ACAT.

Para saber mais informações e realizar sua inscrição acesse www.secovifloripa.com.br

www.chavefacil.com.br

O melhor lugar para encontrar imóveis



Rua Araújo Figueiredo, 119 | sala 407 | Centro Executivo Veloso | Centro | Florianópolis/SC
Fone/fax (48) 3209 5438 / 5439 | www.secovifloripa.com.br | secretaria@secovifloripa.com.br

LIMPEZA MÁXIMA, POR MUITO MENOS!



Simple Clean

www.simpleclean.com.br

48 3364.4770 / 99848.2626

R Walter Mussi 1, Loja 16 - Sta Mônica - Florianópolis/SC

CONDOMÍNIO & CIA

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

Novo conceito deixa condomínios com a 'cara' dos moradores

Empreendimentos investem em projetos direcionados ao perfil e estilo de vida dos condôminos

Fabiane Berlese

Escoger onde e como morar é sempre um desafio. Conforto e infraestrutura são algumas das características que incidem nessa decisão. Pensando nisso, construtoras, incorporadoras e empresas de arquitetura têm se unido para desenvolver um modelo de moradia com conceitos diferenciais. O estilo que já é tendência em outros países começa a ganhar adeptos em Santa Catarina. Com decoração específica e áreas compartilhadas direcionadas às necessidades do público-alvo, o conceito quer garantir que os condomínios tenham a cara dos seus moradores.



No residencial Kanaloa Beach Style, as áreas comuns têm o surfe como tema e estrutura para atender as necessidades dos moradores que praticam o esporte

presa de arquitetura responsável pelo projeto.

Além da academia, o condomínio também dispõe de um espaço para o surfista preparar a sua prancha, com áreas para trocar a roupa de borracha e retirar a areia do corpo e do equipamento antes de acessar as dependências do prédio. A aceitação foi tão grande que as unidades foram negociadas em 12 meses de pré-venda. O sucesso de aceitação do projeto o diretor atribui ao trabalho de análise e pesquisa voltado à composição do conceito.

"Você precisa saber o que o morador daquela região quer. As necessidades dos moradores de Juremê são muito diferentes dos moradores do Centro. São públicos completamente distintos. Então, essa pesquisa é que vai nos traçar como é o perfil de cada região", observa. Na mesma linha, a empresa tam-

bém desenvolve o Hygge Residência: condomínio no Canto da Lagoa pensando em atender a quem gosta de natureza e alimentação orgânica. Em fase de execução, o projeto prevê uma praça suspensa com horta comunitária, 'telhado verde', lounges e áreas de coworking.

ADMINISTRAÇÃO PADRÃO

Síndica do Kanaloa e moradora do residencial, Bruna Petry comenta que apesar das diferenças na proposta do condomínio, a administração do prédio não difere das demais. "A rotina administrativa não varia muito. Como o prédio é novo, ainda estamos estudando a melhor maneira para o uso dos locais, mas acredito que o desafio seja mesmo encontrar o consenso entre os moradores", analisa.

Bruna ainda comenta que, às margens da beira da praia, a con-

servação do prédio é um desafio. Mas, diante da estrutura que o residencial oferece, manter os cuidados com a limpeza e organização do condomínio fica mais fácil. "O acesso à praia ocorre praticamente todos os dias, então é

importante que os moradores sejam responsáveis e tenham o bom senso de manter a limpeza do local. É essencial que o condomínio disponibilize meios que favoreçam esse cuidado e nesse sentido o Kanaloa dispõe de chuveiro e torneira na área da piscina, além do espaço surf que favorece também a limpeza dos equipamentos, como pranchas e roupas de borracha, inclusive nos dias frios e chuvosos", exemplifica.

Mas para a síndica, o principal fator positivo do novo modelo de condomínio é o maior número de áreas compartilhadas e ambientes personalizados e de uso coletivo. "Acho que a principal vantagem é justamente o compartilhar, é ter o contato próximo com seus vizinhos e amigos. Dessa forma, deixa de trazer vantagem para uma minoria, e passa a agradar a todos. As áreas comuns de lazer tendem a agregar ainda mais as pessoas, tornando a relação entre os moradores, que no Kanaloa já são ótimas, ainda mais fortalecidas e solidárias", expõe.



Bruna Petry é síndica do Kanaloa e pratica bodyboarding

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

Multi Estação Profissional 4000
De R\$ 14.980,00 por R\$ 12.790,00

SANTANA

6x Cartão/Boleto
Entrega e montagem grátis
Fpolis e região



www.santanafitness.com.br Whatsapp
santanafitness@santanafitness.com.br (48) 3348.7879 / 99926.3333

BOLETIM CASAN/FLORIANÓPOLIS:
OS INVESTIMENTOS NA CAPITAL ESTÃO FLUINDO BEM.

ESGOTO:
- R\$ 400 milhões investidos em Sistemas de Esgotamento Sanitário
- De 56% para mais de 70% de cobertura nos próximos dias

ÁGUA:
- R\$ 80 milhões investidos em 5 grandes obras
- Floccodcantador: tratamento de água 50% maior

RIO DO BRAZ:
- 15 ações de despoluição
A Casan está em ação, pois sabe que ainda há muito por fazer.

CASAN.COM.BR





DUPLIQUE SANTA CATARINA:

A maior garantidora de receita para condomínios do país

Seguindo o a premissa de proporcionar conhecimento a síndicos, condôminos e leitores, nesta edição resolvemos abordar um tema que sempre causa muito transtorno nos condomínios e não raramente gera demandas judiciais e atritos entre síndicos, administradores e condôminos, a multa por infração as normas do condomínio.

A Duplique Santa Catarina, acredita que quanto maior o grau de informação circulando dentro dos condomínios, menor é a possibilidade de conflitos internos e consequentemente, melhor harmonia entre vizinhos e bem estar de toda coletividade. Con-



fira abaixo o texto do Dr Luiz Fernando de Queiroz, abordando de forma esclarecedora, como deve ser o procedimento adequado para aplicação de multas por infração as normas condominiais.



MULTA EVOCA DOR E MÁGOA

É preciso que os diplomas legais do condomínio tenham previsão das condutas reputadas inadequadas.

A imposição de multas por infração ao regimento e à convenção sempre suscitou polêmica no condomínio. Dentre as atribuições do síndico talvez esta seja a mais penosa. Mesmo quando o infrator mereça a reprimenda, sua punição provoca raiva e ressentimento, que pode perdurar muito tempo depois que o síndico cumprir seu mandato e voltar a ser apenas um vizinho do irrisignado.

O assunto já voltou do Superior Tribunal de Justiça. Já foi aqui comentado o acórdão que valida a exigência de multa, mesmo quando a convenção condominial não se encontre

registrada, conforme voto dos ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, em aresto relatado pelo ministro Waldemar Zveiter, cuja ementa dita que "a convenção de condomínio aprovada pelos condôminos, ainda que não registrada, tem validade para regular relação entre as partes".

Neste mesmo acórdão, o ministro relator cita decisão da Terceira Turma Julgadora do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, de cuja ementa retiramos o seguinte parágrafo, chamando a atenção para a segunda frase. Diz o excerto: "Fica o condômino sujeito ao pagamento de multa quando descumprir disposição da convenção do condomínio. O condomínio ao fixar a multa deve delimitar o comportamento que pretende incriminar compatível com a gravidade da infração."

CONDUTA ESPERADA:

Os juízes goianos colocaram os pingos nos is ao dizer que o condomínio, ao fixar a multa, "deve delimitar o comportamento que pretende incriminar compatível com a gravidade da infração", em outras palavras, não basta o síndico alegar que o condômino (ou morador) fez isto ou aquilo de forma imprecisa, genérica ou obscura. Sempre que algum infrator tiver que ser enquadrado no regimento interno ou na convenção, é preciso de duas coisas: 1. Que os diplomas legais do condomínio tenham previsão das condutas reputadas inadequadas; 2. Que alguém tenha cometido a infração tipificada.

Ocorrido o fato, para que possa dar causa a multa por infração regimental ou convencional, é preciso que o síndico, na qualidade de re-

presentante do condomínio, faça a autuação do contravenitor, comunicando-lhe que cometeu ato contrário as normas da casa, especificando data, local e circunstâncias da infração, para que o condômino ou morador possa defender-se, através de recurso que será levado a apreciação da assembleia geral extraordinária, se assim estiver previsto na convenção (Lei 4.591/64, art. 22,§ 3º).

No próprio auto de infração o condomínio poderá determinar o valor da multa a ser cobrada do condômino, sempre com base nas regras vigentes no prédio. Se for mais cauteloso, poderá conceder prazo ao condomínio para que se defenda e só depois aplicar, ou não a multa prevista.

É bom lembrar que multas de valor absurdo, ou que crescem geometricamente sem li-

mite, não são aceitas pela justiça brasileira. O importante não é o valor da multa, mas a correta aplicação. Está mais do que comprovado que nós brasileiros não gostamos de pagar multas (quem gosta?), e que basta um pequeno saque no bolso para que mudemos nosso comportamento.

Importante, sem dúvida, é o trabalho de conscientização permanente que o síndico deve fazer junto aos moradores do prédio, mantendo todos cientes das normas internas. Se muitos condôminos estão agindo em desacordo, provavelmente falta maior divulgação das condutas esperadas.

Multar pode ser preciso, mas deve ser evitado ao máximo.

**Por Luiz Fernando de Queiroz
- Advogado Especialista em
Direito Imobiliário**



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

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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

A tinta certa para cada ambiente

Áreas pintadas com produtos inadequados resultam em baixa durabilidade, descascamento e perda de cor

Graziella Itamaro

Escolher a tinta certa para cada setor do condomínio vai muito além de definir a melhor cor. Renovar a pintura pode ajudar a restaurar a fachada, as paredes internas e até mesmo pisos e coberturas do condomínio, entretanto um produto inadequado para determinada superfície pode comprometer a aparência do ambiente, resultar em baixa durabilidade e até dificultar a aplicação.

Pintar o condomínio nem sempre é uma tarefa simples. Atualmente, existem no mercado diferentes tipos de produtos, acabamentos e cores. Por isso, na hora de escolher, é fundamental conhecer os produtos ou ter apoio técnico. “Os responsáveis pelos condomínios devem principalmente observar se o produto que estão comprando atende a necessidade da área, visando sempre à resistência e à durabilidade”, orienta Eduardo Kunz, representante técnico comercial.

Armando Felipe da Silva, mestre em Arquitetura e especialista em patologia de fachadas, complementa explicando que ao fazer a repintura é im-



Erculis Neves, síndico do Condomínio Lauro Linhares

portante contar com a ajuda de profissionais especializados. “Antes da aplicação da tinta devem ser feitos vários trabalhos de verificação e preparação de base que não são de conhecimento de muitas empresas de pintura”, ressalta.

De acordo com Armando, a preparação de fachada para uma pintura bem feita é algo demorado e que requer habilidade e conhecimentos do profissional

que executa o serviço. “Para pintar é necessário ter treinamento e acompanhamento técnico permanente durante as etapas de lavação, vedação das fissuras e tratamento das armaduras”, explica o arquiteto.

RESISTÊNCIA

Segundo Eduardo Kunz, a diferença dos produtos está principalmente relacionada à questão da resistência. “Cada tinta tem uma função e para que ela funcione corretamente tem de ser aplicada em cada área de maneira correta. É preciso avaliar as condições referentes à exposição, à abrasividade, à lavabilidade, à retenção de cor, à proteção da superfície contra calor, fogo, contaminações”, relata Kunz.

O representante explica que a escolha da tinta para fachadas, por exemplo, dependerá da

superfície, ou seja, do concreto aparente. “Neste caso podem ser utilizados vernizes a base de poliuretano, que protegem o concreto contra o ataque da maresia e outros agentes como chuva ácida”, orienta o especialista.

Para as áreas comuns, Eduardo recomenda tintas especiais para pintura das portas cortafogo e corrimãos das escadas, como a tinta antichamas que tem efeito retardatório das chamas em caso de incêndio. “Essa tinta pode ser aplicada até mesmo em portas de madeira ou afins, que adiam as labaredas, aumentando o tempo de evacuação da área em caso de incêndio”, explica.

De acordo com Eduardo, para as paredes internas a opção são as tintas epóxi isentas de cheiro para aplicação em paredes, com grande poder de lavabilidade e retenção de cor. Já no caso de pisos de playgrounds, garagens e quadras, a alternativa é a linha epóxi de alta resistência e com opções de cores para essas áreas.

Outra tendência que vem sendo utilizada para a revitalização de áreas comuns, o revestimento epóxi metalizado é uma opção recomendada para áreas de lazer, salão de festas, playground e hall de entrada. “Este é um epóxi de alta espessura que confere efeito metalizado ou marmorizado ao piso, proporcionando um efeito diferenciado e muito bonito esteticamente”, detalha o especialista.

Além de observar o tipo de material escolhido, os gestores também devem verificar a idoneidade do fabricante do material e principalmente a mão de

Administração de Condomínios
Contabilidade Empresarial
Sindico Profissional

www.portalexato.com.br
(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579

obra que irá contratar para executar o trabalho, pois se alguma área for pintada com o produto inadequado, o resultado será a baixa durabilidade, com descascamento da tinta, perda de cor, entre outros problemas. “A fábrica atesta garantia a seus produtos, mas para que o cliente tenha direito a essa garantia, tem de utilizar as tintas corretas nos locais corretos. Caso contrário é retrabalho e prejuízo na certa”, alerta o representante.

CONTRATOS

Síndico há trinta e cinco anos, Erculis Neves, do Condomínio Lauro Linhares, em Florianópolis, faz as compras das tintas pessoalmente para garantir a qualidade do produto e conseguir preços melhores. “O condomínio fazendo as próprias negociações consegue melhores preços e prazos de pagamentos”, diz.

Ainda na opinião de Erculis, nunca se deve fazer contratos com pagamentos antecipados, pois isso somente traz aborrecimentos. “Este negócio de dizer que tem que pagar os empregados não convence, pois o empregado não recebe antecipado. Outro detalhe importante e que deverá constar no contrato é deixar a última parcela para pagamento somente após a retirada de todos os entulhos e da área totalmente limpa sem respingos de tinta no chão”, recomenda o síndico.

Um novo conceito em análises ambientais

Você está de acordo com a Legislação Vigente?
Fique tranquilo nós podemos te ajudar!

Realizamos análises de Piscina, Potabilidade (Caixa D'água e Cisterna) e Efluentes.

Relatório online | Coletas Gratuitas na Grande Florianópolis
Profissionais Qualificados | Comprometimento com a Qualidade

48 3258.3819 / 3246.5037 www.laboratorioaquavita.com.br

Contrato de Assistência 24h Inova

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

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

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

10 ANOS EXPERIÊNCIA

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

(48) 3225-1934 www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios
Rua Bento Gonçalves, 183 - Sala 202 / Centro Executivo Pedro Xavier - Centro - Fpolis / SC

Uma nova marca. A liberdade de sempre.

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

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

www.metacondominios.com.br Av: Rio Branco, 825 - 4º andar - Fpolis/SC

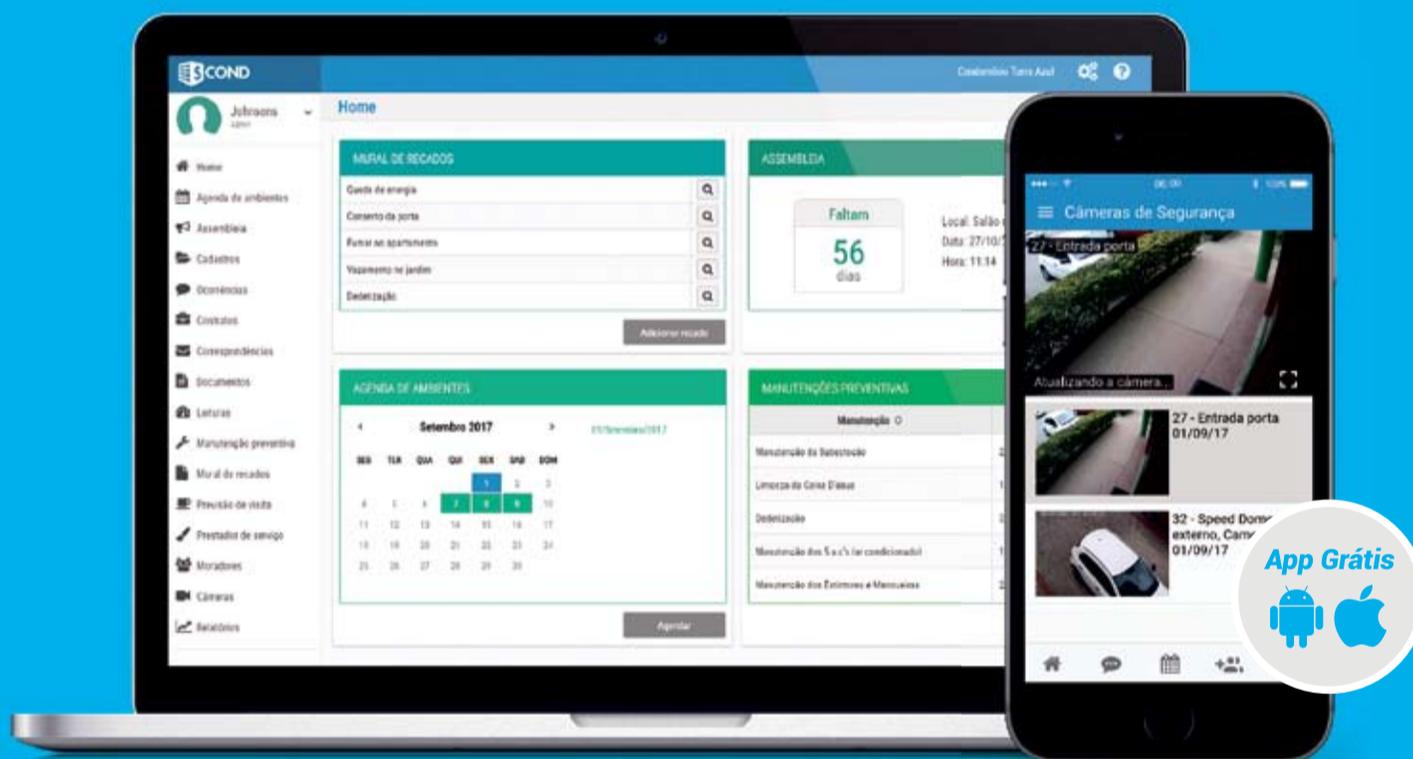


Sistema de Gestão Social e
Segurança para Condomínios



SCOND está integrado com as
soluções Seventh

SIMPLIFIQUE SEUS PROCESSOS E OFEREÇA OS BENEFÍCIOS DO SCOND PARA O SEU CONDOMÍNIO



BENEFÍCIOS:

- Plataforma 100% na nuvem.
- Pioneiro na integração com sistema para controle de acesso, portaria remota e vídeo monitoramento.
- Desenvolvido com tecnologia de ponta, prezando pela alta qualidade e inovação.
- Ofereça transparência e segurança na sua gestão.
- Ganhe tempo na sua gestão adotando as nossas soluções.
- Investimento extremamente acessível.

Principais Funcionalidades que o Síndico e Moradores utilizam:

- Agendamentos
- Portaria
- Recados
- Leituras
- Ocorrências
- Boletos
- Contratos



48 3047-1365



scond.com.br



comercial@scond.com.br



ScondSistemasdeGestao

Criação de vagas de garagem, como regularizar?

Aumento da frota de veículos leva moradores a discutirem em assembleias sobre a ampliação da quantidade de vagas

Graziella Itamaro

O número de automóveis não para de crescer. Segundo especialistas, a taxa de motorização do Brasil subiu de forma expressiva nos últimos 10 anos. De acordo com levantamento estatístico do Sindicato Nacional da Indústria de Componentes para Veículos Automotores (Sindipeças) com base em dados dos associados e oficiais dos Detrans e Denatran, em 2006, o país tinha um carro para 7,7 habitantes. Atualmente, essa relação é de um carro para 4,8 habitantes.

Com tantos veículos nas ruas os espaços reservados às garagens ou aos estacionamentos nos condomínios ficaram pequenos para o número de automóveis e a nova realidade tem levado moradores a discutirem em assembleias sobre a ampliação da quantidade de vagas.

Advogado e consultor na área do Direito Imobiliário, Dennis Martins explica que para realizar a criação de novas vagas é necessário aprovar a mudança em Assembleia onde o quórum necessário será o da unanimidade dos condôminos, ou seja, representantes de 100% das frações ideais, conforme estipula o Código Civil, no artigo 1.351.

Segundo Dennis, o destino das vagas também deverá ser definido na assembleia, inclusive deliberando se estas serão para uso, locação ou venda. A indicação da aplicação dos valores arrecadados também dependerá do que for resolvido entre os condôminos podendo o dinheiro ser utilizado para realizar benfeitorias ou sanar dívidas do condomínio. “Desde que a locação e a utilização dos recursos para benfeitorias



O síndico Elidio Sinzato normatizou o uso das vagas no Condomínio Jardim Trindade

ou adimplemento de débitos estejam dentro do escopo para o qual esses recursos foram destinados não há impedimento”, explica o profissional.

RENDA EXTRA

Síndico profissional, Henrique Paiva realizou alterações nas vagas de garagem do Residencial Coqueiros durante a sua gestão em 2012 e os resultados vêm sendo colhidos até hoje. Quando assumiu o condomínio, um dos maiores problemas eram as vagas de estacionamento rotativas. Com 192 apartamentos o condomínio tinha apenas 150 vagas e assim nem todos os moradores conseguiam pernoitar seus veículos dentro do condomínio, pois praticamente todos os dias, por volta das 22 horas, o estacionamento lotava.

Além disso, alguns moradores possuíam dois ou três veículos por apartamento. Aos finais de semanas, moradores convidavam amigos e parentes para pernoitar e estes também ocupavam vagas destinadas a moradores. E para completar, nas quintas-feiras, alguns moradores convidavam amigos para ir a uma casa noturna próxima e todos deixavam os veículos dentro do condomínio. “Estava uma total desorganização”, relata o profissional.

Para resolver o problema Henrique primeiro buscou junto aos advogados do condomínio as regras regimentais específicas de estacionamento e procurou que estas se adequassem ao caso do residencial. Em seguida, foi feita uma discussão das regras em três assembleias e, por fim, foi aprovada o regimento com as medidas

SAIBA MAIS

• **Vagas rotativas**- As vagas rotativas já existentes e destinadas aos visitantes não podem ser objeto de locação, pois estarão em desconformidade com a sua destinação.

• **Aprovação de projeto na prefeitura** - Como não há norma que valha para todo o território nacional, deve-se consultar a legislação do município onde está localizado o condomínio. Se a norma exigir a aprovação do projeto, esta deverá ser respeitada, pois o município possui competência para tanto. Alguns municípios, por exemplo, preveem que o condomínio deve ter uma área comum mínima, ou seja, dependendo do espaço não é possível criar novas vagas.

• **Registro em cartório** - é necessário atualizar o registro no cartório de registro de imóveis. O que contará será o regime de uso ou o destino que se pretende dar às eventuais vagas criadas. Se o intuito for mantê-las como área comum não será necessária a alteração no registro de imóveis. Porém, se o objetivo for alterar de área comum para área comum de uso exclusivo de alguns condôminos haverá necessidade de regularização do registro, sobretudo se a vontade for a individualização patrimonial.

• **Novas vagas de garagem** depois de aprovadas devem constar na convenção do condomínio.

para resolver a situação.

Entre as medidas adotadas foi estipulado o cadastro de todos os veículos do condomínio e a cobrança de taxa de R\$40 para quem tinha dois ou mais veículos. Foram disponibilizadas 10 vagas para visitantes - podendo ser ocupadas por até 24 horas e com a devida identificação de visitante - e também a construção de uma rampa de acesso para estacionar em uma área antes não utilizada. Nesse local foram abertas oito novas vagas. A quadra de futebol também passou por mudanças e ganhou um portão para o acesso de veículos e que poderia ser utilizado em último caso, quando todo o pátio estivesse cheio. “Nessa quadra de esportes de areia foram abertas aproximadamente 40 vagas”, conta o gestor.

As mudanças não só organizaram as vagas como trouxeram

receita extra para o condomínio. Segundo Henrique o dinheiro arrecadado foi utilizado para obras. “Na época de minha gestão, somente a receita gerada com locação de pernoite para visitantes em 2013 foi de R\$ 6 mil. Se considerarmos a receita total de estacionamento nos últimos cinco anos, estima-se que o condomínio já arrecadou mais de R\$ 50 mil. Ou seja, de um problema foi gerado receita ao condomínio e hoje todos usufruem desse benefício”, explica.

No caso do Condomínio Jardim Trindade, em Florianópolis, o síndico Elidio Sinzato conta que apesar de não ter problemas com falta de vagas de garagem, com o aumento da demanda precisou normatizar o uso. “Tivemos que regulamentar a utilização de vagas de visitantes, estabelecendo algumas vagas como rotativas gratuitas com limite de utilização de até três dias por mês para cada veículo visitante, e outras vagas locamos como diárias, para aqueles que precisam receber visitas por um período maior. É que as nossas vagas de visitantes acabaram sendo apropriadas por alguns moradores que tinham carros a mais ou visitas quase permanentes, mas com a regulamentação ficou tudo resolvido”, relata o síndico.

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

ARTEL
 Arras Telecomunicações

Venda, Locação, Instalação e Assistência Técnica

- Alarmes
- Antenas
- CFTV / Cerca Elétrica
- Cabeamento Estruturado
- Central de Condomínio/Interfone
- Iluminação de Emergência
- Elétrica
- Telefonia

Avenida Leoberto Leal, 04 - Sala 201- Edifício Rachadel
 Barreiros | São José/SC | (48) 3240-8288 | (48) 9.9982-8288
artel@arrastelecom.com.br | www.arrastelecom.com.br/



HIDROMETA
 Solução em Hidrômetros e Telemetria

- INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA
- TELEMETRIA
- HIDRÔMETROS
- INSTALAÇÃO

www.hidrometa.com.br
 (48) 3346-1039 (48) 9.9945-7548
 Agende sua visita sem compromisso !!!

COBRAC
 COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

Cobrac Cobranças de Condomínio
 Há 30 anos no mercado trazendo soluções aos problemas financeiros que refletem na inadimplência dos condomínios

Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada

Planeje a sua gestão com segurança: (48) 3241.0380 / 99143.1904
 Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 419 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC
www.cobraccobrancas.com.br | atendimento@cobraccobrancas.com.br



Pontual Cobranças inaugura com sucesso nova e moderna sede

A inauguração da nova sede da **Pontual Cobranças** foi um sucesso. Entre os dias 11 e 14, um número expressivo de clientes, parceiros, advogados, síndicos, lideranças empresariais e de diversos segmentos da sociedade conheceu de perto as modernas instalações, no edifício Ceisa Center, no centro de Florianópolis. Os convidados puderam interagir com diretores e funcionários para saber mais sobre a nova fase da empresa, com maior avanço tecnológico e excelência nos serviços, marcas que colocam a Pontual Cobranças em destaque na Grande Florianópolis desde 2001.

“Após 16 anos, estamos consolidados graças a uma expertise reconhecida no mercado. Mas queremos estar sempre em



constante aprimoramento de nossas atividades. Valorizamos a qualificação do quadro pessoal e investimos em tecnologia para garantir mais conforto, respostas rápidas e eficácia aos clientes e parceiros. A integração entre a qualidade profissional e tecnológica é um dos nossos principais diferenciais. E vamos avançar cada vez mais”, explicou o diretor da empresa, Marcio Koerich.

Veja mais em:
pontualcobranca.com.br
facebook.com/Pontual-Cobranças
Fones: (48) 3084-8890 e 3084-8900

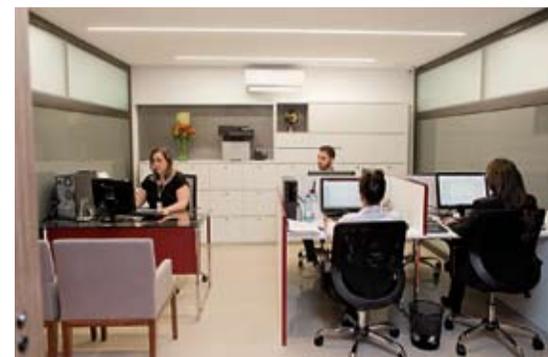


Marcio Koerich, Valter Souza e colaboradores, receberam seus convidados para apresentar a nova sede

SERVIÇOS

No segmento de **condomínios**, a Pontual realiza um trabalho na recuperação do crédito por meio de serviços de cobrança garantida e extra judicial, que assegura a receita do condomínio pela antecipação de contas pagas ou não pelos condôminos.

Além disso, presta atendimento completo a **empresas e marinas**.



Plataformas de gestão revolucionam administração de condomínios

Sistemas online de gerenciamento especializados em organizar a rotina predial têm transformado a comunicação entre síndicos e moradores

Fabiane Berlese

Esqueça o bloco de anotações, a caderneta de reservas do salão, as atas ou as agendas telefônicas. Ter acesso a informações importantes como documentos do prédio, ou conferir e reservar espaços de uso coletivo agora tem outra dinâmica. O acesso é rápido, prático, independente. Basta um login, uma senha e o acesso a uma rede de internet que, em poucos cliques, está tudo disponível no *desktop*, no *notebook*, no *smartphone* ou no *tablet*.

Aplicativos e sistemas online de administração predial têm mudado a rotina da administração dos condomínios. Por meio deles é possível fazer convocações para assembleias, reservar o salão de festas, ativar e desativar travas de portas de acesso a áreas comuns, gerenciar impasses entre condôminos e dispor de documentos como planta baixa do prédio, relatórios financeiros da administração e atas das reuniões.

A tecnologia como aliada às rotinas administrativas tem se mostrado capaz de trazer mais agilidade, produtividade e mobilidade ao dia a dia de síndicos e moradores. É uma parceria que ganha cada vez mais adeptos em Santa Catarina.

Para a síndica do Villa di Mare de Balneário Camboriú, Marise Serrato, a acessibilidade a todas as informações e procedimentos do prédio é um dos principais benefícios que a adoção de ferramentas online gera aos condomínios. “Essa mobilidade é indiscutivelmente um grande diferencial. Temos o controle de toda a administração sem precisar estar lá. Da mesma forma, garante que, mesmo na minha ausência, os condôminos tenham acesso a informações ad-



Antes da contratação de um sistema, o síndico Leandro Heitor Becker procurou identificar as necessidades do condomínio: “a gestão ficou mais ágil”



Marise Serrato, síndica do Villa di Mare de Balneário Camboriú

ministrativas”, observa.

Conforme a síndica, outro fator que tem atraído as administrações condominiais é o custo-benefício:

não há investimento de aquisição do sistema, e os custos mensais variam conforme o número de unidades e funcionalidades personalizadas a cada atendimento. “Aqui no condomínio, nosso investimento mensal é de cerca de R\$ 250 pela manutenção e suporte do sistema”, narra.

Marise ainda revela que antes do uso dos sistemas os procedimentos do prédio exigiam mais recursos e levavam mais tempo para serem executados. “Sem ele (sistema), a administração precisava de um funcionário atento e bem preparado para organizar as rotinas – como agendar o salão de festas, por exemplo – além de espaço para o armazenamento de documentos, ligações e notificações por escrito. Isso tudo gera mais custos, é mais demorado e fica mais suscetível a falhas humanas, como se esquecer de anotar uma solicitação ou demanda”,

exemplifica Marise.

Em tempo no qual corrupção e desvios são temas recorrentes, a síndica aponta que o uso do sistema é um grande aliado para garantir a transparência administrativa. “Descritivos de contas, custos com pessoal, logística, receita... Está tudo lá. O aplicativo nos permite expor a todos os condôminos os relatórios e informações orçamentárias. Isso é muito bom para nós, síndicos. A prestação de contas fica mais fácil e garante a credibilidade da gestão, ficando até mais fácil aprovar iniciativas nas assembleias”, comenta.

No condomínio Saint John, em São José, a adoção de um *software* administrativo teve motivações semelhantes. Entretanto, o síndico Leandro Heitor Becker lembra que a adaptação digital passou por um processo de identificação de necessidades. “No início a comunicação era por carta, pelos

correios, passou por alguns avanços tecnológicos como *e-mail*, *blogs* e até mesmo sites. Contudo, havia ainda uma lacuna entre condomínio e condôminos que era dar agilidade no processo de comunicação”, relembra Becker.

Após a instalação, ele destaca que os benefícios de aliar a tecnologia a uma boa administração são indiscutíveis. “A gestão passou a ser muito mais ágil, pois comunicados importantes que antes teriam de ser impressos e dispostos em mural ou até mesmo pelas paredes do condomínio e elevadores agora são publicados e vistos instantaneamente”, aponta.

Porém, ele afirma que para ter bons resultados também é preciso preparo e compromisso de todos os envolvidos no processo administrativo. “Detalhe importante a observar é o de que os *softwares* ou aplicativos não são tudo. O condomínio que buscar esse tipo de solução deve lembrar que o operador vai precisar de infraestrutura, como *internet*, por exemplo, e treinamento para o uso” observa.

Becker também reforça a importância de que, antes da contratação de um *software*, sejam feitas análises sobre a capacidade e a infraestrutura que serão necessárias para inserir o sistema ao dia a dia do prédio. “Às vezes, o condomínio vira ‘um escravo’ do computador. Vive para alimentar o sistema com informações. O prudente é perceber o quanto de informações é necessário registrar no sistema e o quanto de informação quem está no outro lado vai ter disponível. Análises prévias devem ser feitas sempre, para que sistemas ou aplicativos se tornem uma peça fundamental de apoio à administração e aos condôminos, e não mais uma dor de cabeça”, pondera.

Seu condomínio merece a fibra óptica da Olé

50 Mbps
Para Navegar, acessar e-mail, redes sociais e Netflix em Ultra HD velocidade recomendada(2)

30 Mbps
Para Navegar, acessar e-mail, redes sociais e Netflix em HD velocidade recomendada(2)

20 Mbps
Para Navegar, acessar e-mail, redes sociais e Netflix em SD velocidade recomendada(2)



HBO - Disney Channel - Cartoon Network - Nickelodeon
ESPN - Discovery Channel - Fox Sports e muito mais...

A SUA TV POR ASSINATURA, VIA INTERNET.

Lançamento em Novembro Informações: oletv@oletv.net.br

Olé Coletivo
Prezado síndico: Consulte os valores e condições para os planos

À partir de 10 assinaturas ganhe descontos de até 20%

Adicione o WhatsApp da Olé no seu grupo.
(48) 99102-3736 para uma negociação.





Amanda Duarte diz que as administradoras têm desenvolvido recursos para a integração dos sistemas usados nos condomínios

Administradoras de condomínios recomendam o uso

Para as empresas administradoras de condomínios, os sistemas de gerenciamento também são fortes aliados. Diretora de uma empresa especializada em gestão de condomínios na Grande Florianópolis, Amanda Duarte também destaca as melhorias de comunicação como principal recurso. “Os sistemas estão cada vez mais completos, disponibilizando diversas ferramentas que auxiliam desde os controles de manutenção até os relatórios financeiros. Através disso, o síndico e a administradora podem disponibilizar diversos documentos de interesse dos moradores como segunda via de boleto, atas das assembleias, avisos, comunicados, contratos com fornecedores, entre outros”, esclarece.

Amanda também explica que, a fim de acompanhar essa evolução, as administradoras têm desenvolvido recursos para a integração dos sistemas usados nas empresas com

os que são utilizados nos condomínios. “Todos os nossos clientes dispõem, pelo menos, de um *software* com recursos básicos, como acesso a documentos. Normalmente, o *software* já se integra com o sistema que utilizamos e sempre que identificamos a necessidade de recursos mais complexos sugerimos a implantação do pacote mais completo do sistema”, diz.

A diretora ainda salienta que o segredo para o bom funcionamento dos aplicativos está, principalmente, na forma de uso. “Utilizando de forma correta o *software*, o recurso só facilita a rotina das administradoras. Isso porque a demanda dos condôminos por documentos e informações do seu condomínio é suprida pelo sistema. Os condôminos passam a ter informações da vida do condomínio, o que diminui de forma drástica as dúvidas e evita transtornos desnecessários entre a administração e os moradores”, ressalta.

Santa Catarina tem larga oferta de aplicativos

As opções e os modelos não são poucos e, cada vez mais, garantem que tudo isso esteja facilmente ao alcance de todos os condôminos. O mercado de desenvolvimento de sistemas, em especial no Brasil, é farto. São inúmeros sistemas disponíveis. Polo tecnológico, Santa Catarina também não fica para trás na oferta de sistemas de gerenciamento condominiais. O estado é referência tanto na procura quanto na produção dos aplicativos. Pelo menos, dois dos sistemas online mais utilizados no estado são catarinenses.

CEO de uma empresa que desenvolve um dos sistemas

catarinense, Everton Pitz esclarece que, ao pensar o aplicativo, a empresa percebeu a administração de um condomínio como a gestão de um empreendimento, e para isso projetou ferramentas que fortalecessem e facilitassem o gerenciamento. “Em um condomínio com centenas de unidades, se cada um enviar um e-mail para o síndico com uma reclamação ou solicitação qualquer, o atendimento desses e-mails será demorado e alguns contatos podem se perder, gerando desconforto e incômodos desnecessários. Com um sistema facilitador, esses problemas de gestão, de ruí-

dos de comunicação, de falta de transparência e de gestão do tempo são comprovadamente reduzidos à quase zero”, observa.

O gerente comercial de outra desenvolvedora, Eduardo Gomes, diz que a produção da ferramenta revela que o aplicativo foi desenvolvido a partir da percepção de um nicho de mercado em crescimento. “Pensamos no sistema para atender a uma demanda que era recorrente e nesse sentido dispusemos recursos dentro do app para que ele atendesse à gestão integrada, com redução de custos”, afirma.

SAIBA MAIS

- **Os sistemas e aplicativos** de gestão são oferecidos pelas empresas desenvolvedoras ou por empresas parcerias, das quais se faz necessária a contratação.

- **Algumas empresas** disponibilizam diferentes versões do sistema, gerando ao condomínio um custo mensal de manutenção e suporte do sistema. A mensalidade varia de acordo com o número de unidades no prédio e funcionalidades disponíveis pelo sistema.

- **Apesar dos sistemas se-**

rem 100% on-line, é preciso um login, uma senha e o acesso à internet. Algumas das empresas oferecem, além do sistema de gestão, integrações com sistemas de terceiros e o aplicativo, facilitando e utilização e adesão pelos moradores.

- **Dentre os recursos** disponíveis estão as reservas das áreas comuns, livro de ocorrências, disponibilização de documentos como atas, convocações para assembleias, contratos, manutenções preventivas, leituras de gás e água, visualização das câmeras, botão de pânico, entrada monito-

rada, abertura das portas e portões, tudo isso pelo aplicativo do condomínio.

- **A orientação jurídica** é a de que as convocações de assembleias e a disponibilização das atas somente através do sistema estejam descritos na Convenção do prédio. Do contrário, a legitimidade poderá ser contestada.

- **O uso do sistema** também deve estar descrito no regimento interno, de modo que todos os moradores estejam cientes e comprometidos com o uso do sistema.

ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

Porter, a referência em portaria remota no Brasil oferece para o seu condomínio mais segurança, possibilitando controle total dos acessos de moradores, prestadores de serviços e convidados.

O sistema Porter também origina uma **economia em torno de 50% nos custos com a portaria**. O futuro da portaria remota está aqui, abra suas portas para a evolução.

PORTER[®]
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM
PORTARIA REMOTA
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . porterdobrasil.com.br

Balneário Camboriú investe na qualidade de vida para o idoso

Condomínios da cidade se preocupam em adaptar áreas comuns para terceira idade

Da redação

Clima agradável, muitas opções de lazer, comércio com preços que agradam a vários gostos, hotéis, bares e restaurantes, principalmente, excelente qualidade de vida, com clínicas especializadas, postos de saúde e hospitais oferecendo bom atendimento. Estes são os principais fatores que levam o público da terceira idade a escolher o município de Balneário Camboriú para morar, ou pelo menos, passar alguns meses durante o verão. Na cidade existe ainda várias atividades para grupos de idosos cadastrados, serviços promovidos pela Prefeitura Municipal e pela Secretaria da Mulher, Criança, Adolescente e Idoso, que hoje comporta grande volume de participantes.

Com o objetivo de dar novo ânimo a este público, são oferecidos bailes e cursos de dança, ginástica, terapias manuais e jogos, além de palestras com orientação sobre saúde e valorização humana. Dia 1º de outubro comemora-se o dia nacional do idoso. Até o ano de 2006, esta data era celebrada no dia 27 de setembro, porém, em razão da criação do Estatuto do Idoso em 1º de outubro, o dia do idoso foi transferido para esta data, de acordo com a Lei n. 11.433 de 28 de dezembro de 2006.

O Brasil que já foi denominado como o país dos jovens, tem hoje 14,3% da sua população formada por pessoas acima dos 60 anos. Em 20 anos, o país será o sexto no mundo com o maior número de pessoas idosas. O dado serve de alerta para que o governo e a sociedade se preparem para essa nova

realidade não tão distante. Isso está dentro da pauta na cidade de Balneário Camboriú devido à grande concentração de idosos e os condomínios procuram se adequar para atender moradores e visitantes.

ACESSIBILIDADE

Uma das grandes preocupações, ao pensar em proporcionar comodidade ao idoso, é oferecer acessibilidade em todas as áreas, desde o hall de entrada, escadas e até mesmo na garagem. A arquitetura do prédio e áreas comuns deve seguir os padrões de segurança para idosos bem como para os portadores de necessidades especiais. O condomínio deve adaptar corrimãos em escadas, incluir acesso em rampas e elevadores, letreiros de identificação com fonte legível e iluminação adequada. Muito cuidado com pisos, pois esses devem ser antiderrapantes. Tapetes não são recomendados, pois a queda é um fator de alto risco para o idoso, que pode provocar fraturas graves, e incapacidade motora.

Essas pequenas benfeitorias melhoram a vida dos idosos, bem como, das gestantes, das mães com crianças de colo, dos deficientes físicos, das crianças e obesos que também circulam e convivem no edifício.

Defender o direito do idoso dentro do condomínio e conciliar as suas dependências faz com que estes se sintam melhor em sua vivência diária. O síndico como responsável direto por todas as dependências da edificação, deve estar atento a tudo que nela acontece, a fim de proporcionar a melhor forma de vida aos condôminos da "melhor idade".



Cerca de 20% da população de Balneário Camboriú é formada por idosos



DICAS DE ATENÇÃO AO IDOSO

- Cuide das áreas de acessibilidade do condomínio
- Evite deixar resíduos que possam ter sabão ou detergentes na limpeza de corredores
- Nunca deixe áreas pouco iluminadas ou com luzes queimadas, pois podem provocar acidentes
- Os locais de aclive ou declive devem ter corrimão e sinalização
- Preserve a autonomia e in-

dependência do idoso

- Consulte o idoso sempre antes de realizar projetos de socialização, confira se ele gostaria de participar
- Promova encontros de interação entre todas as idades para evitar o isolamento social
- Conheça os moradores e identifique as pessoas que precisam de mais ajuda
- Previna o funcionário novo

do condomínio das orientações de atenção aos idosos

- Dê treinamento ao porteiro para que seja capacitado a lidar com o idoso
- Busque os dados do idoso: tenha sempre em mãos os telefones de familiares e amigos para possível contato
- Descubra as limitações e possíveis doenças para melhor agir em primeiros socorros.

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade



systemar
INFORMÁTICA APLICADA

“Presente em mais de 80% das Administradoras de Condomínios entre Piçarras/SC e Bombinhas/SC, além de outras cidades do Brasil”



SGC ONLINE APP
GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

(47) 3367.4093

www.systemar.com.br

www.sgconline.com.br

www.preventivopredial.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

Dr. Benedito Andrade OAB/SC 44491

Advocacia e Consultoria
CÍVEL, IMOBILIÁRIA, CONDOMINIAL

- Defesa na Esfera Judicial Trabalhista e Cível
- Cobranças Judiciais e extrajudiciais
- Assessoria Jurídica Completa Mensal
- Demandas Judiciais por Vícios de Obras



(47) 99286.5339

Rua 3310, 31 - Sl 05
Balneário Camboriú

www.beneditoandrade.com.br | contato@beneditoandrade.com.br

Conselheiros fiscais habilitados para a função

Supervisores das contas do condomínio, os conselheiros fiscais ajudam a evitar problemas na gestão

Graziella Itamaro

O Código Civil, em seu artigo 1.356, torna opcional a eleição de conselho fiscal em condomínios. O texto diz que “poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”. Ou seja, quem decide se o condomínio terá ou não um conselho fiscal é o próprio condomínio, através de sua convenção.

No entanto, como são responsáveis por acompanhar e emitir pareceres para a aprovação ou não das contas do condomínio em assembleia, os conselheiros fiscais têm papel fundamental dentro do condomínio ajudando a evitar problemas no caixa e na administração.

Em condomínios onde os moradores têm pouco interesse nos assuntos do condomínio a verificação das contas e análise dos balancetes acaba ficando a cargo dos conselheiros fiscais, que dão o parecer sobre a movimentação financeira do prédio. Uma responsabilidade que poucos querem assumir. “A maioria das pessoas não gosta de ser conselheiro, ainda mais se não tem conhecimento de contabilidade”, comenta Nelson Santos, síndico do condomínio João Sandri, em Balneário Camboriú.

O síndico relata que no seu condomínio o presidente do conselho vai periodicamente ao escritório de contabilidade analisar e assinar os balancetes ou pedir algum esclarecimento. Em seguida os demais conselheiros, após a análise do presidente



Para o contador Vitor Antonio Pinto, o ideal é que os conselheiros tenham conhecimentos básicos em contabilidade

também comparecem, analisam e assinam os papéis. “Apesar de toda a transparência e empenho dos conselheiros na análise, em minha opinião, quem ocupa a função deve ter o mínimo de conhecimento de contabilidade, legislação e também da convenção do prédio e que, normalmente, a maioria não lê”, explica.

Para o contador Vitor Antonio Pinto, para assumir a função, primeiramente o candidato a conselheiro deve querer o cargo e não ser imposto a ele, pois é eleito para representar todos os condôminos na análise das contas do síndico. Em segundo lugar é importante que conheça alguns documentos para fazer a análise, como por exemplo, folhas de pagamento, guias de encargos sociais, notas fiscais, e, além disso, deve também ter conhecimento da convenção e regimento interno do condomínio.

Os conselheiros são escolhidos para essa função pelo restante dos condôminos, geralmente, porque têm uma boa

reputação. Porém, nem sempre têm o conhecimento na área contábil ou administrativa. Segundo Vitor, para desempenhar o papel da melhor forma possível, se o conselheiro não tem o conhecimento necessário para uma análise mais apurada, poderá solicitar ajuda a um terceiro de sua confiança para fazer a avaliação e depois assinar o parecer, como também pode pedir ajuda aos demais conselheiros marcando reuniões periódicas para que todos juntos analisem as contas do síndico.

BALANCETE IDEAL

Segundo Vitor, para que o processo de análise aconteça de maneira prática e transparente o balancete tem de ser autoexplicativo, com todas as informações necessárias para que todos possam entender, afinal nem todos os conselheiros são contadores. “Sugiro uma pasta completa onde o balancete deve estar com todos os lançamentos de despesas e receitas do mês, com a inadimplência, extratos, espelho dos boletos, despesas com os documentos originais e comprovantes de pagamentos”, explica.

A periodicidade de verificação é determinada pelos próprios conselheiros que definem de quanto em quanto tempo irão analisar as contas. “Na nossa empresa fornecemos a pasta de balancetes todos os meses para que seja analisada o mais breve possível, pois vemos que é muito complicado para o conselheiro analisar muitos documentos num espaço curto de tempo”, relata.

Segundo o contador, geralmente os conselheiros elegem um presidente do conselho que ao final da análise do último balancete do ano emite um parecer por escrito sugerindo à assembleia a aprovação ou reprovação das contas, ficando a cargo da assem-

bleia-geral ordinária a decisão final. Porém, como são eleitos, os conselheiros devem justificativas aos condôminos podendo inclusive ser questionados por não ter cumprido com o seu papel perante todos.

EFICIÊNCIA

No Edifício Residencial Liara Easy Club, no Balneário Piçarras, todos os membros do conselho possuem curso superior na área das ciências exatas, o que facilita o entendimento dos documentos. “A análise diária dos balancetes é feita por meio de plataformas digitais e, mensalmente, através dos documentos físicos”, relata o conselheiro Everton Luiz Willers.

De acordo com ele, para a obtenção de dados claros e que representem a realidade financeira do condomínio, e a eficácia da administradora de condomínios na divulgação dos dados contábeis é fundamental. “Nossa administradora oferece um sistema tecnológico que garante uma pré-análise dos balancetes diariamente. Essa prática facilita o trabalho, pois permite analisar os movimentos de forma gradativa de acordo com as rotinas diárias sem acúmulo de documentos, tornando a verificação menos maçante e muito mais ágil”, destaca.



Assessoria Condominial

37 anos servindo de referencial de qualidade



Com a Contabilidade Gêmeos o síndico dispõe de modernos recursos de gestão, transparência e redução de custos, com equipe qualificada e dedicada às necessidades do condomínio.

Entre em contato conosco: condominios@gemeosnet.com (47) 2104.2088

3ª Avenida, 1113 - Centro, Balneário Camboriú www.contabilidadegemeos.com

O Sicredi é a instituição financeira especializada no atendimento em condomínio.

Conheça o jeito mais moderno e humano de cuidar da vida Financeira do seu condomínio.

Sicredi

www.sicredi.com.br



DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br

MOVIMENTO VERTICAL

Nada mais concreto e lógico que a afirmação de que os elevadores fazem dois únicos movimentos, o de subida e o de descida. Acredito que, pensando dentro dessa lógica, as empresas de manutenção de elevadores elaboram seu portfólio de serviços, limitados como esses dois movimentos. Mas me chamou a atenção um prestador de serviços, que pensando um pouco fora da caixa, verticalizou o atendimento para esses equipamentos, oferecendo soluções

a que as empresas de manutenção não costumam atender. Em uma recente conversa com esse prestador descobri que também ele recupera cabines, fornece produtos de conservação dos revestimentos e até executa projetos de modernização. É claro que naturalmente refleti a respeito das diversas necessidades dentro do mercado condominial, gerando oportunidades de negócios, e o melhor, atendendo a gestores carentes de soluções.

CONSULTORIA

Escrevo esta nota às vésperas do debate da regulamentação da profissão de síndico no Senado Federal. É nítido que nos últimos anos a função de síndico sofreu uma considerável evolução. Eu particularmente tenho vivenciado essa situação há seis anos. E nessa curta, mas, não menos intensa caminhada deparei-me recentemente com algumas soluções de colegas que fogem um pouco da simples representação e gestão do condomínio. Trata-se da mentoria e da consultoria. A mentoria nada mais é

que orientar síndicos no cargo instruindo-os nos diversos processos exigidos no decorrer de sua gestão. E a consultoria vem acontecendo na representação de condôminos e conselheiros nas assembleias através de procuração por esses profissionais. Ambos os serviços são contratados pelos interessados, mentorado ou representado, não onerando assim o condomínio. Mais uma forma positiva de atuar nessa função fazendo prevalecer o *know-how* adquirido com tanto esforço e dedicação.

Você SÍNDICO E ADMINISTRADOR de condomínio, quando o assunto é elevadores sente refém das EMPRESAS DE MANUTENÇÃO por falta de conhecimento na área?

Porois bem, hoje você pode contar com a assessoria de uma empresa de consultoria independente para tomada de decisões e avaliar realmente como o elevador do seu condomínio está sendo conservado e se a segurança que ele oferece aos usuários está dentro dos padrões exigidos.

Sem interesse em prestar manutenção ou vender peças e modernizações a Opinião Consultoria e SPDA, por meio de contrato anual, inspeção, emissão de parecer técnico com registro de anotação de responsabilidade técnica ou vistoria pontual, pode tratar dos assuntos elevadores, escadas e esteiras rolantes para você síndico.

Existe muita aplicação de peças, será que foram realmente aplicadas?

Me enviaram proposta de modernização do equipamento, será que é necessária ou a manu-



Vitor Charles Capistrano, consultor em transporte vertical

tenção não está sendo adequada e o equipamento está incomodando?

O orçamento de reparo é realmente necessário e qual a real urgência?

O orçamento de reparo foi bem executado?

Efetuamos duas vistorias com avaliação do estado dos equipamentos e apontamos pontos que necessitam serem tratados. Atendemos as solicitações do síndico, administrador ou gerente de manutenção de empreendimentos sobre dúvidas e demandas com as prestadoras de serviço de manutenção.

Oferecemos serviços de inspeção e emissão de parecer técnico, consultoria pontual e contrato de consultorias anual.

Seremos seu "advogado" técnico preservando os interesses e direitos sobre elevadores, escadas e esteiras rolantes de seu condomínio, hotel ou empreendimento comercial!

Opinião Consultoria com 25 anos de experiência ao seu dispor e em defesa de seus interesses.

Conheça nosso trabalho: www.opinione.com.br
(48) 984289574 / contato@opinione.com.br
Empresa registrada no CREA SC - 145062-1



INOVACONDO SC

2º INOVACONDO SC reúne síndicos, administradores e empresários EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Dia 20 de setembro cerca de 80 síndicos e administradores de condomínios se reuniram no 2º Inovacondo SC para um dia com palestras de especialistas renomados de Santa Catarina. Em formato de breves debates sobre os mais variados temas os participantes puderam se conectar com o propósito de desenvolvimento e inovação na administração condominial.

Para Luis Pardal, diretor comercial da Inspiração Marketing e Comunicação e realizador do evento, o objetivo foi criar um momento de parti-

ilha de conhecimentos, aprimoramento profissional e principalmente de valorização do trabalho do síndico. "O evento teve a participação e engajamento dos presentes que colaboraram com perguntas e suas vivências. Isso foi bem oportuno", avaliou Pardal.

Estiveram presentes profissionais de Criciúma, Balneário Camboriú, Blumenau, Joinville, Brusque, Indaial, São José e Florianópolis. O evento contou com o apoio do Jornal dos Condomínios, entidades e empresas do setor.



Encontro da ASDESC, diretoria e novos membros alavancando a associação



Controle de pragas exige qualificação

A contratação de empresa legalizada é a maneira mais segura e eficiente de conter a infestação

Da Redação

No verão, o ciclo de desenvolvimento e proliferação de insetos são favorecidos devido às condições ideais para sua reprodução, como o calor, aumento na umidade do ar, crescimento da vegetação. Assim, os condomínios passam a ter mais problemas com cupins, baratas, formigas, ratos e, conseqüentemente, a procura pela desinsetização e desratização nos períodos que antecedem os meses quentes do ano é maior.

Para evitar a infestação de pragas de maneira segura e eficiente, é importante contratar uma empresa autorizada pela Vigilância Sanitária para realizar regularmente o controle. De acordo com o gestor executivo da Associação de Controladores de Pragas de Santa Catarina (Acprag), Ricardo Richter, a periodicidade necessária depende do tamanho do condomínio, da localização e dos tipos de pragas que normalmente acometem o local. "Normalmente o ideal é fazer a desinsetização a cada seis meses, com pelo menos duas vistorias a cada



A empresa contratada deve apresentar alvará emitido pela Vigilância Sanitária e possuir pessoal capacitado para a realização do serviço.

60 dias para monitoramento e aplicações localizadas, conforme a necessidade", explica. De acordo com Richter, no entanto, a maioria procura o serviço quando a proliferação de pragas está em nível avançado, exigindo a aplicação mais abundante de inseticidas. "Uma das vantagens do controle permanente, portanto,

é que os riscos de toxicidade são menores", considera.

LEGALIDADE

O técnico da gerência de saúde ambiental da Vigilância Sanitária em Santa Catarina, Francisco Carlos Portela, orienta o síndico na contratação da prestadora de serviço: a empresa deve apresentar o alvará emitido pela Vigilância Sanitária do município, documento que comprova a sua legalização. Dessa forma, o condomínio estará seguro de que a empresa utiliza produtos com princípios ativos autorizados no Brasil. "O alvará tem a validade de um ano e o síndico deve estar atento à data ao verificar o documento", observa o técnico.

NÃO É FUNÇÃO DE ZELADOR

A busca pela economia com prestadoras de serviço, substituindo-as pelo zelador, pode gerar graves prejuízos. Além da ilegalidade e dos riscos à saúde devido ao manuseio de produto tóxico, permitir que o zelador realize esse trabalho pode incidir em demandas trabalhistas. "É comum acontecer de um ex-funcionário, após sua dispensa, entrar na Justiça e ganhar uma indenização por ter feito desinsetização no edifício, cobrando insalubridade e extras. A indenização pode ter valores altíssimos", explica Richter. Além disso, o síndico não pode adquirir produtos para desinsetização, pois são de uso exclusivo de empresas registradas. Comprar já significa um ato ilegal.

DICAS

- **Avise os moradores com antecedência** de, pelo menos, uma semana sobre o dia e o horário que será realizada a dedetização no condomínio, assim os moradores poderão se programar.
- **Restrinja a circulação** de moradores, principalmente de crianças e animais, no momento da dedetização.
- **Oriente os moradores** cujo apartamento esteja próximo ao local da aplicação do inseticida para que fechem as portas e janelas a fim de evitar a emissão de veneno e migração de pra-

gas para dentro da unidade.

- **Exija da empresa as orientações** sobre o tempo necessário que os moradores deverão permanecer fora do ambiente dedetizado - tempo para dissipação do veneno.

- **Previna o condomínio das pragas:** mantenha a higiene, limpeza e conservação do condomínio. Mantenha lixeiras bem tampadas, cisternas e caixas de água e gorduras higienizadas. Insetos e roedores são atraídos por três elementos: água, comida e abrigo.

ciprag
Controle Integrado de Pragas

Dedetização, Desinsetização, Desratização e Descupinização

Atendemos Condomínios, Residências e Comércio em todo o Estado

Solicite Orçamento! www.ciprag.com.br

(48) 3232.1781 / 99139.6779 operacional@ciprag.com.br

Banda Noel

Atendemos: Empresas, Condomínios, Festas, Associações

Nossa proposta é encantar você e seus amigos com uma grande surpresa natalina.

carlosrrbrasil@gmail.com 48 9980-7011

UP CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC

condominio@grupotecplan.com Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com

GTC
Contabilidade & Assessoria

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

(48) 3223 5332 Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br





Impactos do e-Social para os condomínios

Novo sistema de escrituração digital das obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas, o e-Social trará mudanças para todos os empregadores

Graziella Itamaro

Em 1º de agosto foi disponibilizado o acesso ao ambiente de testes da plataforma do e-Social para todas as empresas do país. A etapa tem como objetivo preparar o setor produtivo para o início da utilização obrigatória do sistema que começa em 1º de janeiro de 2018 para empresas com faturamento superior a R\$ 78 milhões anuais e, a partir de 1º de julho de 2018, o e-Social se tornará obrigatório para todos os demais empregadores do país.

Criado pelo Governo Federal através do Decreto n.8.373/2014, o e-Social institui um sistema de escrituração digital das obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas com o envolvimento da Receita Federal, do Ministério do Trabalho, do INSS e da Caixa Econômica Federal. O sistema padroniza a transmissão, validação, armazenamento e distribuição de informações feita pelo empregador e integrará a rotina de mais de 8 milhões de empresas e 40 milhões de trabalhadores no país.

Segundo o contador Gilson Borghesan Primo, as mudanças afetam todas as empresas que tenham funcionários, incluindo também os condomínios. Todas as rotinas trabalhistas como ad-



Sindicista Giovanna Hanauer diz que para atender as exigências do e-Social é preciso estabelecer relações comerciais com empresas aptas a trabalhar com a nova plataforma

missões, aviso e pagamento de férias, desligamentos, não poderão mais ser retroativos como acontece hoje. A empresa deverá fazer um planejamento e as informações deverão ser enviadas em tempo real. "No caso de uma admissão, por exemplo, o condomínio deverá enviar as informações da contratação, os dados pessoais e as informações trabalhistas um dia antes de o funcionário iniciar o trabalho", explica.

Outro ponto destacado pelo contador é o cumprimento das

normas de Medicina e Segurança do Trabalho. De acordo com Gilson, os laudos médicos e atestados obrigatórios deverão sempre estar dentro da validade e caso o condomínio não possua esses documentos deve entrar em contato com a contabilidade para buscar informações e providenciá-los antes mesmo de o e-Social entrar em vigor. "Os síndicos devem entrar em contato com a sua contabilidade para buscar orientação e não deixar para a última hora. Além disso, os responsáveis pela ges-

tão dos recursos humanos devem ser informados sempre dos fatos ocorridos com os trabalhadores à medida que irão acontecendo, não deixando as informações se acumularem para informar uma única vez por mês como hoje é feito em muitos casos".

PRESTADORAS DE SERVIÇO

Sindicista profissional, Giovanna Hanauer acredita que a melhor maneira para estar preparado para as exigências do e-Social é ter

o conhecimento legal no que diz respeito à gestão condominial. Além disso, é importante estabelecer relações comerciais com empresas aptas a trabalhar com a nova plataforma. "O e-Social exigirá que as informações sejam enviadas em formatos específicos e em tempo real e caso os prestadores de serviço, como por exemplo, administradoras, escritórios de contabilidade, que têm essa responsabilidade não estejam preparados para o envio das informações no padrão determinado, o condomínio poderá receber multas ou notificações. Por isso, é dever dos síndicos questionar as empresas se elas estão realmente preparadas para a transmissão de dados e evitar exposições desnecessárias aos condomínios", argumenta.

Na opinião de Gilson, o e-Social não criou nenhuma lei, mas surgiu para que seja possível colocar em prática, dentro dos prazos previstos pelas normas trabalhistas e previdenciárias, o que hoje já existe e não vem sendo cumprido pelo contribuinte. "Como constará em um único arquivo todas as informações necessárias facilitando a fiscalização por parte do governo, com certeza o não cumprimento implicará em penalidades, onerando os condomínios que não cumprirem as normas", ressalta o contador.



PPRA/LTCAT – PCMSO – PPP EXAMES MÉDICOS OCUPACIONAIS

Nossos responsáveis técnicos possuem mais de 25 anos de experiência. Indicamos o Equipamento de Proteção Individual (EPI) específico para cada função. Através do sistema Soitic enviamos as informações para plataforma do **E-SOCIAL**. Gerenciamos a evolução de doenças ocupacionais e o vencimento dos exames.

(48) 3241-1946 / (48) 3222-2399 / (48) 99127-3790 (Whats App)
equipeclassea@outlook.com / www.equipeclassea.com.br



Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



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



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

CondomínioSC

O portal do síndico catarinense na internet

*Portal 100% focado em condomínios: informação, notícias, ferramentas de apoio à gestão e um **GUIA DE FORNECEDORES DE PRODUTOS E SERVIÇOS** de todo o estado.*

**O MAIS COMPLETO
GUIA PARA
CONDOMÍNIOS
FICOU AINDA MELHOR!**



App CondomínioSC
disponível na Play Store

O Aplicativo facilita as cotações
e a busca de informação



www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores



O síndico busca por
produtos e serviços
na Guia de
Fornecedores do Portal



Encontra empresas nas
categorias de seu
interesse e avalia as
informações e
localidade



Solicita a cotação
desejada com várias
empresas e faz a
melhor contratação
para o condomínio

É Fornecedor para Condomínios?

*Tenha uma página exclusiva dentro do Portal
com suas informações, facilitando a avaliação e
cotações direto da página.*

Entre em contato e anuncie sua empresa
no **Guia de Fornecedores para Condomínios**
do Portal CondomínioSC

contato@condominiosc.com.br
(48) 3028-1089



PROCURAÇÃO

É possível um síndico se candidatar por procuração? Sem estar presente?

Sim, é perfeitamente possível que isto ocorra, sendo inclusive prática habitual nas empresas de sindicância profissional.

A procuração é, na verdade, um contrato de representação que pode ser gratuito ou prever remuneração, na forma dos artigos 115 e 653 do Código Civil.

Para que a representação ocorra, é necessário que a procuração demonstre a extensão dos poderes concedidos ao procurador, conforme determina o artigo 118 do Código Civil, no caso: "Representar em assembleia condominial de eleição de síndico".

Mas cuidado, pois a convenção e até mesmo o edital de convocação para a assembleia poderão exigir que a procuração tenha sua assinatura reconhecida, nos termos do artigo 654, § 2.º, do Código Civil:

Procurações outorgadas por condôminos com poderes para representar condôminos na assembleia, ainda que não contenham firmas reconhecidas, são válidas, sobretudo se a convenção do condomínio não faz semelhante exigência e no edital de convocação da assembleia não foi previsto que seria necessário reconhecer a firma do outorgante na procuração.

(TJ-DF – APC: 20140111658553, Relator: Jair Soares Data de julgamento: 03/02/2016, 6.ª Turma Cível, Data de publicação: Publicado no DJE: 16/02/2016)

Se a procuração prever, é possível até mesmo que o procurador substabeleça os seus poderes de representação a um terceiro.

Pavão e Camacho Advogados
Gustavo Camacho Solon
OAB/ SC 32.237
(47) 3278 9026 - Joinville SC

RESTRIÇÃO AOS INADIMPLENTES

O condomínio tem uma ação contra um morador que deixou de pagar o condomínio de quatro apartamentos por 8 anos, alegando não ter recebido os apartamentos.

Atualmente ele aluga os apartamentos e seus inquilinos pagam o condomínio, mas no nosso Regimento Interno quem está inadimplente não pode usar o salão de festa. Entendo que a dívida é do apartamento por esse motivo não deixo usar o salão, estou agindo correto?

Penso que seu entendimento está correto no sentido de que a dívida pertence à unidade, e é comum que as convenções e regimentos proíbam o acesso ao salão de festas aos moradores da unidade inadimplente, de modo a fomentar a adimplência.

Contudo, o seu caso tem duas peculiaridades: a alegação de que a dívida é anterior ao recebimento das chaves, bem como as taxas atuais estão sendo mantidas em dia.

Com relação à responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, o STJ tem se pro-

nunciado majoritariamente que o comprador não responde pelo débito condominial pelo período anterior ao recebimento das chaves (EREsp 489.647-RJ), recaindo o débito anterior à Construtora.

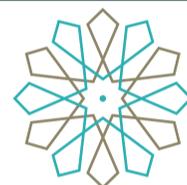
Além disso, há uma recente decisão do STJ que afirma que o "condomínio, independentemente de previsão em regimento interno, não pode proibir, em razão de inadimplência, condômino e seus familiares de usar áreas comuns, ainda que destinadas apenas a lazer" (Resp 1.564.030-MG).

Ou seja, o STJ está abandonando a antiga distinção entre serviços essenciais e de lazer, e entende atualmente que não se pode negar o direito do condô-

mino inadimplente de ter acesso às áreas comuns do condomínio, independentemente de sua finalidade.

Portanto, pelas peculiaridades do caso, penso que para evitar demandas judiciais, o condomínio deve, desde já, suspender a eficácia da restrição do regimento/convenção e levar este assunto para a Assembleia Geral para ratificação ou retificação da convenção/regimento interno no tocante a este tema.

Pedro & Reblin Advogados Associados
Rogério Manoel Pedro
OAB/SC 10745
(48) 3223 6263



CORRETA
CONDOMÍNIOS
Zelando por você

Desde 1996 Administrando Condomínios com Excelência

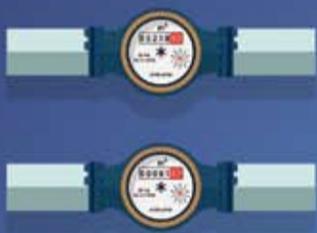
- * Suporte Administrativo
- * Suporte Financeiro e Contábil
- * Suporte Pessoal / Suporte Jurídico
- * Síndico Profissional

Quer fazer parte de nossa família?
Solicite-nos uma proposta!

(48) 3241 1223

www.corretacondominios.com.br

/economia é com a ELA



HIDROMETRIZAÇÃO INDIVIDUAL

Individualize a sua conta de água e saiba qual é o seu consumo real.

Reduza
60% até
na sua
conta de
água!



TRATAMENTO DE ÁGUA

Beba saúde! Um tratamento de água adequado, previne doenças.

ela3.ind.br

(48) 4105.0508
contato@ela3.ind.br

Danos elétricos causam maior número de sinistros

Para evitar acidentes, síndicos fazem manutenção periódica nos condomínios

Sibyla Loureiro

Recente levantamento realizado por uma seguradora do país mostrou que a principal ocorrência de sinistros em condomínios ocorre devido a danos elétricos (48,2%). A segunda maior ocorrência é a quebra de vidros que totaliza 14,1% dos sinistros. Os eventos da natureza, tais como vendavais, tornados e granizos, respondem por um em cada dez (9,7%) sinistros. Outro levantamento, dessa vez promovido pelo Instituto Brasileiro do Cobre (Procobre), apontou que acidentes com eletricidade causaram 599 mortes no Brasil em 2016. Desses, 171 foram acidentes domésticos.

Para a engenheira eletricista Livia Barreto de Melo, o elevado índice deve-se à falta de hábito do consumidor em fazer a manutenção do sistema elétrico. “Por não ser um perigo evidente, visível, não faz parte da rotina das pessoas. O que o consumidor esquece é que o sistema elétrico tem prazo de validade. O liga e desliga, disjuntor velho, tudo pode gerar aquecimento e provocar incêndio se não for feita a manutenção correta”, diz a engenheira, lembrando que, independente do local, é aconselhável fazer uma avaliação anual, principalmente nas fiações antigas que ainda usam fios rígidos, ao contrário de hoje quando se utilizam fios mais flexíveis e maleáveis.

Segundo Livia, os erros mais comuns provocados pelo consumidor é não obedecer ao uso correto das tomadas elétricas - na maioria das vezes, o usuário diversifica o seu uso para vários equipamentos, quando ela foi



A síndica Ingrid Schmidt Beduschi, além de fazer as manutenções elétricas participa de cursos para manter a segurança do prédio

projetada para um único aparelho eletrônico - e a sobrecarga de energia. “Se o usuário, por exemplo, instalar um aparelho de ar-condicionado, um freezer mais potente ou até mesmo uma torneira elétrica em um apartamento sem obedecer às especificações elétricas do imóvel, isso pode gerar uma sobrecarga e causar incidentes”, alerta Livia.

Ela aconselha aos síndicos que, além de manter as instalações em dia do condomínio, utilizem mecanismos de segurança para evitar danos elétricos e proteger as pessoas como o Disjuntor Residual (DR), e o Disjuntor de Proteção de Ser-

viço (DPS). Eles são obrigatórios e devem ficar no quadro do disjuntor.

SÍNDICOS EM ALERTA

Preocupados com o problema, alguns síndicos de Florianópolis seguem uma rotina de segurança e não abrem mão de certos cuidados. Para impedir acidentes, a primeira atitude é fazer a manutenção periódica. Um bom exemplo é o da síndica Ingrid Schmidt Beduschi. Administradora do Edifício Alvalade, do bairro Itacorubi, Ingrid, além de fazer a manutenção na parte elétrica do condomínio, por intermédio de uma empresa particular, também sempre recorre

ao trabalho de um eletricista ao invés de colocar em risco a segurança do zelador.

Como o condomínio tem 21 anos de idade, ela projeta - depois da pintura que está fazendo no prédio - uma ampla reforma que envolve a troca dos disjuntores e de toda a fiação. “Prefiro trabalhar com a prevenção do que correr atrás do prejuízo”, diz a síndica, que está há sete anos à frente do condomínio que reúne, em uma torre, 20 apartamentos. Segundo ela, os problemas mais comuns no prédio são quedas de luz, o que já provocou estrago de disjuntor nos apartamentos, e imprevistos com chuveiros elétricos, já que o edifício não utiliza o sistema a gás.

Ingrid também costuma frequentar eventos ligados a condomínios. Ela diz, inclusive, que o zelador do prédio assistiu a uma palestra administrada pelos bombeiros em um edifício da redondeza. “O síndico organizou o curso para zeladores depois que o edifício que ele administra passou por um incêndio”, ressalta Ingrid. “Eventos semelhantes sempre agregam conhecimento e trazem melhorias ao condomínio. Essa semana, por exemplo, tem um curso de três dias da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), do qual pretendo participar”, adianta.

A exemplo de Ingrid, a síndica Amarilis Feubak, que administra o condomínio Drumond de Andrade, localizado na Rua Felipe Schmidt, no centro de Florianópolis, também promove periodicamente a manutenção do prédio, um condomínio misto, com oito lojas, oito salas comerciais e 12 apartamentos.

LEVEL ONE
Sistemas de Segurança e Automação para condomínios.

Solicite um orçamento, ligue: (48) 3025.3579

SAIBA MAIS

Pesquisa feita pelo Instituto Brasileiro do Cobre (Procobre) avaliou as condições das instalações elétricas residenciais. Segundo o estudo, apenas 29% das residências brasileiras têm projeto elétrico e 52% não têm fio terra.

O padrão da tomada de três polos, adotado obrigatoriamente a partir de 2011, está presente em somente 35% dos domicílios, de acordo com o levantamento. O modelo leva em consideração a legislação de 2006 que exige que as construções tenham sistema de aterramento.

As condições elétricas da própria residência foram consideradas inseguras por 34% dos moradores. Dentre esses, 19% disseram já ter levado ao menos um choque elétrico.

Fonte: Instituto Brasileiro do Cobre

“Embora com 26 anos de existência, nunca tivemos nenhum problema elétrico. Fizemos acompanhamento do sistema elétrico através da Celesc e de uma empresa especializada”, afirma Amarilis, que trabalha no local há 16 anos. “Há dois anos fizemos uma reforma geral na parte elétrica já que o prédio é muito antigo”, completa.

MBIO - LIMPEZA CONSCIENTE

Produtos de uso geral de grande eficácia direcionado a condomínios.

Solicite uma demonstração

Economia de até 60%

(48) 3093-4052 | 9.9657-0425

Av. Atilio Pagani, 646. SI 06 - Palhoça
www.mbiolimpezaconsciente.com.br

ATENDE À ISO 14000

100% Biodegradável

Sua tranquilidade, é o nosso compromisso!

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

Fundada em 1996

Valério Domingos de Araújo*
valerio@lojacorr.com.br
(48) 99983.1658

Lojacorr S.A.

*Especializado em Seguro Condomínio
Auto e Frota | Residencial | Empresarial | Vida
Previdência | Saúde | Equipamentos | Demais Ramos

Prevenir
Parceria pela vida

Projetos e acompanhamentos personalizados para vistoria do corpo de bombeiros

tiago@prevenirsc.com.br (48) 3304.2014 Rua Professora Julieta Nicolich Costa, 30 - Jd Atlântico Fpolis

**Hidrantes, Para-raios
Alarmes de incêndio
Iluminação de emergência
Instalações elétricas
Sinalização de saída
Extintores de incêndio
Corrimãos, Guarda Corpo
Portas Corta Fogo
Laudos com ART**

NEWTEC
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS
Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO
VENDA
LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

GUIA DE FORNECEDORES

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

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

cattoni
CONTABILIDADE E CONDOMÍNIOS

Venha nos conhecer e se surpreenda!
www.cattonicontabilidade.com.br

Empresa com mais de 10 anos de experiência, dedicada exclusivamente a Administração de Condomínios, comprometida com a satisfação do cliente.

adm@cattonicontabilidade.com.br (48) 3034.1915 / 99641.3736 (TIM)
Av. Presidente Kenedy, 698, sala 442 – Campinas – São José

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

Faça uma escolha inteligente!

AIRTON BOMBAS

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

48 3282-5427
contato@airtonbombas.com

Assistência Autorizada Schneider

Impermeabilização com garantia

(48) 99171-2169

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

INNOVVA
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

Atendimento diferenciado
Solicite uma visita técnica
contato.innovva@gmail.com

Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: Projetos
Reformas • Restauração
Lavação • Pintura
www.innovva.com.br

Construção em geral

Contate o engenheiro: (48) 98481 1002 | 3206 5782

CYMACO
ENGENHARIA

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

www.cymaco.com.br
[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

Schnel
EMPREITEIRA

www.schnelempreiteira.com.br

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

CS

Engenharia Civil
Claudio L. Skroch - Eng. Resp.
(48) 9.9919-1211 / 9.9115-6024

Consultoria Técnica / Análise Técnica
Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança
Fiscalização de Obras e Serviços
Avaliação Imobiliária

claudiolsk@gmail.com

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 9982 1196 / 8406 5470
Eng. Lineo
LINEOFILHO@GMAIL.COM

Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios

Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

J.NAPOLI
ENGENHARIA E ANÁLISE DE EDIFICAÇÕES

Inspeções Prediais | Vistorias de Vizinhança
Vistorias de Entrega | Vistorias de Garantia
Assessoria na Contratação de Serviços
Fiscalização de Obras e Serviços
Assessoria Continuada a Condomínios

(48) 3206.4594 (48) 98402.0700 www.jnapoli.com.br jmdinapoli@gmail.com

KWALTRAN
Engenharia & Consultoria
CREA-SC135867-1
www.kwaltran.com.br
kwaltran@gmail.com

Obras até 10 mil só paga na entrega
Ingleses, Florianópolis-SC

CONSTRUÇÕES, REFORMAS E PERÍCIAS

- Engenheiro Civil especialista em patologias e reforço estrutural;
- Arquitetas especialistas em reformas, fachadas e retrofit;
- Mestre de obra e técnico de edificações no acompanhamento da obra;
- Laudo técnico com apontamento dos reparos e grau de urgência.

Atenção síndico - Solicite orçamento sem compromisso e, em caso de contratação, o laudo técnico de inspeção predial, com nossos especialistas, fica por nossa conta.

48 3879.3336 / 98809.7346 Parcelamento em até 12x sem juros no cheque, boleto ou cartão de crédito

PRAVALIAR
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

- Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)
- Laudo Técnico de Edifício em Garantia
- Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)
- Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

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

(48) 3223 6363 | 99980 9377
pravaliarengenharia@gmail.com | www.pravaliarengenharia.com.br

TO Engenharia Diagnóstica

Consultoria em Segurança de Edificações

Tel: [48] 3024-9836 | [48] 99911-0369

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

MATERIAL DE LIMPEZA/DESCARTÁVEIS

LPSR Distribuidora
Independente

- ✓ Sacos de lixo
- ✓ Químicos
- ✓ Papéis
- ✓ Equipamentos
- ✓ Descartáveis
- ✓ Material Escritório

São José/SC

Tel.: 48 3047.1919 www.lpsr.com.br comercial@lpsr.com.br

PORTÕES FABRICAÇÃO / MANUTENÇÃO

SP Portões

- ✓ Fabricação de Portões Sob Medida
- ✓ Instalação e Manutenção de Portões e Motores
- ✓ Contrato de Manutenção Preventiva de Portões e Motores
- ✓ Equipe Especializada em Portões Automáticos Ultra rápidos

Solicite Orçamento www.spportoes.com

(48) 3365.6929 / 98811.9125 sp_portoes@hotmail.com

SISTEMA DE SEGURANÇA

PJ Seg
Segurança Eletrônica
www.pjseg.com.br

Contrato mensal de manutenção 24 horas

- ▶ CFTV
- ▶ Controle de Acesso
- ▶ Portões Eletrônicos
- ▶ Cerca Elétrica
- ▶ Alarmes
- ▶ Interfonia

(48) 3034-0974 (48) 98411-2022 / 98415-5077

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

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Cursos de Qualificação Profissional

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br
Felipe Schmidt, 303 St. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

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

CLASSI EMPREGO

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

LUCAS HORN (48) 98841197	LEONARDO VALLES (48) 99901 7364	GABRIEL BARTDIM (48) 98439 0446	ENIO KOTTVITZ (48) 99643 2553
ERNES CANTON (48) 99927 3231	DEUZIEL MOREIRA (48) 98438 8659	LUCAS DA LUZ (48) 99658 7483	EDER ELESBÃO (48) 93204 8155
MARCELO JORGE MOTA (48) 9962 86848	ROSANE NOGUEIRA (48) 98457 9567	JOSÉ FALEIRO (48) 98412 0151	LUCIANO RODRIGUES (48) 99618 9220

Esteja aonde o síndico está!

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

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

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

Agora o Síndico encontra todas as notícias do jornal e mais fornecedores para o condomínio também na internet, acesse: www.condominiosc.com.br

Audiências públicas discutem a profissionalização do síndico

A regulamentação foi debatida entre senadores, especialistas e entidades ligadas à área em audiências públicas, em Brasília

Da redação

A profissionalização da atividade do síndico e uma legislação para aperfeiçoar a administração dos condomínios que atenda as demandas sociais dos moradores estão sendo discutidas em Brasília.

A primeira audiência pública para discutir o papel do síndico foi promovida pela Comissão Senado do Futuro (CSF), no dia 31 de agosto. A iniciativa foi do presidente da comissão, senador Hélio José (PMDB-DF). "É preciso qualidade na gestão para que os objetivos comuns sejam alcançados com o menor custo possível e nesse processo, o papel do síndico acaba se transformando em algo que requer a combinação de liderança e representação dos anseios dos condôminos", afirmou.

A consultora de gestão condominial, Landejaine Maccori destacou as dificuldades da tarefa do síndico que, para ela, exige qualificação profissional e dedicação exclusiva. Nesse sentido, foram ressaltados avanços no reconhecimento pelo Ministério da Educação do curso de formação superior e o registro profissional do tecnólogo em administração

condomínial. "O síndico deve optar por trabalhar representando a si próprio. Atuando na qualidade de legítimo representante do condomínio. Não queremos empresas gestoras terceirizando síndicos, este é um trabalho que precisa defender os interesses dos condôminos", defendeu.

EXIGÊNCIAS

Para Paulo Melo, presidente da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais, o projeto de lei ideal deve ser elaborado a várias mãos e determinar a exigência de curso ou treinamento por empresa qualificada para o exercício da função de síndico, com conhecimentos nas áreas de negócios imobiliários, engenharia, administração ou direito.

A legislação defendida por ele também deve determinar que o síndico seja "ficha limpa" com apresentação de certidões negativas e estar filiado a um órgão de classe como o Conselho Regional de Administração (CRA).

Ainda seria contemplada a remuneração com salário fixado sugerido entre R\$ 10 e R\$ 50 por apartamento, contrato de trabalho, décimo terceiro, pro labore, férias e impostos. O presidente da Associação Brasileira de Síndicos



O debate visou juntar subsídios para um projeto de lei regulamentando a atividade de síndico

dicos e Síndicos Profissionais não descarta a gestão de empresas. "O projeto de lei que queremos formular tem o objetivo de regulamentar essa relação de fato, prevenindo conflitos que advirão dessa sistemática de administração de condomínios. Queremos o síndico profissional, gestor ou administrador condominial forte, como empresa e também como pessoa física", disse.

PROJETO DE LEI

A proposta foi debatida no

vamente no dia 21 de setembro na Comissão de Assuntos Sociais (CAS). Entidades ligadas à gestão de condomínios defenderam a criação de uma lei específica que busque melhorar a administração dos condomínios de casas e apartamentos e atenda às demandas dos moradores. Também apoiaram a profissionalização da atividade de síndico, com a formação adequada, em nível superior, para o exercício da função.

O assunto, no entanto, não é consenso entre os senadores e profissionais que atuam no mercado. O representante do Sindicato da Habitação, Alexandre Correa, disse que a criação de

uma nova lei que obrigue a contratação de síndicos profissionais pode limitar as candidaturas e prejudicar o interesse dos moradores. "Estou retirando dos condomínios aquilo que lhe é mais precioso, pois a escolha e eleição do síndico se dá no interesse dos próprios condôminos", afirmou.

O senador Hélio José (PMDB-DF) anunciou que vai apresentar um projeto de lei levando em conta as opiniões dos profissionais e especialistas.

A administração dos condomínios e a eleição, atribuições e deveres dos síndicos já estão estabelecidos no Código Civil.

Fonte: Agencia Senado



AGS CONDOMÍNIOS
Consultoria Condominial
Síndico Profissional
Consultoria para Condomínios
CRA/SC 29709

Alteração de convenção e regimento interno.
Alteração de responsabilidade junto a Receita Federal.
Constituição de condomínio.
Auxílio em Orçamentos e atendimento de fornecedores para condomínio.
Auxílio na previsão orçamentária.
Agendamento de obrigações mensais e anuais para o síndico.
Secretaria ou presidência em todas as assembléias.
Acompanhamento de serviços de grande complexidade como pintura, troca de portões, reformas em geral e dou parecer ao síndico.

[48] 9.8815-2559 | ANDREYGASPARY@GMAIL.COM | SÃO JOSÉ E REGIÃO

Tapetes personalizados
(48) 3375-4563 | 99146-1001



Kapermil



EDIFÍCIO PORTO RICO



EDIFÍCIO RIO TEVERE



IOS RESIDENCE



EDIFÍCIO CASABLANCA

Serraria - São José/SC | www.kapermil.com.br | kapermil@kapermil.com.br

SAIBA MAIS

Os passos para a regulamentação das profissões

- Deve ser feita por meio de lei de iniciativa do Congresso Nacional
- É recomendável que haja o reconhecimento da ocupação pela Classificação Brasileira de Ocupações - CBO
- O exercício da profissão deve ser vinculado ao interesse público
- Deve haver condições para fiscalização do exercício profissional

Requisitos que devem constar no Projeto de lei

- Atribuições e deveres dos profissionais
- Critérios de qualificação profissional
- Previsão de fiscalização da atividade profissional

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego

Cobrança Garantida de Condomínio
Orientações e Consultoria Especializada
Receita Integral Antecipada
Prestamos Serviços Para Todo o Estado

25 anos trabalhando com qualidade



ADELANTE

COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

48 3222-5611 | www.adelantecobrancas.com.br