

Jornal dos Condôminios

ANO 13 - Nº 157 - DEZEMBRO 2014 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Viver em harmonia é possível

Viver em comunidade requer paciência, tolerância, respeito, cumprimento de regras e, sobretudo, bom senso, pois no condomínio vivem pessoas que são diferentes em idade, gostos, interesses, objetivos e crenças. Para lembrar o Dia do Vizinho, comemorado no dia 23 de dezembro, o Jornal dos Condôminios traz experiências de moradores satisfeitos com a vida em condomínio e dicas de etiqueta comportamental a fim de mostrar que é possível viver em harmonia.

Páginas 6 e 7



Moradores do Condomínio Açorianos

EM SC

CRICIÚMA

Condomínio novo, primeira síndica

Página 14

FINANÇAS

Contratação de mão de obra

Página 3

TECNOLOGIA

Gestão online

Página 8

ELÉTRICA

Apartamentos resfriados no verão

Página 20

Condomínios comemoram o Natal

Página 15



AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO POR UM FIO?

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

DUPLIQUE - GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplique.com.br



20 ANOS **Tech New**
Arquitetura & Consultoria

Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

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



Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS: 48 3224.2585
ESTRETO: 48 3248.3668
www.sensato.com.br

Rua João Pinto, 30 - Centro - CEP 88075-310 - Florianópolis, SC
Rua São José, n. 472 - Balneário - CEP 88075-310 - Florianópolis, SC
Twitter: @sensato
Facebook: SensatoCondominios



Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.

Khronos

grupokhronos.com.br
3381 9999



VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pinturas Pequeno
EMPREENHEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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



A inadimplência preocupa seu condomínio?
A Pontual Cobranças garante sua tranquilidade!

Pontual
COBRANÇAS

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

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



DAVID PINTURAS
30 Anos Mudando Cores e Conceitos

- PINTURAS PREDIAIS
- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES

ATENDIMENTO À CONSTRUTORAS E CONDOMÍNIOS

www.davidpinturas.com.br (48) 3346 4545
davidpinturas.condominios@hotmail.com (48) 9106 8446

EDITORIAL

Gentileza gera Gentileza

Final de ano e a movimentação nos condomínios. Veja nesta edição que síndicos e condôminos já comemoram a aproximação do Natal e Ano Novo. Nesta época tudo é encontro e as empresas e entidades do setor também entram nas comemorações e homenageiam seus síndicos e parceiros.

Esta edição também destaca a data 23 de Dezembro que faz homenagem à figura social existente desde os primórdios da humanidade – o vizinho. A organização social, formada por grupos interdependentes, faz dessa relação um assunto mais antigo do que se imagina. Conflitos sempre existiram nessa convivência, mas as soluções para os problemas



evoluíram. Assunto muito pertinente nesta época em que comemoramos o Natal e o espírito de solidariedade entre as pessoas, veja as principais ações que os síndicos vêm desenvolvendo para facilitar o convívio e a integração pacífica entre os moradores e que viver em harmonia com nossos vizinhos é possível.

Por fim, lembramos que em 2015 o jornal retorna e prepara novidades para a 5ª edição da Expo Condomínio SC e cursos voltados para síndicos. A equipe do Jornal dos Condomínios deseja a todos os síndicos e moradores de condomínios boas festas e muita harmonia em 2015.

Ângela Dal Molin

LEITURA DINÂMICA

Condomínio: Segurança e Zeladoria

Autor: Marlon Guerreiro

Editora: Intersaberes

As atividades executadas por profissionais que atuam com Segurança e Zeladoria de condomínios envolvem diversos aspectos, exigindo que este, entre tantas coisas, possa organizar a dinâmica do seu expediente, esteja pronto para lidar com situações de emergência, conheça os princípios básicos e fundamentais da legislação condominial e tenha sua consciência ambiental desenvolvida para exercer sua profissão com eficiência e responsabilidade.



EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios

Direção Geral: Ângela Dal Molin - jornaldoscondominios@yahoo.com.br

Coordenação editorial: Vânia Branco - jornaldoscondominios@terra.com.br

Textos Florianópolis: Graziella Itamaro, Cesar Dias - **Textos Criciúma:** Soraya

Falqueiro - **Revisão:** Tony Rodrigues - **Diagramação:** Edson Egerland - **Impressão:**

GRUPO RBS - **Redação:** (48) 3028 1089 redacao@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784

Tiragem Comprovada:
12.000 exemplares

Circulação - Grande Florianópolis, Balneário Camboriú, Itapema e Criciúma
Entrega gratuita e dirigida
Os artigos publicados com assinatura não traduzem necessariamente a opinião deste jornal.

Soluções integradas para o seu condomínio



(48) 3093.0434

contato@filberpredial.com.br

Rua Capri, 233 | Palhoça | SC



Filber Serviços

Serviços Elétricos e Hidráulicos • Limpeza de Cisternas e Caixas d'Água • Limpeza Final de Obra • Jardinagem



Filber Ambiental

Dedetizações • Desentupimentos • Limpeza de Caixas de Gordura e Redes de Esgoto



Filber Empreiteira

Construções • Reformas • Lavações e Pinturas Prediais

Projetos
Arquitetônicos, Elétricos, Hidráulicos e Preventivo de Incêndio com ART

Desde 1980

ORTECON
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria para Condomínios Residenciais e Comerciais

Consulte proposta de serviços
48 3025.3560
www.ortecontabil.com.br



PLANEJAMENTO E ACESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

Departamento pessoal
Assessoria Contábil / Jurídica

NOVO ENDEREÇO:

Rua Felipe Schmidt, 315 - Sala 601 - Centro - Fpolis (48) 3223 5492

www.plac.srv.br

"Há 24 anos no mercado fazendo mais que amigos, conquistando parceiros"



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

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

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

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



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

www.otis.com

FINANÇAS

Contratação de mão de obra

Serviços prestados por profissionais enquadrados como Micro Empreendedores Individuais podem ser onerosos aos condomínios

Graziella Itamaro

Criado para que os trabalhadores informais pudessem ficar dentro da legalidade e principalmente para provar que o trabalho formal é muito mais rentável do que trabalho informal, o Micro Empreendedor Individual (MEI) foi inserido na Lei Geral da Micro e Pequena Empresa possibilitando a formalização de empreendedores que trabalham por conta própria. Porém, apesar dos bons propósitos anunciados na lei, o enquadramento pode prejudicar os negócios dos prestadores de serviços para o setor de condomínios, por exemplo.

SURPRESA

Responsável pela gestão de seis condomínios, o síndico profissional Vanderlei André Cima ficou surpreso ao comparar os valores e precisou rever os serviços contratados com Micro Empreendedores Individuais, onde a carga tributária sobre os serviços prestados acresce 20% de INSS. "Penso que esta diferença reduz a competitividade dos MEIs, pois o preço deles fica 20% acima do valor de mercado", destaca o síndico.

Para a contratação de empresas com outro enquadramento o valor final do orçamento é o valor cobrado na nota fiscal. Neste caso, ocorre retenção de impostos que são recolhidos posteriormente, mas o valor permanece o previsto no orçamento inicial.

De acordo com Vanderlei, se o condomínio não consegue negociar uma redução no valor é mais viável buscar outras empresas que



Vanderlei André Cima, síndico de seis edifícios em Florianópolis

não tenham esse acréscimo. Desta forma, as oportunidades de trabalho destes profissionais ficam reduzidas. "O enquadramento no MEI facilita a vida do prestador de serviços, que possui uma baixa carga tributária para pagar, mas onera quem o contrata, como no caso dos condomínios, por exemplo. O governo não deixa de recolher os

impostos, apenas transfere a carga tributária para o contratante", esclarece Cima.

O síndico relata que no início a novidade causou diversas surpresas desagradáveis, pois ao enviar a nota para a contabilidade descobria-se que o enquadramento fiscal do prestador de serviços gerava uma despesa 20% superior à

que havia sido programada. "Em nosso condomínio, atualmente os orçamentos são aprovados somente depois de análise do cadastro do prestador de serviços, verificando se há retenção de imposto ou enquadramento como MEI, pois pelo excesso de tributos, os MEIs costumam ficar com valores acima das demais empresas", explica o gestor.

RECOLHIMENTO DE INSS

O contador Fábio Bernardes, da GTC Contabilidade & Assessoria, explica que nas prestações de serviços com atividades como hidráulica, elétrica, pintura, alvenaria, carpintaria e manutenção e reparação de veículos, os Micro Empreendedores Individuais são equiparados a trabalhadores autônomos, ou seja, ao contratar um desses serviços prestados por um MEI, o condomínio terá que recolher a parte patronal do INSS. "A diferença em relação à contratação de empresas na categoria de micros e pequenas empresas é que nesse tipo não há a incidência da parte patronal do INSS (20%). Pode haver a retenção do INSS

(11%), mas não será uma despesa para o condomínio devido ao fato de ser descontada essa retenção do valor do serviço, sendo apenas um repasse", esclarece.

Para evitar problemas, Vanderlei sugere que os síndicos busquem mais orçamentos e verifiquem o real enquadramento das empresas e prestadores de serviços. Segundo ele, não muda nada contratar um MEI ou um autônomo, pois os custos aumentam em pelo menos 20%, desestimulando essa contratação e incentivando a busca por micro ou pequenas empresas, que podem ser mais competitivas em relação ao preço dos serviços.

O contador Fábio confirma a posição do síndico. "Considerando que a qualidade dos serviços prestados sejam iguais, se o valor do serviço prestado por um MEI incluindo a parte patronal previdenciária for superior ao da contratação de uma pessoa Jurídica, o MEI perderá o trabalho, além do que, se o trabalho for frequente, ou seja, mensal, haverá ainda o risco futuro de uma possibilidade de um vínculo empregatício", esclarece o profissional.

Σ XATO
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios
Síndico Profissional
Consultoria

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

Álvaro de Carvalho, 101 - 3º andar - Florianópolis

INOVA
Sistemas de Segurança

- Contrato de manutenção 24h
- Automação de Portão
- Controle de Acesso
- Câmeras (CFTV)
- Elétrica
- Interfonia
- Alarme

(48) 3371-6000 / 9940.5332
www.inovasistemasdeseguranca.com.br

10 Anos
EXPERIÊNCIA

A vida sempre me tira de casa. Mas eu nunca me desligo dela.

Acompanhe sua família pelo tablet, celular ou computador. É a tecnologia ajudando a proteger as coisas que você mais ama.



Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.



grupokhronos.com.br
3381.9999

MANUTENÇÃO

Transporte seguro

Item para o conforto e praticidade dos moradores, os elevadores precisam de atenção especial quando o assunto é manutenção

Graziella Itamaro

Essencial para a locomoção nos edifícios, os elevadores operam de maneira contínua e são compostos por complexos sistemas mecânicos, elétricos e eletrônicos, que pedem conhecimentos especializados para reparos e conservação, necessitando assim de uma agenda de vistorias mínimas. E, apesar de seguros, síndicos e gestores devem estar sempre atentos às condições dos equipamentos.

Fabricante do produto, a recomendação da empresa Elevadores Otis é a de que a manutenção em elevadores deve ser realizada mensalmente por empresa especializada, com a supervisão de um engenheiro responsável.

Os especialistas relatam que a maior incidência de conserto está concentrada no sistema de portas - item mais vulnerável à má utilização dos usuários - chegando a 60% dos chamados realizados pelos clientes. Além deste aspecto, a empresa destaca que os elevadores que possuem portas batentes possuem sistema de amortecimento hidráulico, que sofre com a oscilação de temperatura, fazendo com que as portas batam mais fortemente ou não fechem completamente. E ainda, há problemas gerados pela falta de energia elétrica.

Para evitar problemas, os técnicos da empresa recomendam algumas regras de segurança fundamentais que devem ser seguidas para preservar a segurança dos

usuários. A atenção deve ser redobrada com as crianças: elas não devem andar sozinhas em elevadores, especialmente, os menores de dez anos. Os adultos devem orientá-las para permanecerem afastadas da porta quando estiverem dentro da cabina. Brincar, pular, balançar, forçar a abertura da porta ou segurá-la com objetos e apertar botões desnecessariamente são algumas das ações que devem ser evitadas. Há o risco de causar problemas no funcionamento do equipamento, além de aumentar a possibilidade de pane.

CABOS

Flávio Bovo é síndico do edifício João Dallegre, em Curitiba (PR) e faz a manutenção dos equipamentos mensalmente, pois segundo ele a cada trinta dias de uso, normalmente os elevadores costumam formar um "degrau", isto é, desregulam-se, devido ao peso transportado, seja de pessoas ou objetos pesados, podendo ocasionar tropeços e acidentes desagradáveis.

O síndico também destaca uma atenção especial aos cabos de aço que sustentam os elevadores, que segundo ele têm prazo para troca. "Cabos de aço se rompem ou estragam como qualquer outra peça. Por isso estamos fazendo manutenção preventiva. O edifício tem mais de 30 anos, já trocamos os cabos de aço de dois elevadores e agora estamos trocando os cabos do terceiro elevador, são 400 metros de cabos. Mas, a tranquilidade de locomoção é essencial", destaca.



Robson Porto, síndico do Residencial Regent's Park, em Florianópolis

CONSERVAÇÃO

Síndico do Residencial Regent's Park, em Florianópolis, Robson Porto também é prevenido em relação ao equipamento. Com duas torres de 12 andares e 49 apartamentos em cada piso, o condomínio de Robson possui quatro elevadores, dois em cada torre e, desde a entrega das chaves, há 14 anos, conta com a mesma empresa para cuidar do equipamento. "O contrato firmado com a empresa prevê uma manutenção preventiva mensal e um atendimento emergencial de 24 horas por

dia, que gera um investimento mensal de R\$ 1.025 reais para o condomínio. As substituições de peças são feitas sempre que necessário e mediante as orientações dos técnicos da mantenedora", relata Robson. Segundo ele, devido aos cuidados nunca tiveram problemas sérios. "Estamos falando da segurança dos moradores e por isso este item deve ter prioridade", destaca.

O síndico lembra que se deve levar em conta também uma correta utilização dos equipamentos por parte dos usuários, com base nas orientações do fabricante e nas orientações da administração do condomínio. Além disso, na opinião de Robson, outro fator importante é com relação à modernização e conservação dos equipamentos. "Cabines, ventilação, iluminação, sinalização e portas de acesso precisam estar adequadas e não podemos nos esquecer da infraestrutura básica das instalações, como por exemplo, fosso e casa de máquinas", diz.

Nossa gente cuidando de você

Segurança patrimonial
Segurança eletrônica
Limpeza e conservação

KOERICH
SEGURANÇA

483035-4949
www.koerichseguranca.com.br
Rua Frontino Coelho Pires, 181 - São José/SC

SEU CONDOMÍNIO ESTÁ PREPARADO PARA PREVENIR INCÊNDIOS?

engesul

Central de Alarme de Incêndios

Central de Iluminação de Emergência

- Venda, execução e projetos de sistemas preventivos contra incêndio;
- Alarme de incêndio;
- Iluminação de emergência;
- Manutenção e atualização de sistemas existentes.

Solicite uma visita:
(48) 3047 4547 | 8842 0156
comercial@ligasc.com.br

LIGA
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

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

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

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

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

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

GTC
Contabilidade & Assessoria

Contabilidade para Condomínios e empresas
(48) 3223 5332 / gtc@gtccontabilidade.com.br

O Cliente GTC Contabilidade agora pode contar com serviços diferenciados para facilitar seu dia a dia!

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

www.gtccontabilidade.com.br

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

FAÇA CERTO

Assembleias mais produtivas

Reuniões curtas e objetivas trazem bons resultados

A pesar de fundamentais na gestão de um condomínio, as assembleias até hoje são mal vistas. Quando não são tediosas, indo até tarde da noite, terminam em discussão e até mesmo agressões físicas entre vizinhos. De acordo com Daphnis Citti de Lauro, advogado e especialista em Direito Imobiliário, os maiores problemas são a falta de objetividade e o tempo de duração dessas reuniões. "As pessoas conversam entre si, discutem, falam todas ao mesmo tempo e até abordam coisas que nada têm a ver com o que está sendo tratado. Com isso, as assembleias se alongam, os participantes se cansam e vão se retirando pouco a pouco, com o firme propósito de não participarem da próxima", afirma o especialista.

Segundo Daphnis, é possível, com algumas atitudes, tornar esses encontros mais atrativos, tranquilos e produtivos. "O ideal é que a assembleia tenha no máximo uma hora e meia, com a pauta sendo seguida à risca. Isso tornará o ambiente agradável e construtivo, facilitando a tomada de decisões." Confira dicas do especialista:

- Elaborar uma pauta curta: É

melhor realizar mais assembleias durante o ano com, no máximo, três itens, do que uma anual com nove ou dez. Elas serão mais rápidas, não cansarão, e propiciarão maior objetividade e melhores resultados.

- Não incluir assuntos gerais (sempre que possível): Pedidos, sugestões ou queixas podem ser feitas pessoalmente, por e-mail ou telefonema. Não é preciso esperar a assembleia para reclamar do hall do andar que está sujo, do vaso cuja planta está morrendo, do porteiro noturno que dorme, etc.

- Não permitir debate das decisões da última assembleia: Em muitas ocasiões, os condôminos pensam ser possível rediscutir os assuntos da assembleia passada, quando na verdade é feita uma leitura apenas da redação que se ratifica ou altera. Isso acontece quando certo trecho não refletiu exatamente o que foi dito ou decidido ou, ainda, algo foi omitido. Alguns insatisfeitos com as decisões do encontro anterior aproveitam-se deste item para tentar alterá-las, o que não é possível nem deve ser permitido.

- Distribuir a previsão orçamentária com antecedência: Des-

ta forma, os condôminos poderão ler detalhadamente e decidir com maior propriedade, evitando perda de tempo. O síndico encontra muita dificuldade em fazer com que os condôminos entendam o objetivo da previsão, que é definir pela manutenção ou aumento do valor da taxa condominial. O problema é que muitas vezes os condôminos não entendem o objetivo da previsão orçamentária, fazem críticas pontuais aos valores constantes da previsão e desviam o foco. A discussão sobre medidas para diminuir as despesas não é a finalidade desse item.

- Definir o tempo: Preferencialmente, incluir nas convocações o tempo para exposição do assunto e para os debates. Cinco minutos por pessoa é suficiente. É lógico que não será respeitado, mas ajudará o presidente da assembleia a colocar os assuntos logo em votação.

- Escolher para presidente um condômino que seja objetivo: ele precisará controlar o andamento dos trabalhos de forma a não deixar que as discussões fiquem intermináveis. E que, após debates, coloque logo o assunto em votação.

CONDOMÍNIO LIMPO E ORGANIZADO SÓ COM A SC LUCAS!

PRODUTOS PARA LIMPEZA



EQUIPAMENTOS PARA LIMPEZA, PROTEÇÃO INDIVIDUAL - EPIs e JARDINAGEM



SCLUCAS COMERCIAL | www.sclucas.com.br | comercial@sclucas.com.br | 48 3246-9918

GRUPO VIG SUL

www.vigservicos.com

Monitoramento a partir de R\$ 70,00 mensais



CERCA ELÉTRICA • LIMPEZA E CONSERVAÇÃO • VIGILÂNCIA PATRIMONIAL

CIRCUITO INTERNO DE CFTV • MONITORAMENTO ELETRÔNICO 24H

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



Europa proporciona água limpa e saudável na medida que você quer, com a qualidade que você precisa. São produtos com diversos modelos e tecnologias. **Consulte-nos!**

CMC - DISTRIBUIDOR AUTORIZADO VENDAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA
 CENTRAL DE ATENDIMENTO
 TEL.: (48) 3952-9900
 CONTATO@EUROPAFILTROSSC.COM.BR




INFORME

CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDÔMIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | DEZEMBRO/2014

Síndicos lotam evento do SECOSI



Fonte: Divulgação

Mais que exercer uma função administrativa ao gerenciar os interesses patrimoniais dos moradores, os síndicos muitas vezes assumem o papel de psicólogo e economista, na tentativa de manter a harmonia de todos. Foi em reconhecimento ao trabalho realizado por essas pessoas, que o SECOSI Florianópolis/Tubarão ofereceu no dia 27/11 a palestra "A responsabilidade é sempre do síndico?". O evento em homenagem pelo Dia do Síndico, comemorado no dia 30/11, contou com a participação de mais de 140 síndicos, que puderam tirar suas principais dúvidas sobre o tema.

Com o objetivo de mostrar aspectos da responsabilidade civil do síndico e da importância do seguro, o encontro no Castellar Hotel foi comandado pelo jornalista Renato Igor (TVCOM/CBN) e contou com a participação dos especialistas Fernando Willrich, Walter Jorge Júnior e Danilo Silveira, da Mapfre (SP).

O presidente do Sindicato da Habitação, Fernando Willrich, abriu o painel falando da representatividade do setor. "Em Brasília, o mercado imobiliário junto com o segmento condominial são os setores que tem mais projetos de lei em tramitação no Congresso. Estamos sempre buscando o fortalecimento e melhorias para todos", comenta. Além disso, ele destacou a necessidade do síndico conhecer as suas reais obrigações. "Mais do que saber o que é de responsabilidade do síndico, é muito importante saber o que não faz parte das suas atribuições. Muitas vezes ele assume papéis que não deveriam fazer parte do seu dia a dia", afirma.

Durante o bate-papo, o diretor do SECOSI, Walter Jorge Júnior, destacou a necessidade de estar por dentro das regras do condomínio. "É fundamental que o síndico tenha na ponta da língua todas as deliberações da convenção do condomínio e regimento interno. Ter uma noção do Código Civil é um diferencial para evitar problemas", diz.

O palestrante Danilo Silveira, da Mapfre (SP), falou sobre a importância do gerenciamento de risco, leis e possibilidades de seguros. "Um seguro bem contratado, com coberturas corretamente avaliadas e valores estabelecidos com critério e conhecimento podem garantir tranquilidade para os moradores", comenta.

Após o debate foram distribuídos livros pelo Jornal dos Condomínios e os síndicos foram presenteados com um coquetel de encerramento. A iniciativa contou com o patrocínio da C.D'Ávila Corretora de Seguros e Mapfre Seguros, além do apoio do Jornal dos Condomínios, Secovimed e Creci-SC.



Celebrar o Natal é crer na força do amor e ter esperança na renovação. Que 2015 venha recheado de bons negócios e ótimas oportunidades para conquistar seu novo lar.



Rua Araújo Figueiredo, 119 | sala 402 | Centro Executivo Veloso | Centro | Florianópolis/SC
 Fone/fax (48) 3209 5438 / 5439 | www.secovifloripa.com.br | contato@secovifloripa.com.br

ESPECIAL: COTIDIANO

Viver em harmonia é possível

No Dia do Vizinho, moradores compartilham histórias de convivência nos condomínios

Por Kalyne Carvalho

DIÁLOGO

Fim de ano, festas e confraternizações. Espírito do Natal presente pacifica as relações. Nos condomínios, embora seja reduzida, a convivência entre vizinhos é por vezes relatada como uma experiência de aprendizados e trocas de afeto. Em geral, devido ao ritmo de vida agitado e substituição do contato pessoal nas relações por ferramentas como whatsapp, facebook e instagram, os vizinhos convivem cada vez menos um com o outro, restando comumente etiquetas básicas de saudações: bom dia, olá, como vai?

Viver em comunidade requer paciência, tolerância, respeito, cumprimento de regras e, sobretudo, bom senso, pois no condomínio vivem pessoas que são diferentes em idade, gostos, interesses, objetivos e crenças.

Para lembrar o Dia do Vizinho, comemorado no dia 23 de dezembro, o Jornal dos Condomínios traz experiências de moradores satisfeitos com a vida em condomínio e dicas de etiqueta comportamental a fim de mostrar que é possível viver em harmonia.

No Condomínio Nara Cristina, em Campinas, região da Grande Florianópolis, o síndico Augusto Herbert diz que o ideal é que os vizinhos se entendam, primeiramente, entre si e somente em casos extremos chamem o síndico para resolver conflitos. "Muitas vezes o problema é fácil de ser resolvido e gera menos ressentimento se um vizinho aborda o outro em uma conversa franca e pacífica do que colocar o síndico no meio, gerando um clima mais tenso", disse. Ele cita o exemplo que aconteceu com a própria esposa, que acordava cedo para trabalhar e a primeira coisa que fazia era calçar o salto alto. "Eu era o vizinho nesse caso. Então o morador do andar de baixo, incomodado com o barulho, veio fazer a sua queixa de maneira civilizada. A minha esposa agora calça o sapato na hora de sair. Resolvido o problema", diz.

Em geral, o síndico Augusto fica satisfeito com os comportamentos de civilidade no condomínio. Ele recorda o caso de um morador cadeirante, com dificuldades para abrir o elevador e que recebia constante ajuda de outros condôminos. "Temos muitos exemplos de cordialidade no nosso condomínio e, em



As moradoras do Condomínio Açorianos: Ilma Ludwig, síndica Dilma Oliveira Linder, Tânia Regina Pacheco, Iria Vasconcelos Ferreira, Maria José Parucker. Sentadas: Telma Souza Rosa e Dina Barcelos

geral, exceto os casos pontuais, vivemos em harmonia. Fico satisfeito", conclui.

BOM SENSO

O síndico profissional Julio Cesar Alberton cita o bom senso como a melhor solução na maio-

ria dos casos de desrespeito entre vizinhos. "Se formos colocar regra para todos os detalhes a Convenção fica enorme", ressalta. O ponto crucial, para ele, é o individualismo, quando um acaba atendendo às próprias necessidades sem pensar no outro.

O síndico Júlio lembra-se de

um caso recente em um dos condomínios que administra, onde um morador estacionou a caminhonete mal posicionada na vaga, deixando a traseira do veículo obstruindo a passagem dos demais carros. O condômino viajou e ficaram uma semana com problemas na garagem. "Foi o

TUDO PARA SEU CONDOMÍNIO

www.zeusdobrasil.com.br

Blumenau 47 3231-1111	Gaspar 47 3222-2229	Baln. Camboriú 47 3264-7777	São José 48 3241-6600
--------------------------	------------------------	--------------------------------	--------------------------

Zeus do Brasil
O shopping da segurança



Síndica Dilma Oliveira Linder com as moradoras Dina Barcelos e Telma Souza Rosa

caos. Os moradores ficaram me enviando e-mails diariamente e eu tinha que explicar que a pessoa havia viajado”, diz.

Por outro lado, o síndico Julio destaca que as pessoas devem ser mais tolerantes. “Qualquer atitude, por mínima que seja, e as pessoas já ficam insatisfeitas”. O síndico conta um episódio em que um morador estacionou o carro um pouco atravessado e o outro condômino se incomodou com a situação e, ao invés de conversarem tranquilamente, partiram para briga e discussão. “Eu tento incentivar o diálogo e a compreensão entre os moradores. Às vezes as pessoas não estão em um bom dia. Todos temos altos e baixos”, salienta.

União

No entanto, há condomínios em que a interação e estreitamento de laços já fazem parte do cotidiano. O Condomínio Açorianos, no bairro Estreito, é exemplo de saúde nas relações entre os moradores. Com apenas 16 apartamentos, a maioria ocupada por condôminos da terceira idade, o companheirismo é percebido diariamente. A síndica Dilma Linder, 61 anos, se diz satisfeita por ter boa relação com todos. “Respeito a opinião das pessoas e não tento impor a minha razão. Para obter sucesso, é preciso saber escutar e ter a sensibilidade de deixar para responder quando a pessoa estiver

receptiva e em bom momento”, disse. O segredo, revela Linder, é transmitir segurança e tranquilidade. “Jamais discutir com um morador”, pontua.

A síndica Dilma lembra-se de um caso, um morador jovem, que andava no apartamento com sapatos que geraram incômodo ao vizinho de baixo. “Eu abordei ele duas vezes, expliquei educadamente sobre o barulho. Ele atendeu ao pedido e hoje é um morador que nunca mais foi motivo de queixa e convive bem no condomínio”, lembrou. Para a síndica, multas e advertências, somente em casos extremos. “Consigno resolver praticamente tudo conversando. Nunca precisei abordar um morador do nosso condomínio com medidas mais severas”, explica.

Solidariedade

A prestatividade é a palavra-chave no Condomínio Açorianos. “Eu gosto de ajudar. Sempre procuro pensar na solução. Evito dizer não. As pessoas precisam uma das outras”, observou a síndica, que experimenta atitudes recíprocas por parte dos condôminos. Durante a entrevista por telefone ao Jornal dos Condomínios, a síndica conta que acaba de ganhar uma omelete de presente de uma das moradoras do prédio, também Conselheira do prédio, Telma Xavier, senhora de 80 anos. “Recebo muitos mimos, são meus amigos”, diz.

GENTILEZA GERA GENTILEZA

Maria Inês Borges, palestrante comportamental, de Curitiba (PR), autora do livro “Viver com Elegância Não é Difícil”, dedica um capítulo inteiro para falar da relação em condomínio. Em entrevista especial ao Jornal dos Condomínios a consultora revela preciosas dicas de etiqueta para uma convivência em harmonia, que podem ser anexadas ao mural do condomínio. “O diálogo sempre é a melhor opção. Só sabemos como o outro vê e recebe as coisas se perguntarmos. Bom senso e respeito são a base de qualquer etiqueta”. Confira:

NO HALL DE ENTRADA E PORTARIA

- Seja discreto, evite falar alto neste ambiente.
- Não ocupe o hall durante muito tempo com a sua visita.
- Funcionários ou moradores devem oferecer auxílio aos idosos para carregar objetos, caminhar em escadas. Eles sempre têm mais dificuldades e precisam de cooperação de todos.

NO ELEVADOR

- Quem desembarca nos últimos andares, mais baixos ou mais altos, fica atrás. Se você vai para o vigésimo andar tenha cuidado para não ficar na porta obstruindo a saída de quem sai antes.
- Antes de entrar no elevador, espere as pessoas que estão dentro saírem.
- Idosos sempre têm preferência.
- Elevador é um espaço muito pequeno. Evite conversas pelo celular neste ambiente, não

seja inconveniente.

- Aos pais com crianças nos elevadores, cuidem para que seus filhos não apertem todos os botões do elevador.
- Ao cruzar com portadores de necessidades especiais, ofereça ajuda. É importante não ir ajudando, sempre bom perguntar antes se a pessoa precisa.
- Evite questionamentos pessoais dentro do elevador. Existem pessoas que são reservadas e não gostam de compartilhar muito a vida particular. Limite-se ao bom dia, boa tarde e assuntos gerais.

NO APARTAMENTO

- Evite andar de salto alto ou sapatos que fazem barulho para o andar de baixo, a não ser que você esteja no primeiro andar do prédio.
- Faça tudo para não incomodar o vizinho, toda gentileza é bem-vinda.
- Evite pregar quadros ou realizar atividades que gerem ruído à noite
- Se você toca instrumentos musicais, entre em consenso com os seus vizinhos sobre o melhor horário dos ensaios, nesse caso mesmo que seja durante o dia. Dialogue e evite conflitos.
- Não deixe lixo e alimentos de mau cheiro nos apartamentos, pois refletem mau cheiro no corredor.

NO SALÃO DE FESTAS

- Reserve, com antecedência, o uso do salão.
- Respeite horários de sons e regras estabelecidas no Regimento Interno.
- Avise aos convidados sobre

as regras do estacionamento.

- Avise o porteiro sobre a festa e deixe a lista de convidados na portaria.
- Se for uma festa realizada pelo condomínio e o síndico fizer uma saudação pública durante o evento, que seja um discurso breve. Afinal, não é momento de assembleia, nem palestra.

NA ACADEMIA

- Seja gentil, cumprimente as pessoas que estão no ambiente logo quando chega. Um bom dia é suficiente.
- Saiba revezar os horários para uso dos equipamentos. Se o uso desse espaço for muito disputado, o síndico pode criar também formas de organização para os condôminos seguirem.
- Homens não devem praticar exercícios sem camisa.
- As pessoas devem evitar perfume excessivo, pois além de incomodar o outro, o cheiro pode passar para os equipamentos causando mal-estar.
- Lugar de academia é lugar de praticar exercício e não botar a fofoca em dia. Evite conversas paralelas durante o exercício.
- Sempre limpe os equipamentos com paninho e álcool depois de usá-los.

NO JARDIM

- Não jogue cigarro no jardim.
- Se está com animais e nesse ambiente é permitido que andem em coleira, tenha sempre em mãos a sua pазinha e saquinho. Deixe o ambiente limpo.

tempo em casa, saio bastante do condomínio, mas tenho ótima vizinhança. Gosto de tomar café na casa das vizinhas”, diz.

Maria José, 60 anos, diz que o interesse comum por artesanato as une. “A gente gosta de costurar. Se me falta uma agulha, pego emprestado com uma delas”. Professora aposentada, conta que gosta de conversar com as colegas, o que acaba por suprir a ausência de companhia. “Não gosto de ficar so-

zinha”.

No ano que vem as moradoras retomarão o grupo de encontro de práticas artesanais. Elas se juntam para fazer cachecóis, boinas, sapatos, entre outros acessórios para doação à creche. “Fizemos 48 cachecóis, mais de 30 sapatos e gorros. Além de ser uma forma de a gente se reunir para conversar e fazer um lanche, ainda nos sentimos úteis ajudando alguém”, enfatiza Telma.

TECNOLOGIA

Gestão online

Novas tecnologias possibilitam aos síndicos facilidades na administração e compartilhamento de informações com os condôminos

Kalyne Carvalho

A Internet é hoje uma ferramenta indispensável no cotidiano das pessoas do mundo todo. É um recurso utilizado tanto para comunicação e relações humanas quanto para aplicações de soluções administrativas, gerenciais de uma empresa. Os condomínios também se beneficiam das facilidades desta tecnologia. É o caso do Residencial Saint Michael, em Balneário Camboriú, que possui um blog e, por meio dele, o síndico Carlos Manfessoni mantém, desde o começo do seu mandato, os moradores informados sobre tudo o que acontece no condomínio. “Pelo blog um morador que estava em viagem conseguiu verificar pela câmera online que sua

vaga estava ocupada”, disse. A última informação divulgada durante a elaboração desta matéria, na primeira semana de dezembro, foi sobre suspensão de energia pela Celesc: “Ficamos o dia inteiro sem o fornecimento e, para facilitar o acesso dos moradores às explicações, escrevi um texto explicativo e divulguei no blog”, contou.

CONEXÃO

No Condomínio Sun Village, no Itacorubi, em Florianópolis, o síndico Paulo Aranalde Carvalho é um aliado das novas tecnologias. Como explica, já é adepto do uso da Internet no condomínio. “Eu tenho todos os e-mails dos condôminos cadastrados e divulgo todos os recados via boletim informativo. Hoje as pessoas qua-

se não leem papéis colados em mural”, sustentou. Recentemente, Paulo descobriu uma nova ferramenta online, o software SCond para administração condominial e que levará para deliberação em assembleia. “Recebi uma proposta mês passado e gostei. Funciona como uma central, gerenciada pelo síndico ou administradora, que detém e compartilha todas as informações inerentes ao condomínio com os demais moradores. Em fevereiro é pauta da nossa assembleia”.

Everton Pitz, Conselheiro do Condomínio Costa Atlântica, em Barreiros, e sócio proprietário da Publichess Tecnologia, responsável pelo software SCond, explica que a ferramenta traz facilidades aos síndicos, que irão otimizar o tempo e dar mais praticidade nas ações do condomínio. “A página compartilhada possui mural de recados, onde os condôminos podem verificar as últimas informações. Também podem fazer download do Regimento Interno e Convenção, além de possibilitar ao morador o agendamento em tempo real de uso de áreas comuns como salões de festa”, explicou.



Paulo Aranalde Carvalho, síndico do Condomínio Sun Village, em Florianópolis

TRANSPARÊNCIA

Chamou atenção do síndico Paulo as funções para dias de assembleia. “A possibilidade de incluir atas, divulgar a pauta por ali e dar possibilidade das pessoas fazerem upload das suas procurações é muito interessante”, ressaltou. Segundo Paulo, até a natureza agradece, já que a necessidade do uso de papel e materiais impressos será reduzida a quase zero. “Hoje muita coisa ainda é feita manualmente na portaria. A burocracia vai diminuir consideravelmente”.

De acordo com Everton Pitz, o

sistema proporciona transparência à gestão. “O condômino poderá acompanhar com facilidade, por qualquer aparelho com acesso à Internet, tudo o que acontece”. Ele cita ainda o recurso que possibilita ao síndico cadastrar os fornecedores e atualizar os serviços de manutenção do prédio, com nome da empresa e valor do orçamento. “Assim todos acompanham os gastos e contas”, destacou. Se aprovado o sistema, a empresa indica que o condomínio atualize o Regimento Interno com as novas regras. “São ações práticas que deverão ser incorporadas aos poucos pelos moradores”.

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 – 4ºandar - Fpolis/SC

Atenção Síndico e Condômino !
 Você têm acesso às informações do seu condomínio a qualquer hora?
 Ainda não???

Está na hora de conhecer o **SGCONLINE**

SGC ONLINE
 GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

- ✘ Emissão de 2º via de boletos;
- ✘ Consultas à convenção, regimento interno e atas;
- ✘ Acesso à toda prestação de contas de seu condomínio;
- ✘ Fotos de obras
- ✘ E muito mais...

Consulte sua Administradora!

Saiba mais em:
www.sgconline.com.br

www.systemar.com.br
 www.sgconline.com.br
 47 3367.4093
 systemar@systemar.com.br
 Balneário Camboriú - SC

systemar
 INFORMÁTICA APLICADA

www.diviforrosalhoca.com.br

Compromisso com a qualidade, buscando sempre a satisfação de nossos clientes

Comércio e Instalação: Divisórias, Forros (PVC, Isopor e Modular), Carpete, Gesso Acartonado, Piso Laminado e Vinílico, Persianas, Esquadria de Vidro Temperado e Box para banheiros.

Desde 2000 no segmento da construção civil em revestimentos e acabamentos

(48) 3344.0100
 diviforros@hotmail.com

Software Online para a Gestão de Condomínios

Síndicos e Administradoras de Condomínio: Realizem a gestão dos condomínios com maior **agilidade, transparência, segurança e economia.**

- 1- Agende o salão de festas pelo SCOND;
- 2- Organize e programe as manutenções preventivas do seu condomínio com agilidade e eficiência;
- 3- Saiba quais contratos estão vencendo no seu condomínio;
- 4- Receba as ocorrências do seu condomínio em tempo real pelo SCOND;
- 5- Disponibilize documentos e informativos aos condôminos pelo SCOND;
- 6- Aumente a segurança na portaria do condomínio com o SCOND;
- 7- Com a assembleia mista SCOND, o condômino poderá ver e analisar a pauta, votar e emitir uma procuração com suas opções de voto para serem representadas no dia da assembleia presencial;
- 8- Dê adeus ao controle remoto! Pedestres e Veículos serão identificados automaticamente com a Tecnologia RFID;

Experimente Grátis por **45 dias!**

Contatos: (48) 3047-1365 | 9929-1222 | comercial@scond.com.br | São José/SC

Krieger

Assessoria Contábil e Condominial

Parabéns Síndicos!

Krieger Assessoria Contábil e Condominial reúne síndicos em evento de confraternização em Balneário Camboriú

Com quase 30 anos de experiência em serviços de assessoria para síndicos e condomínios o empresário Alexandre Krieger, à frente da Krieger Assessoria Contábil e Condominial, realizou no dia 27 de novembro uma homenagem aos seus clientes em comemoração ao Dia do Síndico, que é celebrado no dia 30.

Sempre buscando realizar um trabalho eficiente, claro e transparente para que o síndico tenha todo o suporte de que necessita e realize uma gestão de sucesso, o proprietário, Alexandre Krieger, foi o idealizador do evento, que já está no terceiro ano consecutivo e tem o objetivo de homenagear os clientes e estender os laços de amizade e fraternidade entre todos.

E foi em clima de amizade e muita descontração que o evento reuniu no Clube do Cavalo, em Balneário Camboriú, cerca de 200 convidados, entre clientes e empresas do setor.

Na ocasião, além da homenagem aos profissionais, foram rea-

lizados sorteios de vários brindes cedidos por empresas que atendem o mercado condominial, incluindo a própria Krieger. Foram presenteados eletroeletrônicos, utensílios, jantares nos melhores restaurantes da cidade, cestas de Natal e um notebook oferecido pela Krieger. "Passamos o ano planejando e organizando este jantar, para proporcionar uma noite especial e memorável aos nossos clientes. Essa dedicação se reflete também no trabalho diário, onde toda a equipe se empenha em prestar um serviço de alta qualidade aos síndicos e condôminos. Assim, ano a ano a Krieger vem se consolidando como a melhor contabilidade para condomínios", destaca o proprietário.

Contando com uma rede de fornecedores e parceiros nas áreas jurídicas, de engenharia, manutenção e conservação predial, a Krieger tem como diferencial o foco no cliente. Esse evento foi a oportunidade para reunir síndicos de condomínios assessorados por Alexandre Krieger e sua equipe.

Gestão aprovada

"Estou com a Krieger há mais de 17 anos e ter uma administração como esta é uma grande segurança para mim como gestor de condomínio, tendo em vista a grande responsabilidade que se tem ao assumir a função de síndico. A qualidade do serviço



prestado pela empresa garante a sustentabilidade dos nossos investimentos e do patrimônio. Além disso, com o evento organizado para os clientes a Krieger consegue homenagear e reunir

num só momento diversos parceiros relacionados às necessidades do segmento. Como síndico e empresário acredito que as parcerias feitas pelas empresas são fundamentais para diferenciá-las em um mercado de competição acentuada e a Krieger com esta prática e posicionamento conquista uma importante parcela do mercado neste setor", declara **Nelson de Oliveira, síndico do condomínio Giacomo Puccini, de Balneário Camboriú.**



Krieger Assessoria Contábil e Condominial, realiza homenagem aos seus clientes em comemoração ao Dia do Síndico



Sra. Zuleida, síndica do Cond. Don Virgílio, ganhadora de um notebook sorteado pela Krieger



O carinho da síndica do Cond. Pescador, Sra. Marcia, com a equipe



Equipe Krieger



Alguns convidados homenagearam o Sr. Alexandre Krieger, entre estes a Sra. Cleide, subsíndica do Cond. Cidade Jandaia

Renata entregando um kit especial da Krieger ao Sr. Ismael, síndico do Cond. Notre Ville

A contabilidade parceira
do seu condomínio.

Krieger

Assessoria Contábil e Condominial

47 3367.4955 / 3367.3396
Rua 1500, 993 · Sala 02 · Centro · Balneário Camboriú · SC

krieger@kriegeradm.com.br
www.kriegeradm.com.br

Krieger

Assessoria Contábil e Condominial

Krieger brinda com fornecedores

Sr. Maikon da Alfacás e filha



Sr. Marx e Sr. Rubens da AST



AST: "Uma boa parceria, se consolida com uma grande amizade".

Engenheiro Sr. Paulo Carelli e filho



Engº Paulo Carelli
CREA 026773-0

Carelli Projetos e Serviços:
"Comprometimento, lealdade e certeza na qualidade e no bom atendimento dos serviços prestados."

Sra. Claudia e Sr. Alexandre, da empresa Alexandre Lopes



ESGOFOSA E DESENTUPIDORA
ALEXANDRE LOPES



Dedetizadora Alexandre Lopes:
"Juntos exercemos um trabalho de qualidade, respeito com clientes e parceiros, e acima de tudo, a honestidade e companheirismo entre todos."

Sra. Neolita e Sr. Nelson da empresa NEO Automação



Sra. Vanessa e Sr. Ademir da SOS Chaves



Sr. Ricardo e Sr. Eduardo da Impermak



Sra. Ana Paula e Sr. Thiago do Sicoob



CASA NOVA
MÓVEIS PLANEJADOS



Sua segurança levada à Sério



o Dia do Síndico res parceiros

Sr. Gilmar e esposa da JC Serviços



JC Serviços: "Admiramos as pessoas pelas suas qualidades, e as amamos pelos seus defeitos, pois assim as empresas JC Serviços ME e a Krieger estão construindo juntas um futuro promissor."



Chico entregando prêmio da EBC Elecon ao síndico do Ed. Las Vegas, Sr. Rafael



"Elevadores EBC teve o maior prazer de fazer uma grande parceria com uma das melhores administradoras de Balneário Camboriú. O melhor de Balneário Camboriú!"

Sr. Aurélio da Elevadores EBC Elecon



Dr. Rubens A. Zappellini, na companhia de Luciana e Alexandre



Rubens Adriano Zappellini
OAB/SC 7938 . Advogado

Sra. Maria Lucia e Srta. Amanda,
da Prestadora de Serviço Irineu Rosa



PRESTADORA DE SERVIÇO
IRINEU ROSA

Prestadora de Serviço Irineu Rosa:
"Sinto-me grato pela oportunidade de
fazer parte desta equipe!"

Sr. Charles e esposa, da Construtora Costa e Gois



NTOS & SANTOS
PRESTADORA DE SERVIÇOS



Vectra

M. T. VISTORIADORA DE
EXTINTORES E CILINDROS LTDA.

"Foi gratificante a parceria junto
a esta empresa, e contamos
continuarmos juntos com sucesso
no ano de 2015."



Sra. Juliana
da Esgomafra
entregando
premio para
a síndica do
Cond. Riviera,
Sra. Erica



INFRAESTRUTURA

Praias lotadas e garagens disputadas

Como lidar com a falta de espaço para os carros nos condomínios do litoral durante o verão?

Graziella Itamaro

Com o número de veículos cada vez maior, encontrar um local para estacionar tem sido um desafio em muitas cidades. Nos condomínios, com a chegada do verão, a questão se agrava principalmente para os edifícios localizados no litoral, como Balneário Camboriú, onde o fluxo de pessoas aumenta e todos procuram um local seguro para deixar o carro. Diante desta realidade, conciliar os problemas relacionados às vagas de garagens tem sido uma das dores de cabeça para os síndicos, que precisam encontrar soluções para estes problemas.

Administrador de condomínios em Balneário Camboriú, Jean Jaques Bacca Lenzi explica que não há muito que possa ser feito para agradar a todos já que cada prédio foi desenvolvendo durante os anos sua própria forma de tratar o assunto, dependendo de como foi incorporado. "O que costumamos fazer é, nas convenções que elaboramos, co-



Balneário Camboriú: ruas lotadas e pouco espaço para estacionar

locar algumas regras para essas ocupações, como por exemplo, não utilizar garagens de terceiros sem aprovação por escrito do proprietário e não estacionar em áreas de manobra", explica o profissional.

VISITANTES

Para os casos de visitantes, Jean recomenda que, caso haja vaga disponível no condomínio o síndico dê autorização ao zelador para emprestar o espaço

por tempo determinado. "Caso não haja vagas disponíveis, o proprietário da unidade terá de ceder a sua vaga ou indicar ao visitante onde estacionar, fora do prédio", orienta Lenzi. No caso dos prédios antigos,

com número reduzido de garagens Jean relata que, na maioria desses casos, as vagas são rotativas e quem chegar primeiro tem o direito de utilizar.

E além da falta de espaço, o gestor relata que os síndicos precisam lidar constantemente com casos de proprietários que insistem em utilizar vagas de terceiros sem autorização e deixar seus carros em vagas rotativas, de forma permanente. "Cada caso é um caso, cada edifício tem sua realidade e cada síndico procura resolver o problema da melhor forma possível, porém, se não houver entendimento, só resta aplicar as sanções previstas na Convenção ou no Regulamento Interno, inclusive multas", lembra o especialista.

AUTORIZAÇÃO

Síndico do Edifício Piemonte em Balneário Camboriú, Algi Hansen Mattos relata que o prédio conta somente com garagens privativas, e quando não há proprietários

Contrate um Síndico Profissional

Para Comodidade e Segurança de seu Empreendimento

Marisa Zart 47 9993.8384
Miriam Maraschim 47 9985.0950
Nilsa Braun Klein 47 9983.6410

E-mail: marisazartt@gmail.com

Av. Nereu Ramos, 867- Sala 3 - Centro Comercial Madre Paulina- Centro- Itapema/SC. 47 3368.6002

UPTIME

CONTABILIDADE

- Empresas • Condomínios • Associações
- Pessoas Físicas • Planejamento Tributário
- Imposto de Renda • Registro e Baixa de Empresas

Rua 3.130, nº 175 - 3º andar (esq. 3ª Av.)
Centro • Balneário Camboriú • SC
www.uptimecont.com.br • 47 3367 4993

MARAZUL

PISCINAS

Com você em seus melhores momentos

LAZER, BELEZA E CONFORTO COM REQUINTE
Piscinas | Banheiras | Acessórios | Equipamentos | Serviços

Bal. Camboriú
47 3366.5569

Camboriú
47 3264.0777

www.marazulpiscinas.com | marazul@marazulpiscinas.com



Soluções rápidas e eficientes

- Serviços de limpeza em prédios e condomínios
- Zeladoria e Portaria

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

Orçamento sem compromisso
(47) 3348 0551 / 3349 8388

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

AS FINANÇAS
DO SEU CONDOMÍNIO
ESTÃO POR UM FIO?

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplicate.com.br



Loja do
Guarda Pó
Uniformes Profissionais

www.lojadoguardapo.com.br

Uniformes para todo tipo de
trabalho em condomínios e empresas



Santista

Loja 1: Rua Tenente Silveira, 443 - Centro - Fpolis/ SC - Tel/Fax: (48) 3223 7088
Loja 2: Rua Tenente Silveira, 225 Lj 3 - Centro - Fpolis/ SC - Tel: (48) 3224 3142
Loja 3: Avenida Brasil, 811 - Centro - Balneário Camboriú/ SC - Tel: (47) 3363 9270
Loja 4: Rua Prefeito Reinoldo Alves, 1135 - Passa Vinte - Palhoça/ SC - Tel: (48) 3344 3760
Loja 5: Rua José Gonzaga Regina Lima, S/N Lj 3/4 - Kbrasol - São José/SC - Tel: (48) 3247 4959 / 3247 4952

Personnalité

COBRANÇAS

Receita garantida, administração efetiva!

- ▶ Garantia de antecipação das taxas de condomínio, incluindo rateios aprovados;
- ▶ Recuperação sem ônus de valores devidos ao condomínio antes da contratação da cobrança garantida;
- ▶ Socorro financeiro para pagamento de despesas emergenciais;

47 3368.5150 | 3268.7700
Rua 254, nº 820 - 3º andar
Meia Praia - Itapema

www.personnalitecobrancas.com.br



ocupando estas vagas, seja por ausência ou porque vem só uma vez por ano, obtém-se uma autorização escrita ou até mesmo verbal para utilizar o espaço.

Segundo o síndico, em certos casos o próprio interessado solicita ao proprietário. "Quando o prédio está completamente lotado, temos um estacionamento em frente ao condomínio que indicamos às pessoas que necessitem. Como é difícil haver uma conciliação, orientamos sempre que possível que as pessoas venham apenas com um carro. Além disso, contamos com a compreensão de todos, pois quem vem passar férias de verão na cidade deve estar consciente que Balneário Camboriú está cada vez mais com um maior número de veículos e menos vagas de estacionamento", destaca Algi.

Síndico do Condomínio Las Vegas, Rafael Weiss relata alguns problemas relacionados ao assunto e que como gestor procura resolver mantendo o diálogo com os envolvidos. "Infelizmente há pessoas, geralmente locatários de temporada, que não colaboram com as regras do condomínio. Nesses casos precisa haver um diálogo mais incisivo, porém respeitoso", descreve Weiss.

Segundo o síndico, os casos mais corriqueiros são os motoristas que estacionam os veículos em vagas que não lhes pertence e quando o dono da vaga aparece é preciso administrar a situação. "Não chegamos ainda ao ponto de aplicar multas ou sansões, tentamos sempre resolver da melhor maneira possível", esclarece.

Rafael relata que cada apartamento tem somente uma vaga de garagem, portanto para os visitantes a orientação é a de que primeiramente busquem estacionamentos fora do edifício. Se for um proprietário precisando de uma vaga de garagem extra, há formas de se resolver o problema conversando com moradores que não possuem carro. "Algumas pessoas se conhecem e emprestam suas garagens. Como síndico, não vejo problema nisso, mas o condomínio é rígido no cumprimento das regras e cada apartamento tem sua vaga fixa. Portanto, quem vier com mais carros, deve buscar um estacionamento fora do condomínio ou negociar um empréstimo ou aluguel com

algum proprietário", relata o síndico.

Para facilitar o controle dos veículos, Rafael conta que todos os veículos estão registrados na portaria e possuem um adesivo de identificação fixado no para-brisa. "Esta é forma do porteiro deixar subir apenas veículos que são autorizados no prédio, diminuindo assim a entrada de veículos não identificados", explica o síndico.

MAIS VAGAS

Para os condomínios que têm recursos para investir e as estruturas permitam, existem soluções que possibilitam duplicar o número de vagas com estruturas denominadas duplicadores modulados articulados, que são instalados verticalmente.

Segundo Eliel Coninck, representante do setor comercial da empresa Alto Vale, por ser compacto o equipamento pode ser instalado em casas, prédios ou estacionamentos, porém em cada local é avaliado um conjunto de informações técnicas, em função de áreas de manobras. "A altura do pé direito, o piso inferior, a energia elétrica, todos estes itens serão analisados por um técnico da fábrica para verificar a melhor forma de aplicação da solução", explica o profissional.

Robusto e seguro, o equipamento custa cerca de R\$ 11 mil se for comprado direto na fábrica, sem incluir o valor do frete, da instalação e da manutenção preventiva que deverá ser estudada em conjunto com o cliente.



Rafael Weiss, síndico do Condomínio Las Vegas



**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

Mais um condomínio administrado pela **JC2**

Agradecemos a Construtora BRASA pela indicação, e aos proprietários do Residencial Ville de Vie que escolheram a qualidade de nossos serviços. Com certeza vamos fazer uma parceria muito legal junto ao síndico e condôminos para uma administração ágil e eficiente.



Senhores Síndicos. A Administradora de Condomínios **JC2**, tem uma proposta muito interessante para você gerenciar de forma eficiente seu condomínio durante o ano 2015.

Entre em contato com nossos administradores ou venha visitar-nos em nossas instalações. Tomando um café trocaremos ideias.

Condomínios **JC2**

Avenida Nereu Ramos 3099 - Meia Praia - Itapema - SC

Fones: 047-3368-5553 / 5542 - 9242-4304

www.imobiliariajic2.com.br

Maxi Bombas: Garanta o sistema elétrico e hidráulico da bomba de recalque

Imagine se a bomba da água deixa de funcionar no final de semana, em que o consumo de água aumenta, e que se torna mais difícil encontrar um profissional para realizar a manutenção? É um transtorno para o condomínio.

Para evitar essa situação, a Maxi Bombas atenta a desenvolver um atendimento com a garantia do melhor custo benefício do mercado (manutenção X preço), e pensando sempre na economia e bem-estar aos clientes, oferece o convênio que garante a assistência técnica prioritária, manutenção preventiva e corretiva para todo o sistema elétrico e hidráulico da bomba de recalque do seu condomínio.

Esses equipamentos precisam de cuidados periódicos da mesma forma que qualquer outro aparelho dentro do prédio, principalmente com a chegada do verão.

Confira os motivos de se ter o CONVÊNIO MAXI BOMBAS para o seu condomínio:

1- Atendimento:

Atendimento prioritário ao chamado em até 1 hora

Solução do problema em até 3 horas

Plantão 24 horas com chamadas ILIMITADAS

Monitoramento mensal do sistema elétrico e hidráulico

Bomba reserva por 48 horas mensais em caso de manutenção

Acompanhamento na limpeza de sistemas

2- Serviços: Deslocamento ilimitado; chamada técnica ilimitada; manutenção preventiva ilimitada; rebobinamento ilimitado; troca de peças ilimitadas.

3- Garantia por tempo de contrato

Motor elétrico, hidráulica e peças trocadas.

Os custos benefícios da manutenção preventiva garantem a maior durabilidade das bombas, além dos reparos e ajustes de peças serem procedimentos mais baratos e prevenirem maiores danos-queima de equipamentos. Com manutenção preventiva é menor a probabilidade de você, sua família e seu condomínio ficarem sem água!

Mais informações: 47 3398-1549 / 9135-1778 / 8857-3060 E-mail: maxibombasitp@gmail.com

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

maxi
b o m b a s

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

Convênio Maxi Bombas: Garantia e Assistência Técnica Prioritária para o sistema elétrico e hidráulico da bomba de recalque do seu condomínio. Consulte-nos!

(47) 3398.1549 Plantão: (47) 9135.1778 / 8857.3060 | maxibombasitp@gmail.com
Rua 246, nº 568 Esq. c/ 3ª Avenida - Meia Praia - Itapema/SC

GESTÃO

Condomínio novo

Primeira síndica tem responsabilidades especiais

Soraya Falqueiro/ Criciúma

Começar um novo ano é um momento especial, de boas perspectivas. E vivenciar este recomeço em um condomínio recém-entregue pela construtora, onde todos estão se preparando para uma nova fase da vida, pode tornar-se ainda mais singular. Assim será 2015 para os moradores do Residencial Ducale, em Criciúma. O prédio, que fica na Praça do Congresso, no Centro, além da localização privilegiada conta também com a atuação cuidadosa da primeira síndica.

O edifício foi entregue no mês de novembro, e logo em seguida, em reunião realizada em caráter extraordinário, as primeiras decisões já foram tomadas, como a eleição da síndica Michelle Lima Natal, que é arquiteta e tem contribuído com sua experiência profissional para, desde já, planejar o futuro do condomínio. “Estamos tomando as decisões que são essenciais para a vida do condomínio, especialmente para



Residencial Ducale já está pronto para receber os novos moradores

não descaracterizar o prédio e para valorizar o imóvel”, destaca.

PARTICIPAÇÃO

A síndica conta que a primeira reunião do Ducale foi produtiva e teve a presença de mais de 50% dos proprietários. Com o auxílio

e as orientações da administradora contratada pelo edifício, foi possível já na primeira reunião tomar decisões importantes, como o encaminhamento para a contratação de funcionários, a padronização do fechamento das sacadas, a aprovação do seguro da área comum e a contratação

da empresa que fará a manutenção dos elevadores. Além disso, foi aprovada a chamada de capital para ter recursos em caixa quando os funcionários iniciarem seus trabalhos e para as primeiras despesas. “Também abordamos questões do regimento interno, que é tão importante”, ressalta Michelle.

O prédio ainda não está ocupado, mas os novos moradores devem chegar a partir de janeiro e fevereiro. “Por isso, este mo-



mento que antecede a chegada dos condôminos é tão importante, pois as decisões tomadas serão significativas no futuro”, disse a administradora de condomínios Deise Felício Sombrio, que tem auxiliado a síndica do Residencial Ducale. Michelle também atua há um ano como síndica no residencial Mar de Ancona, no Balneário Rincão. “Mas sempre há muito que aprender”, diz.

DICAS

Confira algumas dicas para a gestão do primeiro síndico:

- É importante ter conhecimentos sobre a lei brasileira que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964)
- Estar atento à importância da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno, que vão estabelecer as regras gerais e solucionar eventuais problemas que

possam ocorrer no condomínio no futuro. Tais documentos deverão ser redigidos neste momento e deverão estar sempre em mãos para consultas.

- Contratar um engenheiro para realizar uma vistoria técnica, a fim de garantir que o que foi contratado foi devidamente entregue pela construtora.

- Verificar se o condomínio tem todos os seguros obrigatórios.

QUANDO TODOS COOPERAM, O VERÃO FICA MELHOR.

Nesta época do ano o consumo de água triplica, por isso cada um deve fazer a sua parte.



O Governo de Santa Catarina e a Casan estão investindo mais de R\$ 1,7 bilhão em obras para melhorar o abastecimento de água e a rede de esgoto.



Além de não desperdiçar, você pode aumentar o armazenamento da sua casa, ampliando a caixa d'água ou a cisterna.

OPERAÇÃO CASAN
BENEFÍCIOS PARA MUITOS VERÕES
saiba mais em www.casan.com.br



CONDOMÍNIO & CIA

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

CONVIVÊNCIA

Condomínios comemoram o Natal

Decorações especiais, festas e atrações diferenciadas marcam o fim de ano nos condomínios

Graziella Itamaro

O Natal se aproxima e com ele vem o espírito de confraternização e a tradição de enfeitar as casas e edifícios com luzes e árvores típicas. Para evitar imprevistos, antes de qualquer coisa, é importante planejar o quanto se pretende gastar com a decoração, e, se necessário, aprovar em assembleia se vai haver ornamentação e quanto dinheiro será empregado na tarefa.

Para ajudar a montar a decoração, também vale contar com a ajuda de moradores e funcionários. As crianças também podem ajudar no trabalho, promovendo assim uma maior integração no condomínio.



Confraternização dos moradores do condomínio Bella Luna, em Jurerê

TRADIÇÃO

Localizado no bairro Jurerê, em Florianópolis, o condomínio Residencial Bella Luna tem a tradição mantida pela síndica e moradores, sendo enfeitado para as festas de final de ano, com decoração temática no hall de entrada e luzes nas árvores do jardim. A decoração é feita pela própria síndica Estela Neves, que conta com a ajuda de um electricista para fazer a parte elétrica instalando as mangueiras e enfeites com luz.

Mas, a grande atração do prédio é a confraternização entre os moradores. Segundo a síndica, este ano é a quinta vez que a festa será realizada. "Temos uma alameda ao lado de nosso prédio com árvores e um jardim que é cuidado por nós. Neste espaço fazemos um churrasco, com chope e sorteio de brinde. Também distribuímos doces e alugamos uma cama elástica para as crianças que brincam soltas na alameda, enquanto os adultos conversam e fazem novas amizades, pois também estendo o convite para os prédios vizinhos ao nosso", relata a síndica.

A adesão ao evento é grande. Normalmente 90 % dos moradores participam da festa, que começa no horário do almoço e se estende até a noite. "O benefício da confraternização é enorme para todos. Somos uma grande família, e por isso é como se cada um tivesse um pedacinho de uma grande casa", explica.



Happy hour de Natal dos condôminos do Royal Tower

HAPPY HOUR

Os edifícios comerciais também aproveitam a data para reunir os condôminos. No Condomínio Royal Tower, localizado na avenida Rio Branco, no centro de Florianópolis, o final do ano e o Natal também serão celebrados com ações especiais. "Como síndica, sempre tive prazer em não deixar essa data passar em branco e por isso sempre me propus a fazer algo para os condôminos no encerramento do ano", relata a síndica Vera Maria Grandi.

Com uma verba reservada para o evento, além da tradicional decoração de Natal no hall de entrada e iluminação de led na parte externa, Vera programou um Happy hour com coquetel para reunir os condôminos e distribuir peque-



Ângela Maria Monteiro, porteira do Royal Tower

nos presentes durante o evento. "Nossa programação inclui ainda a apresentação de dois condôminos, o psicólogo Luis Francisco Espindola que tocará cavaquinho e uma exposição de quadros da artista plástica e advogada Marilene Orleans Casagrande. Além disso, na ocasião faremos o lançamento do novo site do condomínio", diz.



Síndica Estela e o esposo Sergio Neves



Banda
Noel
em seu Condomínio

Nossa proposta é encantar os seus condôminos com uma grande surpresa natalina.

carlosrrbrasil@gmail.com - 48 9980-7011



Gestão Profissional do seu Condomínio com Soluções Integradas.

Ser cliente Regecon é ter a disposição uma equipe profissional multidisciplinar pronta a identificar as melhores soluções para o seu condomínio através dos nossos serviços integrados: administrativo, contábil, financeiro, pessoal, jurídico e manutenção predial. Ligue e agende uma visita. Simples assim.

(48)3025 5255 • www.regecon.com.br



EM NOVO ENDEREÇO:
R. Cristóvão Nunes Pires, 110 • sala 203 • Hoepcke Blue Center • 88010 120 • Florianópolis • SC

RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades



Parceria para o bem

A ideia do maitre Daniel dos Santos Rodrigues, da Churrascaria Pegorini em São José em promover um almoço para as crianças da Creche Chico Mendes em São José, foi aprovada por Jaime Zanellas, proprietário do estabelecimento.

O que eles não contavam foi que a ideia fosse apoiada também por clientes, amigos e empresários frequentadores do estabelecimento.

A parceria rendeu belos frutos e o que era para ser um almoço beneficente se transformou em uma grande confraternização. Rodízio de churrasco, presentes e Banda de Papais Noéis fez a alegria das 43 crianças presentes.

Apoiadores

Milene Hillshein da Silva e Antonio Hilleshein da AM Construções, Jaime Zanella, proprietário da Churrascaria Pegorini, a diretora da Creche Chico Mendes, síndico Carlos Brasil, Ângela Dal Molin do Jornal dos Condomínios e o maitre Daniel dos Santos Rodrigues, apoiadores do almoço.



Boas Lembranças

O síndico Carlos Brasil, do Residencial Marbella em Florianópolis, fez a organização do evento e levou boas recordações para casa. "A minha lembrança deste evento foi na entrada da banda poder ver as crianças com os olhos saltitando por cima das cadeiras, algo que não tem preço", comemorou.



Dia do Síndico

Responsabilidade civil do síndico foi tema de palestra

Em comemoração ao Dia do Síndico, o SECOVI Florianópolis/Tubarão promoveu no dia 27 de novembro uma palestra com o tema: "A responsabilidade é sempre do síndico?". Mais de 140 síndicos puderam tirar dúvidas sobre a responsabilidade civil do síndico e a importância da contratação de um bom seguro. O encontro no Castellar Hotel foi comandado pelo jornalista Renato Igor (TVCOM/CBN) e a participação dos especialistas Fernando Willrich, Walter Jorge Júnior e Danilo Silveira, da Mapfre (SP) e contou com o apoio do Jornal dos Condomínios. Após o debate, Ângela Dal Molin, diretora do Jornal dos Condomínios sorteou livros entre os síndicos presentes. Os livros sorteados foram indicações de leitura feitas por síndicos para embasar ações administrativas publicada em matéria especial na edição de novembro.

Ao final do evento os síndicos foram presenteados com um coquetel de encerramento. A iniciativa contou com o patrocínio da C.D'Ávila Corretora de Seguros e Mapfre Seguros.



Livros foram sorteados durante o evento entre os síndicos presentes

Síndicas Sandra Goes, Marilda Cavichioli, Adão Resende da Silva, Elza Leite, Morgana Vieira Bittencourt e Leda Mengarda



Síndicos Arnaldo Riberio de Souza, Jandir Ambrosio, Germano Thiessen e Maicon da Silva da Porter Segurança

Síndicos Maria Inês Heineck, Gilda Hugo e Danilo Ribeiro Castro



CHEGOU O CONTROLE DOS INSETOS

Atendimento 24 Horas
Grande Florianópolis e Região

48 3243.2664 | 9938.7868 | 9906.4918
Empresa autorizada pela Vigilância Sanitária

Dedetização
Desratização
Descupinização
Desalojamento de morcegos
Limpeza de Caixa D'água e Cisternas

10 anos de Experiência

ddtizadora_mosquittek@hotmail.com



- Circuito fechado de TV (CFTV)
- Vídeo porteiro
- Cerca Elétrica
- Sistemas de comunicação
- Assistência técnica especializada

Automação de ambientes

www.heics.com.br

Contratos de Assistência Técnica
24 horas
a partir de R\$ 150,00

Jean Cruz
CREA 116955-1
48 3206.3998
9144.8282

S.O.S GÁS
TUDO EM FOGÕES



smatex Csmattec Rimmi Sincro ATLAS TEAMONTINA FOGRETTI FROGAL

Rua Josué Di Bernardi, 435, Campinas, São José/SC

INSTALAÇÕES

Caldeiras | Centrais de Gás
Coifas | Condicionadores de Ar
Depuradores | Exaustores | Fogões

MANUTENÇÃO E REFORMA

Domésticas e comerciais: (Alvenaria, Elétrica, Hidráulica e Pintura)
Adegas | Condicionadores de ar | Refrigeradores | Coifas
Caldeiras | Depuradores | Fogões (Domésticos e industriais)
Lavadora de roupas

FABRICAÇÃO PRÓPRIA DE PRODUTOS EM INOX

Fogões, Coifas, Mesas, Produtos para restaurantes, Corrimões de escada, etc.

Atendimento:
GRANDE FLORIANÓPOLIS

24 HORAS

(48) 3241-0058 / 9675-0048

CANAL ABERTO COM O SÍNDICO

MULTAS

Sou subsíndico no condomínio onde moro. Gostaria de receber maiores informações sobre aplicação de multas para condôminos infratores. É necessário dar advertências antes de aplicar a multa? Geralmente o infrator se nega a assinar a advertência e isso acaba fazendo o processo se arrastar e termina por desmoralizar e inibir a multa, fracassando a punição. Como tornar a multa um instrumento eficiente?

Adonis Maccari

Para boa convivência da coletividade de moradores é recomendado, antes de aplicar uma multa, ter um diálogo amigável com os condôminos que infringem as regras internas do condomínio.

Na hipótese da conversa não ser suficiente, se faz necessário consultar e respeitar o Regimento Interno e/ou a Convenção Condominial, ou seja, se houver disposição expressa de advertir por escrito, por exemplo, antes de aplicar a multa, o síndico deve seguir esta determinação, objetivando tratamento idêntico para todos os condôminos.

Se o condômino se recusar a assinar a advertência/notificação, o síndico poderá fazer a entrega na presença de duas testemunhas, do subsíndico, de membro (s) do conselho fiscal ou de funcionário (s) do condomínio.

Para que não haja prejuízo, abuso, transtorno e, até mesmo, ilegalidade, antes de entregar a advertência ou aplicar uma multa ao condômino, o síndico precisa averiguar se a infração está prevista no regulamento interno ou na convenção.

Importante, também, que o síndico tenha provas materiais da infração, tais como: fotos, áudios, vídeos, relatos por escrito no livro de registro, testemu-

nhas, dentre outras. Por fim, segue os artigos do Código Civil que aborda a temática:

- Artigo 1.336, § 2º - O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa;

- Artigo 1.337 - O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Diogo Silva Kamers
OAB/SC 29.215
Geraldo Gregório Jerônimo Advogados
Associados
(48) 3222 2505

Nesta coluna suas dúvidas são respondidas por profissionais especialistas da área condominial. Envie sua pergunta para: contato@condominiosc.com.br ou ligue (48) 3028 1089

EVENTOS SC

CONQUISTAS - Para celebrar mais um ano de grandes conquistas para o setor, o SECOVI Florianópolis/Tubarão realizou no dia 4 de dezembro o jantar de confraternização da entidade, no restaurante do Majestic Palace Hotel. O evento reuniu mais de 100 pessoas, entre associados e parceiros do sindicato.



DIA DO SÍNDICO - Em homenagem ao Dia do Síndico, no dia 28 de novembro, o Secovi/SC promoveu um evento voltado para os síndicos que pertencem à base territorial do sindicato. Durante o evento foi realizada a palestra "O Poder do Entusiasmo", ministrada pelo jornalista Luiz Carlos Prates e a premiação da Campanha Condomínio Destaque por Excelência 2014. A festa reuniu mais de 100 síndicos da cidade e região, na sede do sindicato, em Balneário Camboriú.



JANTAR - Em 27 de novembro a Liderança Administradora de Condomínios homenageou seus síndicos com seu tradicional jantar de final de ano ocorrido no Restaurante Ágapes, em Florianópolis. Na foto, Neusa Maria Tribeck diretora da empresa com síndicas presentes ao evento.



24
anos no mercado

SteinFiber
48 3334 1500
contato@steinfiber.com.br
www.steinfiber.com.br

Materiais nacionais e importados de primeira linha

Piscinas | Banheiras e Spa's | Equipamentos
Móveis e Ombrelones | Aquecimento | Saunas

Rod SC 404, nº 3649 (Subida para a Lagoa)

Produtos químicos para piscinas

Eleita a Loja do Ano Prêmio ANAPP EXPOLAZER 2012/2013

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

Jardinagem e Paisagismo

Bom dia Floripa

Execução e manutenção de jardins para condomínios

bomdia.floripa@hotmail.com
(48) 3304.0178 | 9951.8858 | 8438.1989

Na hora de escolher a melhor assessoria para seu condomínio, conte com a Brognoli.

Solicite a visita de um consultor e conheça as vantagens.

48 3029.6089
condcomercial@brognoli.com.br

A SOLUÇÃO PARA A SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO ESTÁ NESTA FECHADURA

Fechadura Eletromagnética

Vantagens

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

E mais,

Pode ser acionada pelos principais controles de acesso e interfonos

*Utilizado em conjunto com mola de retorno

Solicite uma visita:

LIGA
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

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

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

Integradora

Automatiza
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO

Classsínndico

AQUI O SÍNDICO ENCONTRA PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

Faça uma escolha inteligente!

AIRTON BOMBAS

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

48 3282-5427
contato@airtonbombas.com

Impermeabilização com garantia

Assistência Autorizada Schneider

PLANTÃO 24 HORAS

(48) 9171-2169

ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE

Sensato www.sensato.com.br 48 3224.2585

45 ANOS

EXATO Administração inteligente de condomínios, Este é o nosso forte

48 3322 3579
www.portalexato.com.br

Contencioso, preventivo e consultivo na área trabalhista;
Consultas e pareceres (principalmente Norma ABNT 16.280/2014);
Elaboração, Revisão e Atualização de Convenção Condominial e Regimento Interno;
Ajuizamento de ações de cobrança, de obrigação de fazer e não fazer para Condomínios;

SERVIÇOS JURÍDICOS PARA CONDOMÍNIOS

Ester Eloisa Addison OAB/SC 30.110 | (48) 99816528 | direitocondominial@outlook.com

Gestão Profissional para o seu Condomínio com Soluções Integradas.

REGECON CONDOMÍNIOS

(48) 3025 5255
www.regecon.com.br

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Cursos de Qualificação profissional

(48) 3222 2911

Treinamento e Reciclagem de:
ZELADORES • PORTEIROS

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

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

JARDINAGEM / PAISAGISMO

Bom dia Floripa

Jardinagem e Paisagismo

Execução de projetos e manutenção de jardins em condomínios

(48) 3304.0178 | 9951.8858 | 8438.1989 bomdia.floripa@hotmail.com

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICOS / PERÍCIAS / REFORMAS / SERVIÇOS

ANR ENGENHARIA

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

Preço, Qualidade e Rapidez

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

Construção em geral

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

PRAVALIAR Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

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

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

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

BALADI ENGENHARIA

Especializada em Condomínios

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

Novo Número:
Fixo (48) 4104 2318
Cel. (48) 8403 5303

www.baladi.com.br | baladi@baladi.com.br

VISTORIAMOS SUA OBRA!

DAY D PINTURAS ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(48) 3346 4545 / (48) 9106 8446

- PINTURAS PREDIAIS
- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES

JJBENITEZ

Engenharia e Impermeabilizações

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

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

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

CYMACO

EMPREITEIRA

www.cymaco.com.br

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

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

Planeta Sul

Engenharia

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

Excelência em Obras Rápidas
Especializada em Condomínios

planetasul.engenharia@hotmail.com

Novo número (48) 3374 1314 | 3344 3293 | 8403 5238

Schnel

EMPREITEIRA

Lavação - Pintura - Restauração - Reformas Prediais

www.schnelempreiteira.com.br

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

SEGURANÇA / SISTEMAS ELETRÔNICOS

Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.

Khronos

grupokhronos.com.br • 3381 9999

BALNEÁRIO CAMBORIÚ / ITAPEMA

HELP

Controle de acesso, Câmeras e Alarmes

Video Porteiro Coletivo | Alarme de incêndio
Iluminação de Emergência

www.helpalarmes.com.br

CREA-SC 033914-5

Rua Brusque 303 sala 04 - Centro - Itajaí - Tel (47) 3348-6376

CRICIÚMA

CONTASUL Contabilidade e Condomínio

CREA-SC N° 8222/0-3

48 3433 0057 | 3437 2754 | 3433 3813

Rua Cel. Pedro Benedet, 190 Centro - Sala 312 - 3° Andar
Ed. Catarina Gaidzinski - Criciúma - SC

CP CONTAP CONDOMÍNIOS

Administração de condomínios • Assessoria direta ao síndico

contapcondominio@engeplus.com.br (48) 3437-1431 | 9929-9601

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

CONSUCRIL

Administradora de Condomínio

consucriladm@gmail.com 48 3433.3494 3433.3801

TIJUCAS E REGIÃO

Prisma Administradora de Condomínios

Administração de condomínios | Gestão parcial ou total
Assessoria e consultoria para construtoras e incorporadoras

Fones: 48 3263 4555 / 48 9954 3199 | contato@prismacondominios.adm.br
www.prismacondominios.adm.br | Rua Alexandre Ternes Neto, 80 SI 02 - Tijucas / SC

ONDE ENCONTRAR

ARQUITETURA/ REVESTIMENTOS

Diviforros – Revestimentos, forros, esquadrias (48) 3344 0100
ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE

SCOND- Seu condomínio a um clique (48) 3047 1365 - www.scond.com.br
CORRETA CONDOMÍNIOS

- (48) 3241 1223 www.corretacondominios.com.br
SENSATO ADMINISTRADORA (48) 3224 2585 www.sensato.com.br
BROGNOLI CONDOMÍNIOS (48) 3029 6089 / www.brognoli.com.br/condominios

META CONTABILIDADE (48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400
PEREIRA JORGE CONTABILIDADE- (48) 3225-1934 - www.pereirajorge.com.br

PLAC ASSESSORIA- (48) 3223-5492 - www.plac.srv.br
CIDADE CONTABILIDADE - (48) 3028 0144 - www.ciddecontabilidade.com.br

GTC CONTABILIDADE - (48) 3223 5332 www.gtccontabilidade.com.br
GRUPO SUPORTE (48) 3222 7023 www.gruposuportesc.com.br

REGECON (48) 3025 5255 www.regecon.com.br

ORTECON CONTABILIDADE (48) 30253560 www.ortecontabil.com.br

COBRANÇAS CONDOMINIAIS

ADELANTE COBRANÇAS - (48) 3222-5611 - www.adelantecobranças.com.br

DUPLIQUE - (48) 3222-3500 www.duplique.com.br

PONTUAL COBRANÇAS (48) 32246669- www.pontualcobranca.com.br

ELEVADORES

ELEVADORES OTIS – Modernização, remodelagem estética de cabinas (48) 3205 8200

ENGENHARIA / REFORMAS / SERVIÇOS

PINTURAS O PEQUENO - 30 Anos especializado na área de pinturas prediais (48) 3269 1400/9991 0613/8426 3496

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPROJEL – Impermeabilizações e Mão de obra – (48) 3241-0431 / 3241-3966

JARDINAGEM / PAISAGISMO

BOM DIA FLORIPA – Projetos e manutenção de jardins (48) 3304 7178 / 9951 8858 / 8438 1989

RECICLAGEM/SISTEMAS

Reduz a em até 70% o volume do lixo reciclável (48) 8849 3068

SEGURANÇA/ SISTEMAS ELETRÔNICOS

INOVA - Sistemas de Segurança - (48) 8469 7663 / 9940 5332

FORMULA – Manutenção sistema elétrico, subestações, cabeamentos (48) 9948 0939 / 9657.5207

GRUPO VIGSUL – (48) 3952 4800 / 8482 2597 www.vigsul.com.br
KOERICH SEGURANÇA – (48) 3035 4949 – www.koerichseguranca.com.br

LIGA AUTOMAÇÃO PREDIAL E SISTEMAS COMBATE CONTRA INCÊNDIOS (48) 3047 4557 / 8842 0156

BALNEÁRIO CAMBORIÚ E ITAPEMA

ESPINDOLA E HELFRICH SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS - (47) 3366 3562

DUPLIQUE COBRANÇAS - Fone (47) 3361-5099

ZEUS DO BRASIL (47) 3231 1111 www.zeusdobrasil.com.br

PERSONNALITÉ COBRANÇAS (47) 3368 5150 / 3268 7700 www.personnalitecobranças.com.br

UP TIME – Adm. Condomínios (47) 3367 4993

MARAZUL PISCINAS – Piscinas, acessórios, equipamentos Balneário Camboriú (47) 3366 5569 / Camboriú (47) 3264 0777

JC – LIMPEZAS, zeladoria e portaria (47) 3348 0551 / 3349 8388

CLASSI EMPREGO

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

FRANCIELE T. ZEFERINO
 (48) 3348 7562

BRAZ ANTONIO DE MELO
 (48) 8408 5723

ANTONIO PINHEIRO DA SILVA
 (48) 9174 1357 / 9102 2699

VANDERSON DOS SANTOS
 (48) 9154 7713 / 9606 4015

ARIANE M. CONCEIÇÃO
 (48) 9809 6225 / 9821 6706

AGENDE-SE

8º Curso de Síndico Profissional
 em São José e Balneário Camboriú

Liderança Administradora de Condomínios



São José
 Início 23 fev 2015
 Segundas 19h às 22h30
Balneário Camboriú
 Início 27 fev 2015
 Sextas 19h às 21h20
 Sábados 09h às 11h20

Módulo Gestão Condominial
 Neusa M T Ferreira
Módulo Gestão Contábil e RH
 Marilza Silva
Módulo Manutenção Predial
 Márcio Cavallazzi
Módulo Jurídico
 Cintia Gava

50 horas aula
 Certificado e
 Material Didático
 Incluso

Reconhecido pela :



Investimento:
 4x R\$ 425,00 ou à vista c/ 10% Desc

A sua chance de mostrar ao mercado o seu diferencial.

São José

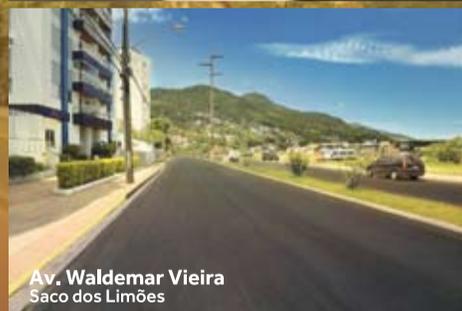
(48) 3241-4413 | 3035-4413
 Rua Wanderley Júnior, Nº 05,
 Sala 904. Edifício Di Bernadi Tower
 Campinas - São José

Balneário Camboriú

(47) 3366-4436 / 9971-0979
 Rua 3300, Nº 360 - SI 504
 Ctro Empresarial Edifício West Side
 Centro - Balneário Camboriú

www.liderancacond.com.br

NOVAS RUAS POR TODA FLORIANÓPOLIS. DO JEITO QUE A CIDADE QUERIA.



42km de novas ruas estão sendo construídas ou recuperadas em praticamente todos os bairros. Além disso, mais de 15km de calçadas e 8km de ciclovias estão sendo entregues. É a Prefeitura de Florianópolis construindo a cidade que todos nós queremos.



Possui críticas ou sugestões para construir uma Florianópolis melhor? Participe do programa Prefeitura no Bairro você também.

SEGURANÇA

Apartamentos resfriados no verão

Condomínios criam critérios para instalação e manutenção de ar condicionado

Kalyne Carvalho

Verão, calor, os moradores começam a se preocupar em resfriar o ambiente. O alerta vermelho acende quando o assunto é a instalação e manutenção de aparelhos de ar condicionado e split. Normas de segurança devem ser obedecidas, como a NBR 16280/2014, Norma de Reformas das Edificações, conforme orienta o engenheiro civil Alexandre de Novaes: "Toda obra está embasada por estudo prévio. É preciso ter respaldo profissional para mexer na estrutura predial. Não pode furar viga nem pilares e, para condomínios antigos, o ideal é que seja feito um projeto de retrofit para rever a tubulação e instalações elétricas e demarcar os locais de instalação". Em casos mais graves, um erro pode ocasionar incêndios por curto circuito e desmoronamentos.

No Condomínio Solar das Orquídeas, no bairro Coqueiros, em Florianópolis, o síndico Willian Savi conta que, após ler matérias no Jornal dos Condomínios com alertas e cuidados para instalações e manutenções de ar-condicionado, implementou, há seis meses, algumas regras de segurança. Para realizar a instalação do aparelho, o morador precisa ter autorização do síndico obtida mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART da empresa que fará o serviço. "Dessa forma evitamos fatalidades e também protegemos o condomínio de responder civil ou



Condomínio Solar das Orquídeas, no bairro Coqueiros, em Florianópolis

criminalmente por algum dano", diz.

INSTALAÇÃO

Para instalar o aparelho é necessário observar alguns itens fundamentais e um deles é a potência compatível da rede elétrica. O técnico em Climatização e Refrigeração, Paulo Cerafim, explica que o ar condicionado deve ter ponto elétrico exclusivo. "O

aparelho não pode compartilhar tomada com TV ou qualquer outro equipamento, pois pode danificar o produto, ou mesmo causar curtos-circuitos e incêndios", alerta. Além disso, a rede elétrica do condomínio precisa suportar a voltagem. Essa análise, realizada por um profissional habilitado, irá evitar possível sobrecarga das instalações no edifício.

A escolha do local externo para a instalação do condensador é

um ponto analisado cada vez com mais critério pelos condôminos a fim de aprovar um projeto que valorize a estética da fachada do prédio. O arquiteto André Lucas Chambarelli, de Florianópolis, explica que este equipamento não pode ficar confinado. "A função do condensador é expelir o ar quente e não pode ficar em espaço fechado, senão superaquite", explica.

No Condomínio Solar das Orquídeas está programada uma reforma para julho de 2015 que visa a substituição dos equipamentos ultrapassados e a instalação de novos, também obedecendo padrões estéticos da fachada do prédio. "Cerca de 30% dos equipamentos estão instalados fora do padrão, com fiação e tubulação aparente. Aprovamos em assembleia o valor para a reforma", conclui. O arquiteto André Chambarelli recomenda caixa protetora para garantir o padrão estético do condomínio: "Cada morador pode comprar um equipamento diferente, tamanhos variáveis e tipos. Com essa caixa o aparelho fica protegido e a visualização fica padronizada".

ECONOMIA

A recomendação aos condôminos é programar as instalações e manutenções no inverno, período em que este serviço é oferecido por melhor preço, conforme orienta o técnico Paulo Cerafim. "Os moradores já estão percebendo que se preparar antes é mais viável. Instalações nesta época são mais caras, porque a demanda é grande", diz.

Outro quesito aconselhado por especialistas é a preferência por equipamentos de tecnologia "inverter". Cerafim explica que este componente reduz o consumo de energia, pois tem uma velocidade variável dos compressores, fornecendo uma quantidade precisa de energia para resfriar o ambiente, de acordo com a necessidade. "Neste tipo de aparelho o compressor não tem que parar e recomeçar para manter a temperatura desejada. Se instalado corretamente, o morador pode perceber até 60% de economia no consumo de energia elétrica", conclui.



Condomínios | Residências | Empresas

- ✓ Manutenção preventiva e corretiva da parte elétrica de condomínios
- ✓ Limpezas de subestação
- ✓ Serviços de elétrica e cabeamento
- ✓ Pequenas reformas
- ✓ Sistema preventivo de incêndio

(48) 9948.0939 / 9657.5207

Serviços com (ART)
Anotação de
Responsabilidade Técnica

Funcionários
Certificados
com Nr10



formulax@outlook.com



Lavação - Pintura - Restauração
Reformas Prediais
Especializada em Condomínios

(48) 3257.1919 | 9969.3919 | 9914.5666

www.schnelempreiteira.com.br

Sua diversão começa aqui!

KRENKE
Playgrounds
para condomínios

(47) 3373.0893 / 3373.0693



ADELANTE
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

23 anos
trabalhando com qualidade

COBRANÇA GARANTIDA DE CONDOMÍNIO
ASSISTÊNCIA JURÍDICA QUALIFICADA
RECEITA INTEGRAL ANTECIPADA

A certeza da receita para o planejamento da
administração do seu condomínio.

www.adelantecobrancas.com.br

48 3222-5611 - 9632-5958 - Rua Felipe Schimidt, 249 - SI 1211 - Centro Comercial ARS - Fpolis - SC