

Jornal dos **Condomínios**

ANO 13 - Nº 159 - FEVEREIRO 2015 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Crise econômica impacta em inadimplência

Economicamente, o Brasil inicia o ano em crise e os impactos são percebidos pelas famílias brasileiras já no mês de janeiro. Em Santa Catarina, pesquisa divulgada pela Fecomércio aponta aumento de 4,7% no índice de endividamento dos consumidores catarinenses. Para a entidade, o dado atingiu o maior percentual da série histórica, iniciada em janeiro de 2013. Especialistas da área condominial incentivam o reforço no controle da inadimplência nos condomínios.

Páginas 8 e 9



Síndico Érico Gomes do residencial Dona Isabel, em Florianópolis

EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Dengue: cresce o número de casos confirmados em SC

Página 11

SACADAS

Envidraçamento contra o vento

Página 7

SEGURANÇA

Quando o problema é o morador

Página 3

LEGISLAÇÃO

Danos ao patrimônio

Página 16

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

VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno
EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

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

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

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS: (48) 3224.2585
ESTEREO: (48) 3248.3668

www.sensato.com.br
Twitter.com/Sensato
Facebook.com/SensatoCondminios

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

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

Khronos

Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.

grupokhronos.com.br
3381 9999

EDITORIAL

Quem não paga a taxa de condomínio penaliza aqueles que **pagam em dia**

A taxa condominial muitas vezes deixa de ser paga por quem se encontra em dificuldades financeiras trazendo problemas para o fechamento dos balancetes dos condomínios.



condôminos, colocando em risco a segurança de todos os demais moradores. Em matéria sobre o assunto, conheça técnicas de segurança sugeridas pela Polícia Militar que contribuem para inibir atos de incivilidade causados

por condôminos. Mesmo com inadimplência é preciso cobrir os gastos mensais dos serviços que continuam sendo prestados e precisam ser pagos, e que estão sendo usufruídos por todos, inclusive pelos inadimplentes. É uma situação que cria muita dor de cabeça aos síndicos, pois, além do buraco orçamentário, desagrada aos demais condôminos. Confira nesta edição que especialistas da área condominial incentivam o reforço no controle da inadimplência nos condomínios em 2015.

Até que ponto se está totalmente seguro dentro de um condomínio? Problemas como tráfico de drogas, furtos e outros delitos também podem ser causados por

Saiba também que cresce o número de casos de dengue confirmados em SC. Entidades governamentais atuam para o controle de focos do mosquito e pedem ajuda da população para unir forças. O surto no estado requer também a participação dos condomínios no controle e redução de focos do mosquito. Saiba o que os síndicos estão fazendo para evitar a dengue.

Danos ao patrimônio, problemas com quedas de energia e regras para a colocação de películas também são assuntos que abordamos nesta edição. Boa leitura!

Ângela Dal Molin

LEITURA DINÂMICA

Dano Moral nos Tribunais

Autor: Zulmar José Koerich Junior

Editora: Scortecchi

O livro reúne uma série de decisões judiciais sobre diferentes situações relacionadas à indenização por danos morais. Com linguagem simples e abordando o assunto de forma objetiva, pode facilmente ser lido por qualquer pessoa que queira conhecer mais do assunto.

O autor objetiva ainda trazer informações aos cidadãos a respeito de seus direitos, para que o instituto do Dano Moral seja encarado como instrumento de compensação e punição, a fim de que o lesado vá ao encontro da sensação de justiça realizada e o responsável mude suas atitudes para evitar novas práticas ilícitas, combatendo, assim, também a chamada "indústria do dano moral".



CONDOMINIOSC.COM.BR - ONLINE

O Jornal dos Condomínios na internet

Mudança deve seguir regras

Uma mudança representa muito mais que uma simples alteração de endereço. Com frequência, trata-se do início de toda uma nova etapa da vida, além de adaptações inevitáveis, como conviver com uma vizinhança diferente. Saiba como fazer a mudança de residência de maneira organizada e sem transtornos ao condomínio.



<http://goo.gl/kdBIVG>

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 interfones

*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

Integradora

Automatiza
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO

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

SEU CONDOMÍNIO ESTÁ PREPARADO PARA PREVENIR INCÊNDIOS?

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

LIGA
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

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, Kalyne Carvalho

- **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

Representante comercial

Região Norte de SC:

Carlos Alberto Kaefer

comercial@condominiosc.com.br

Cel Vivo (47) 8481-7544

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.

SEGURANÇA

Quando o problema é o morador

Técnicas de segurança contribuem para inibir atos de incivildade causados por condôminos

Graziela Itamaro

A insegurança nas ruas tem levado muitas pessoas a optar por condomínios para morar. E com estruturas cada vez mais completas e aparelhadas, os empreendimentos grandes têm se transformado praticamente em minicidades. Mas, até que ponto se está totalmente seguro dentro de um condomínio? Como saber se quem habita essa comunidade tem uma boa índole? Tráfico de drogas, furtos e outros delitos também podem ser causados por condôminos, colocando em risco a segurança de todos os demais moradores.

Acostumado a lidar de perto com a insegurança urbana, o tenente-coronel da Polícia Militar, Carlos Alberto de Araújo Gomes Júnior, destaca que em primeiro lugar é preciso compreender que um condomínio, por mais estruturado que seja, não é uma ilha. Por isso, qualquer ação preventiva deve levar em consideração, além das vias de acesso e da vizinhança, também as pessoas que vivem e frequentam o local diariamente.

De acordo com Araújo Go-

mes, algumas estratégias já consagradas na proteção dos condomínios contra terceiros também servem para a segurança interna e dificultam os crimes, a violência ou incivildade que possam ser praticados por moradores ou colaboradores. "Internamente há estratégias que aumentam a segurança e reduzem o risco, como aumentar o risco para quem comete tais atos, diminuir os benefícios para quem transgredir as normas e, finalmente, orientar e reduzir a possibilidade dos indivíduos agirem inadequadamente por falta de conhecimento sobre as regras", esclarece o policial.

IDENTIFICAÇÃO

Na avaliação de Araújo Gomes, assim como na proteção contra atos ilícitos causados por indivíduos de fora do condomínio, evitar problemas causados por moradores ou colaboradores envolve combinar o uso de tecnologia, como câmeras e alarmes, a adequação do espaço como a iluminação e, finalmente, ter os próprios moradores como aliados, cobrando uns dos outros e trazendo sugestões.

O tenente da PM sugere que se faça sempre uma boa análise dos riscos para identificar, caracterizar e priorizar os incidentes mais prováveis e relevantes. Identificar, por exemplo, se os problemas mais comuns são relacionados a furto de bicicletas ou ao uso de drogas no playground, briga entre vizinhos, horário das festas etc. Com base na análise pode-se montar um plano de gerenciamento de risco, para diminuir a probabilidade de estes incidentes ocorrerem ou minimizar as consequências. "Se o bicicletário possui trancas individuais o prejuízo será menor do que se ele for um cômodo único com todas as bicicletas soltas no seu interior", exemplifica o policial.

Após a análise, Gomes explica que é possível, então, discutir e amadurecer com os próprios condôminos as ações a serem tomadas para legitimar as iniciativas e alterações a serem feitas. Desta forma se conseguirá apoio e colaboração quando forem implementadas. "Para que isso ocorra, é importante ter ajuda profissional de uma empresa especializada ou da própria Polícia Militar", recomenda o tenente.



Tenente-coronel da Polícia Militar, Carlos Alberto de Araújo Gomes Júnior

FORMULA
Soluções em Instalações

Condomínios
Residências
Empresas

www.formulainstalacoes.com.br

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

Serviços com (ART)
Anotação de Responsabilidade Técnica

Funcionários
Certificados
com Nr10

(48) 9948.0939 / 9657.5207 contato@formulainstalacoes.com.br

A liberdade que você sempre quis!

GRUPO SUPORTE
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
SERVIÇOS E SEGURANÇA
RECURSOS HUMANOS

FALE CONOSCO: (48) 3222 7023

WWW.GRUPOSUPORTE.SCOM.BR

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

CONTRATO DE TRABALHO

Funcionário: cada um na sua função

Para evitar problemas na Justiça é preciso estar atento à legislação trabalhista

Kalyne Carvalho

“Cada um no seu quadrado”, diz o ditado popular usado para delimitar as atribuições de cada indivíduo, sem permitir intromissões. Para segurança e respaldo legal do condomínio, essa expressão deve ser aplicada quando se trata dos empregados. Nesse ambiente, os funcionários dividem-se em algumas funções, sendo as mais comuns: zelador, porteiro e faxineiro. Cada qual com as suas competências, que precisam ser respeitadas. É importante que o síndico conheça a legislação trabalhista que rege esse tema a fim de evitar transtornos e perdas econômicas em ações judiciais.

É caracterizado desvio de função quando o empregado é contratado para uma função, mas exerce atribuições de outra, conforme exemplifica a advogada trabalhista Ester Eloisa Addison: “O condomínio faz o contrato para o funcionário de faxineiro, que tem o salário menor, para executar funções de vigilante que tem outro salário e direitos diferenciados”. Ela ressalta que, para ser considerado desvio de função, é preciso que haja assiduidade. Executar outra tarefa eventualmente não se enquadra em desvio. Já o acúmulo de função é quando o mesmo funcionário executa tarefas de função diferente para o qual foi contratado na mesma carga horária. “Pedir para o porteiro se ausentar da guarita para aparar o jardim, limpar o chão. Isso é acúmulo de função”, define a advogada.



Dalro Peixer, síndico do Condomínio Vidal Ramos, no Centro de Florianópolis

AÇÃO JUDICIAL

Quem já está pra lá de experiente é o síndico Dalro Peixer do Condomínio Vidal Ramos, no Centro de Florianópolis. Ele lembra que em gestão anterior o garagista ganhou 12 mil reais em uma ação judicial contra o condomínio após conseguir comprovar acúmulo de funções ao executar tarefas como atender a portaria. Ciente desse episódio, o síndico, ao assumir, decidiu pedir orientação jurídica para ter certeza

de que tudo estava dentro dos padrões legais a partir de então. Ele conta que o advogado lhe orientou a definir as atribuições da faxineira. Funcionária antiga do prédio, 20 anos de contrato, tinha iniciativas de realizar tarefas que não competia à sua função. “Era bastante ativa e queria fazer tudo no prédio. Então, orientado, fiz uma carta com a relação das funções de faxineira para que ela assinasse, dizendo que não concordava com qualquer outro tipo de trabalho que ela realizasse,

DICAS

A advogada trabalhista Ester Eloisa Addison dá algumas orientações:

- Coíba imediatamente o funcionário que se disponha a executar tarefas incompatíveis com a função para o qual foi contratado;
- Ao advertir verbalmente o funcionário, leve sempre uma testemunha;
- Em terceira advertência, por escrito, descumprida pelo funcionário, faça o desligamento do contrato de trabalho;

- Contabilize os custos e consequências de uma ação judicial. Às vezes, é melhor arcar com os encargos trabalhistas de uma demissão a correr o risco de responder por processo na Justiça;
- Lembre-se, o fundo de reserva também pode ser usado para os encargos trabalhistas;
- Procure conhecer o que compete à cada função referente aos funcionários contratados pelo condomínio;
- Consulte as Convenções Coletivas e um advogado sempre que tiver dúvidas.

que não fosse faxina. Eu a proibi de executar outras tarefas”, conta.

Outra medida tomada pelo síndico foi conversar com os condôminos. “Fiz uma reunião com todos para explicar sobre a função de cada um e informar que eu sou o responsável por direcionar o trabalho dos funcionários. É comum um morador querer dar ordens e pedir que executem tarefas. Isso não pode acontecer”, observa. A contratação dos funcionários do condomínio para trabalhos dentro dos apartamentos também foi discutida. O síndico Dalro ressaltou aos condôminos que qualquer atividade de particular deve ser realizada fora do horário de expediente. “Oriente ainda ao morador a pegar o recibo do pagamento pelo trabalho feito. É serviço que não tem nada a ver com o condomínio”, destaca.

COMPETÊNCIAS

A Classificação Brasileira de Ocupações (CBO), do Ministério do Trabalho, descreve todas as funções. Abaixo, as mais comuns em condomínios:

• **Porteiro** - Executa serviços de vigilância e recepção em portaria de edifício de apartamentos, comercial ou outros, baseando-se em regras de conduta predeterminadas, para assegurar a ordem no prédio e a segurança dos seus ocupantes: N.º da CBO: 5-51.25.

• **Zelador** - Exerce funções de zeladoria em edifício de apartamentos, comerciais e outros, promovendo a limpeza e conservação do mesmo e vigiando o cumprimento do regulamento interno, para assegurar o asseio, ordem e segurança do prédio e o bem-estar de seus ocupantes: N.º da CBO: 5-51.20.

• **Faxineiro** - Executa trabalho rotineiro de limpeza em geral em edifícios e outros locais, espanando, varrendo, lavando ou encerando dependências, móveis, utensílios e instalações, para manter as condições de higiene e conservá-los: N.º da CBO: 5-52.20.

Gestão Profissional para
o seu Condomínio com
Soluções Integradas.

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

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



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.º 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC



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



PONTO DE VISTA

O desafio de conviver em grandes condomínios

Kênio de Souza Pereira

Com a tendência de aumento de empreendimentos residenciais gigantes, que possuem centenas de apartamentos com áreas de lazer que são maiores e mais completas que muitos clubes, vemos que os problemas de convivência têm se agravado por falta de quórum para aprovar de forma válida as deliberações da Assembleia Geral. O resultado tem sido o crescimento de conflitos entre os moradores, a ponto de gerar até a mudança de alguns que não conseguem resolver embates que não existiriam se a convenção tivesse sido elaborada sob medida para o empreendimento, que em alguns casos se assemelha a uma pequena cidade.

Reflexos desastrosos de uma convenção amadora

Há um enorme desconhecimento sobre a importância da convenção, que consiste no principal documento que regulamenta a convivência. Quem atua no Poder Judiciário e participa de demandas que duram anos, vendo enorme sofrimento, desgaste, angústia e elevadas despesas com perícias, custas judiciais e honorários advocatícios, sabe o valor que tem uma convenção bem elaborada, que contenha as orientações que evitam polêmicas.

Vício de copiar modelo de convenção

Num evento onde estavam vários construtores, presenciei uma conversa na qual alguns diziam



ser simples redigir a convenção e que não compensa contratar um especialista para redigi-la, pois os compradores nunca a leem e assim entendem que seria desperdício de dinheiro investir na sua elaboração de forma profissional. É verdade que os moradores só reconhecem o valor de uma convenção quando perdem um processo judicial e têm prejuízo ou quando "ganham" como inimigo o vizinho diante de uma polêmica que às vezes desvaloriza sua propriedade.

Em outro momento da conversa, um construtor disse que o problema não seria seu, pois a lei exige dele apenas uma minuta e que cabe aos condôminos adequar a convenção à realidade do edifício. Realmente, a lei autoriza que 2/3 dos condôminos corrijam a convenção, mas o desafio é obter esse quórum entre centenas de moradores, pois em média comparecem às Assembleias apenas 17% dos moradores.

Já outro construtor disse que deixa por conta da secretária redigir a convenção. E, ao final, a esposa de um construtor, que é do-

na de casa e apesar de nunca ter trabalhado na área, afirmou: "sou craque no assunto, já fiz várias para a construtora do meu marido e ninguém nunca reclamou". Essa mentalidade simplista explica as confusões causadas por "copiadores de convenção" que assim estimulam brigas nas garagens, rateio abusivos das despesas com base na fração ideal, confusões no uso das áreas de lazer. É lastimável a falta de normas que inibam a inadimplência e as condutas irregulares que acabam gerando tragédias noticiadas na mídia.

O fato de a maioria dos moradores não dominar as várias leis aplicáveis ao condomínio propicia reunião onde eles se digladiam com opiniões contraditórias, pois ninguém estuda a fundo temas que exigem orientação jurídica específica. Assim vemos, muitos condomínios tentado suprir as falhas da convenção através do Regimento Interno, o qual tem exigido quórum menor; caso a convenção autorize. Ocorre que, ao elaborarem novas cláusulas que afrontam a convenção, criam um documento nulo.

Dessa forma, torna-se essencial a união, a solidariedade e a colaboração entre os moradores para que as pretensões de uns e de outros sejam aprovadas, de forma a criar um ambiente mais saudável e harmônico, que pode ser alcançado com mecanismos jurídicos bem conduzidos.

Kênio de Souza Pereira, advogado e presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG.

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | FEVEREIRO/2015

97% de satisfação nos cursos garante novas turmas para Florianópolis



Em 2014, o SECOVI apresentou ao mercado a Universidade SECOVI Florianópolis/Tubarão. No total foram oito cursos e um workshop que qualificaram 448 participantes em diferentes áreas. Todos os cursos oferecidos pelo Sindicato da Habitação já foram ministrados em outras cidades do Brasil e foram muito bem avaliados. Realidade que não mudou na capital catarinense, que registrou um alto índice de satisfação: 97% de aprovação. Segundo Fernando Willrich, presidente da entidade, a iniciativa busca por excelência. "Nosso desafio é manter os altos índices de satisfação dos alunos e apresentar professores altamente qualificados", afirma.

Com o objetivo de promover a profissionalização do segmento, a entidade trabalha com cursos e palestras focadas em atender as demandas de corretores de imóveis, empresários, condomínios, investidores e demais profissionais ligados ao setor. Para Alcides Andrade, superintendente do SECOVI, foi um ano de aprendizado. "Após as primeiras edições percebemos que o espaço físico e o conforto precisavam melhorar. Atendendo ao pedido dos alunos, a entidade investiu em novos locais e melhorou a infraestrutura".

De acordo com a coordenadora de cursos do SECOVI, Barbara Oliveira, a entidade busca a promoção do conhecimento. "Para 2015 a meta é oferecer mais turmas nas áreas de locação, venda de imóveis e incorporações, além de realizar cursos também para síndicos, conselheiros, zeladores e funcionários dos condomínios", comenta. Para atender as necessidades dos seus representados, anualmente o SECOVI desenvolve uma vasta programação que contempla temas de interesse, que foram identificados como deficitários no setor. Mais informações pelo e-mail servicos@secovifloripa.com.br ou (48) 3223-1440.

CONDOMÍNIOS - Florianópolis

- ◆ 26, 27 e 28/04 – **Administração e Gerenciamento de Conflitos** - com Raquel Vaz.
- ◆ 23, 24 e 25/06 - **Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria** - com Adriano Schampovski.
- ◆ 10, 11 e 12/08 - **Previsão Orçamentária na Gestão Condominial** - com Iliane Moura.

GERAL - Florianópolis

- ◆ 16 e 17/03 - **Documentação Imobiliária I** – com Dennis Martins.
- ◆ 06, 07 e 08/04 - **Introdução a Locação e Administração de Imóveis** - com Edegar Zimmermann Jr.
- ◆ 25 e 26/05 - **Documentação Imobiliária II** - com Dennis Martins.

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

IDEAL
FIBRAS

47 3365-6818

vendas@idealfibras.com.br

Av. das Indústrias, 150 - Cedro - Camboriú/SC

Protetores para ar-condicionado SPLIT e Janela

Vendas direto de fábrica
Modelos de 7.000 a 24.000 Btus

- Economia de energia
- Ótima resistência
- Sistema parede limpa
- Estética para o condomínio

Confira todos os modelos no site: www.idealfibras.com.br

24 anos no mercado

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)

48 3334 1500

contato@steinfiber.com.br

www.steinfiber.com.br

Produtos químicos para piscinas

Eleita a Loja do Ano Prêmio ANAPP EXPOLAZER 2012/2013

Queda de energia

Agilidade minimiza riscos aos moradores e danos em equipamentos elétricos

Por Graziella Itamaro

Cada vez mais frequentes, as quedas de energia têm se tornado um desafio para os consumidores e, no caso dos condomínios, os síndicos precisam estar preparados para agir rápido, evitando prejuízos e riscos aos moradores.

Localizado no bairro Itacorubi, o Condomínio Metropolitan Park I possui 144 unidades divididas em duas torres com diversos equipamentos que dependem de energia para o funcionamento: dois portões externos de entrada e saída de veículos, biometria para acesso de pedestres e dois portões internos de acesso às garagens, além de quatro elevadores. Com isso, são adotados alguns mecanismos de segurança para manter os edifícios em funcionamento.

De acordo com o síndico Albert Peres, o condomínio conta com três geradores de pequeno porte. Um deles atende a portaria, mantendo os portões externos de entrada e saída de veículos, além de luz na guarita, cerca elétrica e portão de pedestres. Outros dois geradores, um em cada torre, mantêm as luzes nas garagens, hall de entrada, corredores, escadarias e áreas sociais como sala de jogos, academia, espaço gourmet, biblioteca, home cinema e churrasqueiras. “Esses geradores são acionados de maneira manual pelos porteiros, que são orientados em primeiro lugar a ligar o gera-



Condomínio Villa Maggiori, no bairro Coqueiros, em Florianópolis

dor da guarita e em seguida os das torres”, relata o síndico.

Para manter a segurança nos elevadores, Albert explica que cada torre possui um sistema de nobreak que faz com que, em caso de falta de energia, ele pare no andar seguinte ao que se encontra, além de contarem com luminárias de emergência.

Segundo o síndico, em caso de pessoas presas no elevador por falta de energia, os funcionários estão orientados

a, antes de abrirem a porta, desligar os disjuntores dos elevadores, para, caso a energia retorne enquanto as pessoas estiverem sendo resgatadas, o elevador não entre em funcionamento e ocorra um acidente. “Esta é a orientação mais importante a ser seguida. Após as providências de acionamentos dos geradores, abertura dos portões internos manualmente e verificação de condôminos presos nos elevadores é só aguardar o retorno

da energia”, destaca o síndico.

AGILIDADE

Síndico do condomínio Villa Maggiori, em Florianópolis, Álvaro Pereira teve o próprio computador danificado em uma recente queda de energia ocorrida durante uma tempestade. Ele relata que entre os procedimentos-padrão do condomínio para as quedas de luz estão: além de checar se há alguém preso no elevador, veri-

ficar no retorno da energia se os sensores de presença de fumaça, alarmes de incêndio, câmeras, monitores, iluminação de emergência estão funcionando devidamente. “Quando falta luz temos de agir rápido, pois já tivemos sensores de presença e alarmes queimados. Orientamos os moradores e funcionários que desliguem a chave geral e só religuem alguns instantes após o restabelecimento da energia para que não tenham riscos de acidentes e prejuízos financeiros”, diz o síndico.

PREJUÍZOS

Profissional do setor de administração de condomínios, Amanda Campos Zeferrino orienta que no caso de prejuízos oriundos da queda de energia na rede de distribuição, a responsabilidade pela reparação dos danos é da concessionária, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (CDC) e a com a Resolução Normativa nº 414/10 da Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel). Dessa forma, se houver danos a aparelhos elétricos as distribuidoras de energia devem consertar, substituir ou ressarcir os consumidores. “Pela resolução da Aneel, o prazo para encaminhar uma queixa à concessionária é de até 90 dias corridos, contados da data da ocorrência do dano. No entanto, o CDC diz que o usuário tem até cinco anos para buscar reparação de danos”, destaca a gestora.

OTIS
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve
efficiency™

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



Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com

CONDOMÍNIO & CIA

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

Sacadas protegidas do vento

Para diminuir os efeitos do vento em condomínios na Praia do Rincão, moradores optam pelo fechamento das sacadas

Principal praia de veraneio no sul catarinense, o Balneário Rincão se transformará em município, emancipando-se da cidade de Içara. Bastante badalado durante as férias e festas de fim de ano e ao longo de todo o verão, a região litorânea oferece excelente estrutura para os veranistas, além de inúmeras opções de esporte e lazer. O balneário também já concentra um grande número de condomínios residenciais e de veraneio. Uma opção para valorizar a área à beira-mar, cuja característica local é a exposição ao vento, é o fechamento das sacadas.

Síndica do edifício Mar d'Elba há dois anos, Zenobia Stopassoli lembrou que, no

prédio, as sacadas foram fechadas há aproximadamente cinco anos. "Quando assumi como síndica, a transformação já tinha sido feita. Mas até hoje todos os moradores estão em consenso que valeu a pena, pois conseguimos aproveitar melhor o espaço interno do apartamento", contou. Segundo Zenobia, até mesmo os visitantes comentam, ao perceberem a mudança, a valorização do ambiente interno. "Em outros condomínios, muitos apartamentos não aproveitam suas sacadas por causa do vento. Os veranistas não conseguem fazer um churrasco, por exemplo. Por isso, o espaço acaba não sendo tão aproveitado quanto deveria", disse.



Edifício Mar d'Elba: o fechamento das sacadas garante mais espaço interno e comodidade aos moradores

Arquiteto dá dicas sobre o projeto

Para ter um bom resultado no fechamento da sacada e ainda valorizar o imóvel, será necessário fazer um bom projeto e adequado para cada caso. Para tal, a contratação de um arquiteto é fundamental, visto que o profissional pode reconhecer as reais necessidades do condomínio.

O arquiteto Leonardo Ocaña destacou que muitos pontos precisam ser avaliados, garantindo um fechamento seguro e padronizado, inclusive analisando a orientação solar em relação à sacada. "Existem vários sistemas de abertura e diferentes tipos de película adequados para cada caso", indicou. Ocaña lembrou que há modelos, por exemplo, em que o vidro fica em um trilho e corre de fora a fora oferecendo uma abertura quase total da sacada, valorizando o ambiente. "Nesse

sistema, os vidros são empilhados como se fosse uma espécie de livro, cada folha no seu devido lugar", explicou, sobre possíveis formas de aberturas, especialmente para condomínios que ficam à beira-mar, valorizando a iluminação e o visual da praia.

O arquiteto, que já exerceu a função de síndico durante um ano e meio no edifício Márcia Rossana, em Criciúma, destacou a importância de buscar informações sobre os tipos de fechamento de sacada e custos para, então, convocar uma assembleia. "Se algum morador se antecipa e faz o seu próprio projeto de fechamento, talvez o prédio seja obrigado a fazer da mesma forma para manter um padrão. Por isso, é importante fazer um projeto em que todos possam participar da discussão", orientou.

No Mar d'Elba, foi feita uma padronização para valorizar ainda mais o edifício. "O ideal é que seja feito um projeto para padronizar a fachada do condomínio", disse a sócia e administradora da Contap, Deise Felício Sombrio. A contratação de um arquiteto é importante para

não desvalorizar o imóvel. Segundo ela, a padronização não seria algo obrigatório, mas com certeza agrega valor ao apartamento e ao prédio.

Os veranistas aprovaram a transformação. "Com o fechamento da sacada, ganhamos espaço interno e podemos usu-

fruir melhor a estadia no verão", ressaltou a síndica Zenobia, que administra à distância o condomínio, por morar em Criciúma durante o ano. Mesmo de longe, ela gosta de estar à frente do prédio. "Os proprietários dos nove apartamentos colaboram muito", completou.



Excelência em Vidraçaria

Tecnologia em
Fechamento de Sacadas
para o seu Condomínio

(48) 3269 1120 www.artevidross.com.br | contato@artevidross.com.br

REIKI
ENVIDRAÇAMENTO COM TECNOLOGIA

Características da Tecnologia REIKI:
Permite abertura total ou parcial
Sem esquadrias ou vidros sobrepostos
Praticidade na limpeza de vidros
Vedação especial
Segurança



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.



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

Desde 2000
no segmento da
construção civil
em revestimentos
e acabamentos

(48) 3344.0100
diviforros@hotmail.com



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

(48) 3371.6000 / 9940.5332

www.inovasistemasdeseguranca.com.br



ESPECIAL: GESTÃO

Inadimplência: como minimizar os impactos nos condomínios

Crise econômica impacta em inadimplência e previsões sugerem mais rigor na cobrança por parte dos síndicos

Kalyne Carvalho

Economicamente, o Brasil inicia o ano em crise e os impactos são percebidos pelas famílias brasileiras já no mês de janeiro. De acordo com a Serasa Experian, a inadimplência do consumidor sofreu alta de 4,1% em relação a dezembro, sendo a maior alta para o mês desde 2003. Em Santa Catarina, pesquisa divulgada pela Fecomércio aponta aumento de 4,7% no índice de endividamento dos consumidores catarinenses no mês de janeiro em comparação ao mês de dezembro. Para a entidade, o dado atingiu o maior percentual da série histórica, iniciada em janeiro de 2013. Dos municípios catarinenses, Florianópolis é a cidade que tem o maior percentual de famílias endividadas, com 87,8%; seguida por Chapecó, com 51,4%; e Joinville, com 51,2%. Aumentos sazonais de impostos, taxas e enfraquecimento do mercado de trabalho estão entre as causas que levam os consumidores a terem dificuldades de honrarem com seus compromissos financeiros.

Especialistas da área condominial incentivam o reforço no controle da inadimplência nos condomínios. “Em quadro de crise que se instala o consumidor, não conseguindo pagar todas



Érico Gomes, síndico do residencial Dona Isabel, em Florianópolis

as suas dívidas, prioriza a quitação dos débitos com penalidades maiores como o cartão de crédito, financiamento do carro. A ta-

xa do condomínio, que hoje tem multa de 2% e juros de 1%, fica por último”, observa o advogado especialista na área condominial Alberto Calgaro. De acordo com o presidente da Secovi Florianópolis /Tubarão, Fernando Willrich, a previsão é que a taxa condominial tenha de ser reajustada acima dos valores de inflação, o que pode elevar a inadimplência. “Percebemos que os síndicos, preocupados com o cenário, já estão se movimentando e nos procuram para obter informações a fim de minimizar os impactos”, diz.

O que fazer diante das previsões?

ACOMPANHAR DE PERTO

Essa é a principal recomendação dos especialistas. E quem comprova o bom resultado dessa redea firme é o síndico Érico Gomes do residencial Dona Isabel, em Florianópolis. Contador aposentado, o gestor aplica sua experiência profissional na cobrança e controle de finanças do condomínio. “Se percebo o atraso de um mês do pagamento da taxa já aciono o condômino e negocio a quitação. O pagamento, em geral, é realizado em seguida”, conta. “Quanto mais de perto o síndico acompanha, melhor é a condução da inadimplência”, ressalta Alberto Calgaro.

A responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial é do proprietário, portanto este precisa ficar ciente em caso de atraso no pagamento por parte do ocupante. Calgaro observa a importância de se manter o cadastro dos condôminos atualizado. “O inquilino deixa de pagar o condomínio e o proprietário nem fica sabendo. O síndico precisa ter os dados do condômino para localizá-lo e informar do débito para que ele pressione o morador”, salienta.

A falta do pagamento da taxa condominial pode também ocorrer por questões práticas, meramente operacionais, simples de se resolver com diálogo e informação. “Às vezes o condômino quer tirar alguma dúvida ou mesmo solicitar segunda via de boleto. Diariamente estou no escritório do condomínio com a porta aberta das 14h às 16h para negociar e conversar”,

diz o síndico Érico, que relata o caso de uma condômina, senhora de idade, proprietária de um apartamento em outro condomínio, que comentou sua dificuldade em pagar a taxa vencida do outro imóvel porque não encontrava o síndico para pedir via do boleto. “Se a pessoa está devendo, não tem boleto, nem encontra o síndico para conversar, esse pode ser o início de uma inadimplência mais difícil de ser resolvida no futuro”, alerta.

O condômino que deixa de pagar a taxa onera os demais proprietários a pagarem por ele, já que a taxa condominial é a mera divisão das despesas do condomínio. “Quem deixa de pagar o condomínio precisa ter ciência de que o vizinho está pagando por ele”, orienta o advogado Alberto Calgaro.

MANEJOS ADMINISTRATIVOS

No condomínio Dona Isabel, o síndico Érico conta que 70% dos imóveis são locados e administrados por imobiliárias. Diante dessa realidade, o síndico pediu apoio das empresas do ramo. “Eu conversei com as imobiliárias e peço para que elas incluam a taxa do condomínio junto à cobrança do aluguel e percebo que essa medida reduz o estresse da cobrança”, conta. Nos casos em que o proprietário faz o contrato de locação direto com o inquilino, o síndico Érico solicita ao condômino que cobre o aluguel com a taxa e repasse o valor ao condomínio.

Avaliar cortes de despesas no

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

DESDE 1969

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

Flu. João Pinto, 30 - Centro
CEP 88075-310 - Florianópolis, SC

Flu. São José, n. 472 - Barreirão
CEP 88075-310 - Florianópolis, SC

Twitter.com/sensato
Facebook.com/sensatocondominios

PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

www.plac.srv.br

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

Departamento pessoal
Assessoria Contábil / Jurídica

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

ΣΧΛΑΤΟ
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios
Síndico Profissional
Consultoria

19 ANOS

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

Álvaro de Carvalho, 101 - 3º andar - Florianópolis

orçamento é uma medida recomendada pelo advogado especialista na área condominial, Fernando Wilrich. “Um aumento desproporcional na taxa do condomínio tem grandes chances de acarretar em aumento da inadimplência. Uma solução é conter os gastos”, alerta. O síndico Érico compartilha a sua experiência de sucesso no condomínio Dona Izabel, no qual, durante sua gestão, mantém as contas equilibradas e taxas em dia. “A conta é simples. Quando se economiza, o custo baixa e a taxa é reduzida, tornando-a mais acessível ao bolso do condômino. Tomo medidas de economia durante a elaboração da previsão orçamentária”, relata.

NEGOCIAÇÃO DA DÍVIDA

O síndico tem obrigação de promover a cobrança da taxa, conforme prevê o Código Civil. Esse acompanhamento pode ser feito pelo próprio gestor ou por mediação de um advogado ou escritórios de cobrança. Algumas medidas precedem ações judiciais, aplicadas quando a taxa vencida computa pouco tempo de atraso. O envio de uma carta de cobrança para o condômino é uma atitude que pode resolver o problema. O advogado Calgaro alerta, no entanto, que é preciso ter cuidado para não realizar atos excessivos de cobrança, de modo que possa gerar constrangimento. “O síndico jamais pode publicar a relação de inadimplentes e nem a relação dos que pagaram o condomínio em murais do condomínio. Isso dá direito ao condômino a buscar indenização por danos morais. A cobrança precisa ser reservada”, aponta.

Um bom acordo é melhor do que uma briga na Justiça. Se o condômino se comprometer a pagar a dívida do condomínio em parcelas é sugerido aos síndicos que aceitem a proposta, conforme orientação do advogado Alberto Calgaro, que explica: “sem conceder desconto, o condomínio faz o acordo com todos os encargos monetários previstos na legislação. O síndico não tem poderes para dar desconto sem autorização da assembleia geral. O dinheiro não é dele”. No condomínio Solar das Orquídeas, em Florianópolis, o síndico Audir Paulo Walter conta que após 30



Audir Paulo Walter, síndico do condomínio Solar das Orquídeas

dias do vencimento da taxa repassa ao advogado para notificar o proprietário por escrito da inadimplência. “Dou um prazo de cinco dias. Se o condomínio se manifesta para negociar, autorizo o parcelamento em até duas vezes com assinatura de promissória”, conta.

FUNDO DE RESERVA

O Fundo de reserva é um recurso ao qual o condomínio pode recorrer em situações de inadimplência. É uma contribuição mensal que tem a finalidade de sanar emergências, gastos não previstos no orçamento, inclusive suprir um rombo nas contas gerado pela inadimplência. “Para utilizar o fundo de reserva o síndico deve convocar os condôminos em assembleia para pedir autorização”, orienta o advogado Calgaro observando que se a inadimplência estiver alta no condomínio este pode ser um recurso paliativo e emergencial. “Despesas como pagamento de funcionários, por exemplo, não podem atrasar”, pontua. Em geral, o percentual do fundo de reserva é fixado em 5% a 10% da taxa do condomínio.

A Cobrança Garantida também é uma opção que alivia o estresse com a inadimplência. Trata-se de um contrato entre o condomínio e uma empresa do ramo que antecipa a receita do condomínio, independentemente do pagamento da taxa pelo condômino na data do vencimento. O dinheiro é disponibilizado ao síndico para gerenciar o condomínio, realizar benfeitorias e melhor prever o orçamento. A contratada se responsabiliza por efetuar a cobrança aos condôminos e resgatar o valor adiantado.

MEDIDAS EXTRAJUDICIAIS E AÇÃO JUDICIAL

Uma opção que minimiza o estresse, além de dar melhor encaminhamento ao assunto da inadimplência no condomínio, é a contratação de um advogado, profissional capacitado para mediar a questão com responsabilidade. Nas ações de cobrança extrajudiciais é necessário agir com caute-

la. Qualquer deslize pode levar o condomínio a responder por uma ação judicial por danos morais e outros recursos. O síndico do Condomínio Solar das Orquídeas, Audir Paulo Walter considera a participação de um advogado essencial no processo de cobrança. “O profissional, além de dominar o assunto, também impõe respeito. O síndico é uma pessoa que está todo dia presente no prédio, cria-se uma rotina e agir sozinho é como uma visita familiar, sem muito crédito. Para funcionar tem que ter um terceiro mediador”, destaca.

CORTE DE SERVIÇOS

Alguns condomínios adotam o corte de itens ao condômino inadimplente. Segundo Calgaro, desde que esteja previsto na Convenção do condomínio, é possível efetuar o corte de gás e restringir o direito do inadimplente ao uso de algumas áreas comuns, como piscina, salão de festa e academia. “Se estiver previsto em Convenção o síndico se isenta de qualquer responsabilidade em decorrência de ação Judicial por parte do condômino”, explica. Todavia, o especialista alerta para os excessos. Alguns itens são essenciais para a vida e locomoção do condômino. Água, elevador, interfone, por exemplo, não podem ser restringidos. “Em ação judicial, se o responsável pela ação for um Juiz mais humanista ele pode considerar o corte desses itens como excesso”, observa. Além disso, a garagem, que por direito é do proprietário, não pode ser interdita. “A garagem, em geral, é propriedade do condômino na negociação de compra do imóvel. O direito de propriedade deve ser observado”, diz.

INSCRIÇÃO NO SPC

Desde que esteja previsto em Convenção, o atraso no pagamento da taxa condominial pode levar o nome do condômino ao cadastro de inadimplentes, como os do Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e da Serasa. Conforme lei estadual vigente desde março de 2014, o condomínio pode protestar o nome do proprietário no cartório. Com nome na lista, o condômino enfrentará dificuldades para realizar operações de crédito ou abrir contas bancárias. Segundo Calga-

ro essa medida pode ajudar, mas precisa ser feita com muito critério e cuidado. “Constatar e confirmar a existência real da dívida e o responsável por ela é imprescindível. Pode acontecer do apartamento ser vendido e o condomínio, indevidamente, inscrever a pessoa errada no SPC, o que acarreta em danos morais. Em prazo de até 5 dias do pagamento, a baixa do nome deve ser efetuada”, alerta.

ARBITRAGEM

Criada em 1996, a Câmara de Arbitragem é uma opção para resolver problemas de inadimplência com celeridade e resolve diversas questões com o mesmo poder de uma sentença Judiciária comum. A sentença arbitral isenta, inclusive, de registro em cartório. O custo para a mediação da Câmara de Arbitragem é baixo e a pendência é, geralmente, resolvida. A Lei de Arbitragem não exige presença de advogado, embora seja recomendável essa participação. Para iniciar o processo, é obrigatória aprovação da maioria dos presentes em assembleia condominial. Várias empresas atuam como Tribunal de Arbitragem. O nome da escolhida deve ser ratificado pela assembleia. O síndico reúne a documentação e provas de inadimplência e leva até a Câmara Arbitral, que fará a convocação das partes envolvidas para fazer a conciliação e dar andamento ao processo.

A partir do momento em que o síndico percebe que as medidas extrajudiciais não resolvem, é importante agir rápido e pleitear ação Judicial. O condomínio Solar das Orquídeas, em Florianópolis, move processo decorrente de uma inadimplência no valor de 40 mil reais. O síndico Audir Paulo Walter relata que o imóvel já foi para leilão, mas devido ao valor alto da dívida condominial ninguém se interessa pela compra. “O condômino já compareceu a várias audiências e se viu perdido. Saiu da unidade, que está fechada até a resolução”, conta. A ação judicial é lenta e obedece a uma série de etapas e prazos, o tempo de duração depende da complexidade de cada caso. “Sempre tenho inadimplência. Após 90 dias passados, se o condômino não entrou num entendimento de negociação solicito ao advogado para providenciar o ajuizamento”, relata o síndico.

META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

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

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

EUROPA
A saúde da água

Telhado verde agora é obrigatório para edifícios em Recife



Agora é obrigatório: o prefeito do Recife, Geraldo Julio (PSB), sancionou uma lei que exige a instalação de telhados verdes em edifícios com mais de quatro pavimentos. Prédios não habitacionais com mais de 400 metros quadrados de área também deverão ter uma camada de vegetação na cobertura do edifício.

De acordo com a lei, o objetivo da medida é aumentar as áreas verdes para diminuir os efeitos das ilhas de calor na cidade, além de melhorar o aspecto paisagístico e melhorar o clima local. Segundo Catarina Durães, diretora da Ecogreen Ideias Sustentáveis, o telhado verde pode ser instalado em qualquer ponto que ofereça uma cobertura segura, com as condições necessárias. "O telhado verde é instalado sob uma área superior, seja sobre as telhas ou cobertura feita de laje, que pode ser em casas próprias, prédios ou edificações comerciais e permite a utilização de solo para plantio de espécies diferenciadas na camada do teto", explica. Ainda segundo Catarina, a vegetação nas coberturas dos prédios pode ser uma grande solução climática e de aproveitamento de águas da chuva.

Apesar de discussões a respeito do custo de implantação, a lei foi aprovada pela Câmara Municipal do Recife em dezembro de 2014.

Condomínios de Balneário Comboriú terão leitura individual de água

O Secovi/SC ajuizou uma Ação Coletiva, protocolada sob nº 0301673-72.2015.8.24.0005, em 10 de fevereiro, para obrigar a Empresa Municipal de Água e Saneamento – EMASA - a efetuar a leitura individual nos condomínios de Balneário Comboriú que possuem hidrômetro em suas unidades.

A Juíza de Direito da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Balneário Comboriú deferiu o pedido de tutela antecipada para que a Emasa providencie o cadastro individualizado das unidades consumidoras, efetuando a leitura individual dos hidrômetros e emitindo boletos distintos e em nome de cada condômino e do respectivo condomínio.

Os condomínios interessados têm até o dia 25 de fevereiro para fornecer os documentos necessários para o Secovi, pois na decisão ficou determinado que a relação de condomínios que possuem hidrômetros individuais nas unidades deve ser disponibilizada à Empresa Municipal de Água e Saneamento através do Secovi/SC.

Projeto de Lei quer transformar condomínio em pessoa jurídica de direito privado

A Câmara analisa projeto que transforma o condomínio em pessoa jurídica de direito privado (PL 7983/14). Segundo o autor da proposta, deputado Arthur Oliveira Maia (SD-BA), a ausência de personalidade jurídica combinada com a capacidade de ser parte em juízo tem causado sérios problemas para os condomínios. "Um deles consiste na impossibilidade de o Condomínio registrar em cartório bens imóveis auferidos em ação de cobrança contra condômino inadimplente", afirmou o parlamentar.

Atualmente, o Código de Processo Civil (Lei 5.869/73) confere ao condomínio apenas capacidade processual para representação em juízo ativa e passivamente. Ele não é pessoa jurídica; não há nele um ente dotado de personalidade com direitos sobre a coisa comum; e não há uma personificação de seu acervo patrimonial.

Tramitação- O texto precisará ser analisado pelas comissões de Desenvolvimento Urbano; e de Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.



Software de Gestão para Condomínios

Síndico(a): Realize a gestão dos condomínios com maior **agilidade, transparência, segurança e economia.**

- 1- Agenda de Ambientes;
- 2- Gestão das Manutenções Preventivas;
- 3- Gestão dos Contratos;
- 4- Gestão das Ocorrências;
- 5- Gestão dos Documentos;
- 6- Controle da Portaria;
- 7- Assembléia Online;
- 8- Previsão de Visitas;
- 9- Mural de Recados
- 10- Identificação dos Veículos e Pedestres com RFID;
- 11- E muito mais.

Experimente
Grátis por
45 dias!

Solicite uma visita no seu Condomínio!

(48) 3047-1365

comercial@scond.com.br

www.scond.com.br

Software desenvolvido pela empresa Publichess Tecnologia - São José/SC



- ☑ Manutenção Preventiva
- ☑ Retirada e Instalação
- ☑ Vendas e manutenção
- ☑ Rebobinamento
- ☑ Painéis e cabearmentos
- ☑ 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



**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. Comboriú/SC**



**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

SAÚDE

O portal do síndico catarinense na internet: www.condominiosc.com.br

Dengue: cresce o número de casos confirmados em SC

Surto no estado requer participação dos condomínios no controle e redução de focos do mosquito

Kalyne Carvalho

Decretada situação de emergência pela Prefeitura de Itajaí, o município registra mais de 120 casos confirmados de dengue, conforme dados atualizados no dia 18 de fevereiro pela Diretoria de Vigilância Epidemiológica de Santa Catarina (Dive). Desses, mais de 100 são autóctones, ou seja, o local da infecção aconteceu na própria região. Diante do maior surto de dengue no estado catarinense, entidades governamentais atuam para o controle de focos do mosquito e pedem ajuda da população para unir forças. "Pedimos aos moradores, síndicos, que inspecionem diariamente suas residências, áreas comuns de condomínios para que não haja acúmulo de água parada, local propício para proliferação do mosquito", salienta o coordenador do Programa Municipal de Combate à Dengue, da Dive, Márcio Cristiano Passing.

No condomínio Maria Amélia, em Balneário Camboriú, município vizinho de Itajaí, o síndico Arnaldo Martins faz a sua parte. "Temos atenção diária a essa questão. Não deixamos de maneira alguma água parada, os serviços de limpeza e faxina são frequentes", conta. O coordenador da Dive, Márcio Passing, chama atenção para as piscinas, que "devem receber manutenção diária, com controle de



No condomínio Maria Amélia, em Balneário Camboriú, os cuidados com a limpeza foram redobrados e a piscina ganhou manutenção diária

dosagem de cloro". O síndico Arnaldo destaca que, no condomínio, eles superam a periodicidade na manutenção recomendada pela Vigilância Epidemiológica. "Durante a temporada limpamos a piscina diariamente. Fora deste período, pelo menos, duas vezes por semana", diz.

SEM ENTULHOS

Entulhos também são alvos de atenção do Combate à Dengue. No condomínio Mariner, também em Balneário Camboriú, o síndico Carlos Eduardo chamou uma empresa especializada em coleta para eliminar objetos e resíduos em desuso que estavam acumulados no condo-

mínio. "Não deixamos nada que possa ser alvo de proliferação do mosquito. Descartamos todos os vestígios", explica. Os funcionários também são aliados nesta força-tarefa. "O nosso zelador é bem eficiente e está atento. Sempre que chove ele inspeciona para garantir que tudo esteja seco e limpo", conta o síndico Carlos.

Com o início dos trabalhos de visitas às residências, a diretoria da Vigilância Epidemiológica informa que os agentes enfrentam dificuldade de acessar os apartamentos em Itajaí. É importante, neste caso, que os funcionários da portaria e moradores sejam avisados da abordagem dos trabalhadores da entidade, que sempre estarão identificados.

DICAS

Veja as orientações da Superintendência de Controle de Endemias de SP (Sucen) aos condomínios:

- Fure a parte de baixo dos pneus do playground. Nas garagens, evite o uso de pneus. Opte por amortecedores de impacto apropriados;
- Nos ralos externos e canaletas de drenagens para água da chuva, use tela de nylon para proteção ou coloque sal semanalmente;
- Nos ralos internos de esgoto, coloque tampa abre-e-fecha ou tela de nylon (trama de um milímetro) ou, ainda, duas colheres de sopa de sal, no mínimo, semanalmente;
- Nas lajes e marquises, mantenha o escoamento de água desobstruído e sem depressões que permitam acúmulo de água, eliminando eventuais poças após cada chuva;
- Mantenha as calhas sempre limpas e sem pontos de acúmulo de água;
- Verifique, semanalmente, fossos de elevador, providenciando escoamento por bombeamento na

existência de acúmulo de água;

- Mantenha os vasos sanitários e caixas de descarga sempre tampados;
- Nos pratos e pingadeiras de vasos de plantas, substitua a água por areia grossa no prato ou pingadeira, até a borda;
- Mantenha as caixas d'água vedadas (sem frestas) e providencie limpeza periódica;
- Nas piscinas usadas frequentemente, efetue o tratamento adequado com cloro. Se estiver em desuso, reduza o máximo possível o volume de água e aplique semanalmente cloro;
- Armazene recipientes descartáveis em sacos de lixo para disponibilizá-los à coleta de limpeza pública;
- Entulhos ou sobras de obras devem ser cobertos enquanto não têm a destinação adequada;
- O síndico deve divulgar junto aos condôminos os problemas observados e as condutas a serem adotadas. Além de distribuir aos condomínios o material informativo de prevenção.



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

Personnalité RECEITA GARANTIDA, ADMINISTRAÇÃO EFETIVA!
COBRANÇAS

- ▶ 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

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

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

GESTÃO

Correspondências no lugar certo

Sistema organizado de distribuição facilita o dia a dia nos condomínios

Soraya Falqueiro /Criciúma

Prezar pela organização é estar um passo à frente no que diz respeito à solução de problemas. Nesse sentido, é importante o síndico ter conhecimento de como funcionam determinados processos dentro do condomínio, como a entrega de correspondências. Mesmo com a automatização de muitas informações e com o correio eletrônico funcionando a pleno vapor, o número de cartas, contas, compras, encomendas e Sedex continuam significativos, e definir como serão feitas essas entregas é fundamental tanto para os condôminos quanto para o síndico e os funcionários do local.

Síndico do Montefiore Residencial há três anos, José Carlos Espíndola afirma que a estrutura montada no edifício tem funcionado com eficiência. Na entrada, há uma caixa comum, onde são colocadas todas as correspondências em conjunto. Em seguida, a funcionária do prédio organiza o material e coloca nos boxes individuais, próximos ao elevador. "Como a zeladora está no local no horário em que geralmente o Correio faz a entrega, na parte da manhã, essa organização está dando certo, nunca

tivemos problemas", garante. O síndico lembra que também já fez esse serviço. "Temos de estar prontos para ajudar quando for preciso", diz. No residencial, localizado no bairro Comerciário, há 38 apartamentos e duas salas comerciais. "Mesmo as salas comerciais já tiveram cartas colocadas na caixa comum, depois entregamos corretamente", diz Espíndola.

SEPARAÇÃO E ENTREGA

No Condomínio Cynthia, também do Comerciário, mesmo havendo boxes individuais na portaria, a maioria das cartas são colocadas na caixa coletiva do condomínio. O síndico Jorge Daros faz a separação e a entrega, às vezes também auxiliado pela zeladora, que trabalha nas segundas, quartas e sextas-feiras, recebendo as cartas quando está no prédio. "Não há incômodo nesse sentido, faz parte. Estamos em uma comunidade", destaca o síndico, que pretende deixar a gestão do prédio, onde atua há seis anos, para passar para outro morador no próximo mês. "É pelo espírito democrático. A mudança será boa para o prédio, pois teremos outras contribui-



Caixas de correspondência do Montefiore Residencial: tudo organizado

ções e visões se tivermos um novo síndico atuando", acredita.

Daros destaca, também, que às vezes acontece de o condomínio receber cartas endereçadas a outro residencial, que tem o mesmo número, mas fica em outra rua, a aproximadamente 250 metros de distância. "Quando isso acontece, levo até o condomínio certo e entrego para o porteiro, mas já entrei em contato com os Correios para falar que isso tem acontecido com certa frequência", conta. Daros lembra que comunicar esse tipo de equívoco é importante, pois as correspondências entregues

em locais errados não podem, de maneira alguma, ser esquecidas. "Uma possibilidade também é devolver para os Correios, para que seja feita a entrega corretamente", diz.

Para encomendas que precisam de assinatura do destinatário para confirmação de recebimento, em locais onde não há portaria ou funcionários, é comum em Criciúma o carteiro ou o entregador chamar o morador pelo interfone. Dessa forma, é importante estar atento em caso de encomendas importantes devido ao número limite de tentativas de entrega. Depois, é co-



locado um aviso informando que o conteúdo está disponível por determinado período de tempo para ser retirado.

O QUE DIZ A LEI

Cada condomínio tem sua convenção, mas é importante também saber os direitos e deveres previstos em lei. Na legislação brasileira, a norma legal que trata dos serviços postais e, conseqüentemente, da entrega de correspondências em condomínios é a Lei nº 6538, de 22 de junho 1978, em seus artigos 20 a 23. Na lei, consta que nos edifícios residenciais, com mais de um pavimento e que não disponham de portaria, é obrigatória a instalação de caixas individuais para depósito de objetos de correspondência. Já em estabelecimentos bancários, hospitalares e de ensino, empresas industriais e comerciais, escritórios, repartições públicas, associações e outros edifícios não residenciais de ocupação coletiva, deve ser instalado, obrigatoriamente, no recinto de entrada, em pavimento térreo, local destinado ao recebimento de objetos de correspondência.

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

CANAL ABERTO COM O SÍNDICO

CONDOMÍNIO Novo

Gostaria de saber se edifícios de apartamentos sem escritura, ou seja, sem habite-se, tem alguma obrigação legal, como seguro do condomínio ou laudo de bombeiros.

Compramos um apartamento no bairro Ingleses e estamos implantando toda a estrutura de condomínio e elegendo síndico, porém não temos experiência na área e estamos lendo muito a respeito.

Caroline Chuc | Florianópolis

Para viabilizar a regularização do condomínio, dentre diversos outros requisitos, é obrigató-

ria a Vistoria do Corpo de Bombeiros, por meio do "Laudo de Vistoria", para a obtenção do "habite-se". Quanto ao seguro, o condomínio tem a obrigação legal de fazê-lo, todavia o mais indicado é contatar uma seguradora e verificar a viabilidade tendo em vista que, como narrado, não há até a presente data o "habite-se".

Diogo Silva Kamers
Advogado OAB/SC 29.215
(48) 3222 25 05

Geraldo Gregório Jerônimo Advogados Associados Ltda.

MEDIDOR DE GÁS

Estragou o relógio de medição de gás de um apartamento do condomínio. Gostaria de saber quem deve substituir o equipamento? O condomínio, o proprietário ou o condômino? No regulamento não consta nada a respeito.

Síndica Neusa Ehlers | Florianópolis

Importante salientar que a legislação vigente é omissa no tocante a esta responsabilidade específica. De toda forma, é oportuno averiguar no memorial descritivo se o relógio está discriminado como parte integrante do imóvel. Mas,

em linhas gerais, a responsabilidade em consertar ou substituir o medidor de gás do apartamento é do proprietário do imóvel. Caso haja uma situação concreta de atribuição de culpa a terceiros, o proprietário tem o direito de buscar regressivamente daquele que lhe causou os danos.

Diogo Silva Kamers
Advogado OAB/SC 29.215
(48) 3222 25 05

Geraldo Gregório Jerônimo Advogados Associados Ltda.

GARAGEM

Pretendo comprar uma garagem, mas não residindo no prédio. A vaga tem matrícula individual e na Convenção - que é antiga - não consta vedação para alienação a terceiros. Pergunto: como o condomínio ainda não atualizou a Convenção após entrar em vigor a Lei 12.607 de 2012 posso me garantir da atual Convenção existente?

Inácio Hercílio | Florianópolis

Como a Convenção em questão é omissa referente à venda da vaga de garagem a terceiros, ou seja, pessoas estranhas ao condomínio, não recomendo que seja feita essa compra, visando evitar problemas caso haja objeção dos condôminos. A Lei nº 12.607/2012 alterou a redação do Art.

1.331, parágrafo 1º, do Código Civil, enfatizando a proibição da venda ou locação do abrigo para veículos a pessoas estranhas, salvo autorização expressa na Convenção de condomínio. Portanto, a Convenção deverá trazer de forma clara essa possibilidade, o que não ocorre. Para que compra seja legal terá que ser aprovada em assembleia, por 2/3 dos condôminos, ou seja, refere-se a totalidade da massa condominial e não apenas os presentes no dia da assembleia. A votação precisa ser alta, pois estará modificando um item da Convenção, fazendo uma adequação a atual legislação..

Rosely Benevides de Oliveira Schwartz
Professora, consultora e autora do livro "Revolucionando o Condomínio".

curta e compartilhe: facebook.com/jornaldoscondominios

EVENTOS SC

GESTÃO ONLINE Em Blumenau, 3º Encontro dos Empresários de Serviços Contábeis e Assessoramento de Santa Catarina recebe a Publichess Tecnologia com estande de demonstração de um novo software online de administração para condomínios, o SCOND. No evento, realizado em janeiro, o sócio proprietário Everton Pitz explica que a ferramenta surgiu da necessidade dos condôminos e síndicos terem as informações dos seus condomínios 24 horas por dia e acessível em qualquer lugar. "O sistema otimiza o tempo, reduz burocracia e trás transparência, auxiliando síndicos e condôminos, com inúmeras soluções para a gestão". Na foto, os empresários: Anderson Angeli (Center System Florianópolis), Fabio Silveira (Publichess Tecnologia), José Carlos Sandin (Glanz TI), Everton Pitz (Publichess Tecnologia) e Ciro Crispim (Center System Brusque).



CONDOMINIOSC Jornal dos Condomínios se reúne com novas parcerias para a reformulação do portal da publicação o CondomínioSC. Com novo layout, o site incrementa mais informação e funcionalidades ao síndico e à comunidade condominial. Em breve, surpresas para o lançamento, que, segundo Angela Dal Molin, proprietária do veículo, irão levar soluções aos gestores catarinenses.



"Estou contente com os resultados que estamos obtendo. O redesenho transmitirá o profissionalismo que carregamos nesses 14 anos de trabalho".

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



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



Contabilidade e Assessoria
para Condomínios
Residenciais e Comerciais

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

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

Classsínclico

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

9171-2169

Assistência Autorizada Schneider

ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE

Sensato www.sensato.com.br 48 3224.2585

ΣXATO Administração inteligente de condomínios, Este é o nosso forte **48 3322 3579**
www.portalexato.com.br

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICOS / PERÍCIAS / REFORMAS / SERVIÇOS

ANR ENGENHARIA

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

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

Preço, Qualidade e Rapidez

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

Construção em geral

BALADI ENGENHARIA

Especializada em Condomínios

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

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

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

VISTORIAMOS SUA OBRA!

CYMACO EMPREITEIRA

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

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

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

DAY D PINTURAS ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(48) 3346 4545 / (48) 9106 8446

■ PINTURAS PREDIAIS
■ REFORMAS
■ CONSTRUÇÕES

Grellert Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

grellertempreiteira@hotmail.com
www.grellertempreiteira.com.br

(48) 3206.8363 | 8474.2563 | 9950.5467

Lavação predial • Recuperação estrutural
Colocação de revestimento cerâmico
Pinturas prediais • Impermeabilizações
Serviços de lavação em fachada de vidro
Lixação e Pintura de pisos

Rua Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 - Pantanal - Fpolis/SC

JJBENITEZ

Engenharia e Impermeabilizações

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

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

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

KWALTRAN CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engenharia & Consultoria www.kwaltran.com.br
CREA-SC 080565-0 / IBAPE-SC 00434

- Legalizamos seu Imóvel junto a Prefeitura de Florianópolis (Lei 506/14 / revogação da 374/10), Crea-SC, Celesc, CASAN, Bombeiros e Vigilância Sanitária.
 - Especialista em Condomínios – Retrofit, Reformas, Pinturas, Impermeabilizações.
 - Laudo de Inspeção Predial / Vistoria Cautelar / Perícia. • Orçamento sem compromisso.
- (48) 3879 - 3336 / 9920 - 5488 / 8809 - 7346 E-mail: kwaltran@gmail.com

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

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
pravaliiarengenharia@gmail.com www.pravaliiarengenharia.com.br

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

CRICIÚMA

CONTASUL Contabilidade e Condomínios

48 3433 0057 | 3437 2754 | 3433 3813

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

CONTAP CP 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

Divisorros – 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.orteconcontabil.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

Reduza 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

PERSONALITÉ 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:

JULIANO DE SOUZA ÁVILA (48) 3238 1145

(48) 9805 6252 / 9826 0957

JOSÉ FRANCISCO DA SILVA (48) 9834 5707 / 8433 4590

VALDETE RIBEIRO (48) 9957 6183 / 3222 7380

MARKUS RICHARSON OLIVEIRA (48) 9831 6025

SILVETE MORAES (48) 3248 1811 / 8841 0977

MARCOS ANTONIO MARTINS

MARIA ROSANA GORDINI (48) 8489 6973 / 8439 6845

CLAUDIOMIRO DECKERT (48) 8808 3419 / 3365 2369

DAILAN BRAGA XAVIER (48) 9808 3414

MARCOS ROBERTO DA ROSA (48) 3304 5133

AGENDE-SE

Universidade SECOVI
Cursos para condomínios / 2015

27, 28 e 29 de abril- Administração e Gerenciamento de Conflitos

Em Florianópolis

Palestrante: Raquel Vaz

Das 18h30 às 21h30

Conteúdo:

- Lidando com as diferenças
- Saber atuar como mediador
- Como procurar conjuntamente soluções de forma aberta e transparente
- Foco nos resultados
- O que é consenso?

23, 24 e 25 de junho- Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria

Em Florianópolis

Palestrante: Adriano de Araújo Schampovski

Das 14h30 às 17h30

Conteúdo:

- Características profissionais de um zelador e equipe de trabalho
- Convenções, regimento e normas internas
- Atribuições e responsabilidades no exercício diário do síndico, zelador e equipe
- Planejamento e orientação
- Atividades, tarefas e responsabilidades
- Segurança em condomínio
- Prevenção e orientação
- Brigada de prevenção e combate a

incêndio

- Novas tecnologias aplicáveis à segurança condominial
- Atenção diferenciada com o idoso condômino ou visitante
- Integração do morador idoso nas questões relacionadas à segurança do condomínio
- Atenção e orientação para crianças e jovens que moram e visitam o condomínio
- Contato verbal e a orientação com os jovens quanto ao cumprimento das normas internas
- Uso de drogas em condomínio por jovens
- Segurança da criança em áreas consideradas críticas (piscinas, quadras de esporte e elevadores)

10, 11 e 12 de agosto- Previsão Orçamentária da Gestão Condominial

Em Florianópolis

Palestrante: Iliane Maria Moura

Das 18h30 às 21h30

Conteúdo:

- Finalidade
- Base legal
- Despesas condominiais e suas particularidades
- Previsões e provisões
- Apresentação, aprovação e análise de casos práticos

ALEGRIA E GRANDES ATRAÇÕES NA CIDADE INTEIRA!

CARNIVAL FLORIANÓPOLIS 2015

MUMUZINHO WANESSA CAMARGO MC SAPAÓ PÉRICLES LATINO ARLINDO CRUZ VALESKA POPOZUDA

PROGRAMAÇÃO*

30.JAN	CONCURSO RAINHA DO CARNAVAL 2015 - SHOW NACIONAL COM ARLINDO CRUZ	Passarela Nego Quirido	20h à 0h
31.JAN	MARCHÓDROMO	Pântano do Sul	18h às 21h
1º.FEV	MARCHÓDROMO	Barra da Lagoa	18h às 21h
5.FEV	MARCHÓDROMO	Centro	18h às 21h
6.FEV	ABERTURA OFICIAL DO CARNAVAL 2015 - FESTA DO BERBIGÃO DO BOCA	Largo da Alfândega	12h à 0h
7.FEV	MARCHÓDROMO	Ponta das Canas	18h às 21h
8.FEV	FESTA DO ZÉ PEREIRA "JOGA NA ÁGUA"	Freguesia do Ribeirão da Ilha	9h às 19h
10 a 12.FEV	CONCURSO DE MÚSICAS DE CARNAVAL 15ª edição	Rua Victor Meirelles Centro Histórico	20h à 0h
12.FEV	ENTERRO DA TRISTEZA	Centro - Av. Hercílio Luz	14h à 0h
13.FEV	ARENA SKOL FOLIA: SHOW NACIONAL COM LATINO DESFILE DOS GRUPOS DE ACESSO	Arena Skol - centro da cidade Passarela Nego Quirido	20h às 2h 22h30 às 5h30
13 e 16.FEV	BAIACÚ DE ALGUÉM	Santo Antônio	20h às 2h
13 a 17.FEV	CARNAVAL DO CONTINENTE CARNAVAL NO MAR	Beira-mar Continental Pântano do Sul	19h à 0h 21h às 2h
14.FEV	BLOCO DOS SUJOS BLOCO SOU + EU ARENA SKOL FOLIA: SHOW NACIONAL COM MC SAPAÓ DESFILE DAS ESCOLAS DE SAMBA DO GRUPO ESPECIAL	Centro da cidade Centro da cidade Arena Skol - centro da cidade Passarela Nego Quirido	14h à 0h 14h à 0h 14h às 2h 22h30 às 7h
15.FEV	DESFILE DOS BLOCOS DE ENREDO ARENA SKOL FOLIA: SHOW NACIONAL COM VALESKA POPOZUDA E MUMUZINHO	Passarela Nego Quirido Arena Skol - centro da cidade	19h às 2h 18h
15 e 17.FEV	ENGENHO DE DENTRO	Sambaqui	20h às 2h
16.FEV	APURAÇÃO DO DESFILE DAS ESCOLAS DE SAMBA 22º CONCURSO POP GAY E ARENA SKOL FOLIA SHOW NACIONAL COM WANESSA CAMARGO	Passarela Nego Quirido Av. Paulo Fontes - Centro	15h às 19h 21h às 3h
17.FEV	ARENA SKOL FOLIA: SHOW NACIONAL COM PÉRICLES DESFILE DAS ESCOLAS CAMPEãs	Arena Skol - centro da cidade Passarela Nego Quirido	20h às 2h 20h30 às 4h

Confira a programação completa no www.carnavalflorianopolis.com.br



*Programação sujeita a alterações

LEGISLAÇÃO

Danos ao patrimônio

Pais têm a responsabilidade civil pelos atos dos filhos

Graziella Itamaro



No Condomínio Itaguaçu, as regras são claras: o morador que causar prejuízos materiais a outros moradores ou a terceiros deverá compensar os danos.

Devido ao uso compartilhado de espaços, os condomínios estão sujeitos a ter danos com os materiais e as estruturas de uso coletivo. Móveis e utensílios do salão de festas quebrados, danos em equipamentos ou nas estruturas físicas dos edifícios como em elevadores, e também o furto de materiais como lâmpadas de emergência e extintores são alguns dos acontecimentos mais comuns e cabe ao síndico identificar os autores e responsabilizar os infratores.

De acordo com o advogado Rogério Manoel Pedro, no caso de atos causados por crianças, a responsabilidade civil pelos atos dos filhos recai sobre os pais, conforme determina o artigo 932, I do Código Civil.

Porém, o advogado ressalta que quando os envolvidos forem adultos a situação é um pouco mais difícil. "Com relação aos amigos ou parentes de moradores a situação é diferente, pois não há regra expressa nesse sentido. Neste caso, entendo que a responsabilidade

de recai primeiramente contra o causador do dano e em seguida ao condômino, tanto pelo dever do morador em evitar que sua visita cause eventual dano como também pela permissão da entrada de determinado visitante ao prédio", explica Rogério.

Segundo o advogado, geralmente as convenções condominiais preveem a responsabilidade do morador por atos cometidos por terceiros e a responsabilização civil do morador se dará pela ocorrência de três requisitos bá-

sicos: ocorrência do ato ilícito, dano, e lógica de causalidade. "Em uma festa de aniversário no salão de festas, por exemplo, em que o espaço foi reservado por um determinado morador, e ele ou seus convidados dão oportunidade para que ocorra algum dano na estrutura do local. Nesse caso, tem-se um ato ilícito, que gerou um dano a ser reparado, e só ocorreu pela ação ou omissão do morador ou convidado. Assim, a responsabilidade recai sobre o morador, pois ao reservar o salão de festas,

atraiu para si a responsabilidade pelo patrimônio alocado, independentemente de quem o causou", esclarece.

Em casos de danos em corredores, em que não há como indicar responsabilidade para determinado morador, por ausência de provas ou testemunhas, Rogério explica que caberá ao síndico tentar identificar o eventual responsável e, em caso negativo, relatar o caso numa próxima assembleia para deliberação da forma de reparação ou não do dano.

CÂMERAS

Síndica do condomínio Itaguaçu, em Florianópolis, Dalva Luiza Macedo apoia-se no Regimento interno e na Convenção do Condomínio para resolver os casos de danos ao patrimônio. "Nossos regulamentos estipulam que o morador que causar prejuízos materiais a outros moradores ou a terceiros responderá civilmente pela ação ou omissão havida, cabendo-lhe indenizar os danos, uma vez que for verificada sua responsabilidade", relata a síndica.

De acordo com Dalva, os danos mais comuns são os causados por batidas de carro nos portões de entrada. "Nesses casos o prejuízo sempre é pago pelo responsável, que não tem como se esquivar, pois estamos equipados com câmeras de monitoramento", destaca.

Segundo a síndica, certa vez um condômino alegou que foi falha do portão e ainda pediu que o condomínio pagasse pela reparação do automóvel. "Mas o pedido não foi acolhido pelo judiciário, pois o entendimento foi de que o morador não tomou as precauções necessárias para transpor o portão, o que ficou devidamente provado por testemunhas e pela gravação em vídeo", relata Dalva.

No caso do responsável se negar ao ressarcimento, Dalva explica que a indicação é que seja feito o registro na delegacia de polícia e, posteriormente, ajuizada uma ação de reparação de danos, amparada pelo regimento interno, convenção condominial e Código Civil, não se esquecendo de munir-se de provas suficientes para a ação legal.



Cobrança Garantida
Gestão Administrativa e Jurídica
Síndico Profissional

Atendimento Personalizado

Rua Wanderley Junior, 05 - Sala 01
Ed. Di Bernardi Tower - Campinas - São José/SC

48 3035.6643 / 3035.6062

www.garanticobrancas.com.br



- Comércio de equipamentos e acessórios
- Consultoria para elaboração do Fitness Center
- Criação de projetos digitais
- Orientação com Personal Trainer

Experimente o equipamento sem compromisso!*

48 3206 6367

Rua Santos Saraiva, 469/Loja 22 Estreito - Florianópolis



Playgrounds
para condomínios

(47) 3373.0893 / 3373.0693


Sua diversão começa aqui!



Lavação - Pintura - Restauração
Reformas Prediais
Especializada em Condomínios

(48) 3257.1919 | 9969.3919 | 9914.5666

www.schnelempreiteira.com.br



ADELANTE

COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

A todos os síndicos e síndicas que com dedicação e paciência zelam pela segurança e valorização do patrimônio de todos, nosso parabéns!


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

www.adelantecobrancas.com.br

23 anos

trabalhando com qualidade

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



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

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