

# Jornal dos Condomínios

ANO 13 - Nº 153 - AGOSTO 2014 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## “A busca de conhecimento é fundamental para exercer uma gestão de qualidade”

Rosely Benevides de Oliveira Schwartz considerada um dos nomes de maior expressão no setor de condomínios do país, contabilista, administradora e autora do livro “Revolucionando o Condomínio”, esteve em Florianópolis para ministrar o curso de Administração de Condomínios e concedeu uma entrevista esclarecendo assuntos polêmicos como NBR 16.280, as sucessivas responsabilidades atribuídas aos síndicos, além de orientações para uma gestão de qualidade.

# Páginas 8 e 9



Sindicó Olvir Favaretto do Condomínio Comercial Campinas

## Cancelas em estacionamento geram polêmica em São José

# Página 4

EM SC

Criciúma

Taxas de coberturas devem ser analisadas em convenção

# Página 12

FAÇA CERTO

Prescrição de dívida condominial

# Página 5

BRINQUEDOTECAS

Divertimento em ambiente limpo

# Página 7

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

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

**DUPLIQUE - GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS**

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

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

**Tech New**  
Arquitetura & Construção  
Soluções técnicas para Construção Cívil.

**Pinturas e Restauração em Telhados**

(48) 3235 2379  
9982 8141

**Sensato**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

45 ANOS

48 3224.2585  
[www.sensato.com.br](http://www.sensato.com.br)  
AGORA TAMBÉM EM SÃO JOSÉ

**Khronos**

VOCÊ SABE ONDE ESTÁ O SEU CARRO AGORA ?

48 3381 9999  
[grupokhronos.com.br](http://grupokhronos.com.br)

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREITEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

[www.pinturasopequeno.com.br](http://www.pinturasopequeno.com.br)  
(48) 3269 1400 | 9991 0613 | 8426 3496  
[contato@pinturasopequeno.com.br](mailto:contato@pinturasopequeno.com.br)

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

**Pontual**  
COBRANÇAS

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

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

**DAVID PINTURAS**  
30 Anos Mudando Cores e Conceitos

■ PINTURAS PREDIAIS  
■ REFORMAS ■ CONSTRUÇÕES

**ATENDIMENTO À CONSTRUTORAS E CONDOMÍNIOS**

[www.davidpinturas.com.br](http://www.davidpinturas.com.br) (48) 3346 4545  
[davidpinturas.condominios@hotmail.com](mailto:davidpinturas.condominios@hotmail.com) (48) 9106 8446

## EDITORIAL

# Conhecimento é o caminho

O curso de administração de condomínios – organizado pelo JC – com o objetivo de capacitar os síndicos e profissionais que lidam diariamente com a gestão condominial superou as expectativas dos participantes.



Estivemos reunidos com a administradora e contadora Rosely Schwartz, que passou dicas para melhorar a administração. Além do aprendizado, os alunos trocaram experiência e opiniões sobre a gestão condominial. Acompanhe os depoimentos dos profissionais e síndicos que fizeram parte desta se-

gunda turma.

A idéia de uma entrevista com a especialista surgiu a partir das questões levantadas pelos alunos. Veja na página da matéria especial desta edição.

Leia sobre a experiência do síndico que chamou o JC para contar o problema que está enfrentando por instalar cancelas para controle de estacionamento no condomínio comercial que administra há 13 anos.

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

## EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios

**Direção Geral** - Ângela Dal Molin - [jornaldoscondominios@yahoo.com.br](mailto:jornaldoscondominios@yahoo.com.br) - **Coordenação editorial** - Vânia Branco - [jornaldoscondominios@terra.com.br](mailto:jornaldoscondominios@terra.com.br) - **Textos Florianópolis** - Graziella Itamaro, Cesar Dias **Textos Criciúma** - Soraya Falqueiro - **Revisão** - Tony Rodrigues - **Assistente de Criação** - Carlos Alberto de Souza - **Diagramação**: Edson Egerland - **Impressão**: GRUPO RBS - **Redação**: (48) 3028 1089 [redacao@condominiosc.com.br](mailto: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.

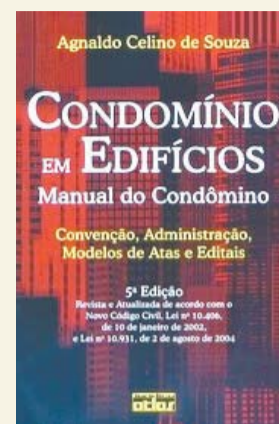
## LEITURA DINÂMICA

### Condomínio em Edifícios - 5ª Ed.

**Autor: Agnaldo Celino de Souza**  
**Editora: Atlas**

Orienta quem busca esclarecimento acerca de questões relacionadas com o condomínio em edificações (Lei nº 4.592). Apresenta noções a moradores ou proprietários de apartamentos sobre direitos e deveres existentes na vida comunitária do condomínio.

Entre os temas abordados estão considerações sobre a natureza jurídica do condomínio, a sua organização, os direitos e deveres dos proprietários, informações sobre vagas da garagem, áreas e partes comuns, regulamento interno, assembléias e mais.



## CONDOMINIOSC.COM.BR - ONLINE

O portal do síndico catarinense na internet

### ► Portas corta-fogo no combate a incêndios

Importantes no combate aos incêndios, as portas corta-fogo são indispensáveis em muitos edifícios, pois impedem a propagação do fogo, assegurando a saída dos indivíduos e o acesso dos bombeiros que o combaterão. Apesar

do nome, as portas corta-fogo protegem não somente do fogo, mas também evita que a fumaça entre nas escadas dos edifícios.

Saiba mais:

<http://migre.me/lfE5f>



## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

Contabilidade & Assessoria

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

(48) 3223 5332

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

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

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



# Tudo para seu condomínio



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

Matriz - Blumenau  
47 3231-1111

Loja Gaspar  
47 3222-2229

Loja Baln. Camboriú  
47 3264-7777

Loja São José  
48 3241-6600



## FINANÇAS

# Aumento na tarifa de energia elétrica

Reajuste de 22,62 % na energia fornecida pela Celesc, promove consumo consciente nos condomínios

Graziella Itamaro

A Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) anunciou recentemente os índices de reajuste das tarifas de fornecimento de energia elétrica para cada classe de consumidores atendidos pela Celesc (Centrais Elétricas de Santa Catarina). Para os consumidores residenciais, atendidos em baixa tensão, o efeito médio do reajuste será de 22,62% e os condomínios se preparam para que os novos valores não afetem suas finanças.

Síndico do Residencial Villes de France, Jandir Ambrosi relata que no condomínio, que tem 176 apartamentos, os gastos com consumo de energia das áreas comuns representam 3% do orçamento. Segundo Ambrosi, com o novo aumento previsto, o valor mensal deverá ter um acréscimo em torno de R\$ 700 reais. "Algumas atitudes já foram tomadas, como a instalação de sensores de presença e racionalização do uso da quadra de esportes no período noturno. Também substituímos as lâmpadas incandescentes por econômicas e outras ações para adequar o orçamento estão a caminho, po-



Everson Mosquini, síndico dos Edifícios João Paulo I e II, em Florianópolis

rém, é necessário primeiramente um debate com o Conselho", explica o síndico.

## SEM DESPERDÍCIOS

Nos Edifícios João Paulo I e II, em Florianópolis, são consumidos em média 1.900 Kwh por mês, cerca de 63 Kwh por dia. De acordo com o síndico Everson Mosquini, em valores reais isso significa um gasto de R\$ 900 reais mensais, e que, considerando o número de apartamentos, constitui um

desembolso de cerca de R\$ 23,50 por família.

"Os gastos com energia representam 5,5% da receita ordinária do condomínio e orientamos os moradores para utilizar a energia de forma consciente, sem desperdícios" diz o síndico.

Para manter o consumo equilibrado, Everson explica que algumas ações pontuais ajudam a conscientizar os moradores, como a comunicação interna que é promovida através do JPNews, jornal eletrônico mantido pelo edifício

e que circula entre os moradores. "O tema é abordado de forma bem natural, sem imposição, pois as pessoas precisam ter consciência do seu papel e não da obrigação por terem sido cobradas ou por possíveis punições", explica.

Também são incentivadas algumas práticas que ajudam na economia, como evitar lâmpadas acesas durante o dia e optar pela luz natural e manter as luzes sempre apagadas em ambientes desocupados. Além disso, 100% das lâmpadas são de modelos econômicos, que consomem menos e duram mais, gerando outras economias. Nas áreas comuns do

condomínio foram instalados fotocélulas e sensores de presença e eliminados refrigeradores antigos, que consumiam muito. Outro cuidado adotado recentemente foi a pintura das paredes com cores claras para facilitar a propagação de luz natural.

De acordo com Everson, com a implantação dessas mudanças e a conscientização dos moradores, chegou a ser registrado um consumo cerca de 20% menor. "Apesar dos resultados positivos, ainda existem moradores que não colaboram e ficam alheios às orientações, mas estamos no caminho certo", diz o síndico.

## DICAS

Na avaliação do engenheiro Gerson Sampaio Filho, para que as finanças dos condomínios não sejam afetadas pelo reajuste na tarifa de energia, a recomendação é economizar partindo de alguns procedimentos, como: verificar se o medidor de energia não está descalibrado, conferir a conta de energia, pois muitas estão com tarifas e impostos superiores aos definidos em lei. Além disso, é possível medir as perdas e fugas nas instalações e medir o consumo das principais máquinas com registradores digitais. "A partir destas análises com equipamentos especializados, será possível fazer um diagnóstico técnico concreto", explica. Conforme Sampaio, o trabalho que deve ser feito por engenheiro e com medidores de alta tecnologia. "É possível reduzir as despesas em até 35%", diz.

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

CONDOMÍNIOS  
**BROGNOLI**

brognoli.com.br

Fechamento de Sacadas

Vidracaria Costeira  
Qualidade e Transparência

- Otimização de ambientes
- Valorização do imóvel
- Praticidade e segurança na limpeza

www.vidracariacosteira.com.br (48) 3226 3306 - 8445 4025

**RASTREAMENTO VEICULAR KHRONOS**

A PARTIR DE R\$ **59,90**

**Khronos**

grupokhronos.com.br

Elimine desvios de rotas, excessos de velocidade e o mau uso dos veículos da sua empresa.

**3329-5555**

# Cancelas em estacionamento geram polêmica

Condomínio Comercial Campinas enfrenta problemas por instalar cancelas para controle de estacionamento

Graziella Itamaro

Um dos mais antigos edifícios da região metropolitana de São José, o Condomínio Comercial Campinas, vem passando por problemas depois de instalar cancelas na área de estacionamento. A decisão do controle das vagas externas situadas ao redor do edifício foi tomada pelos condôminos depois que um veículo foi furtado no local e o Tribunal de Justiça de Santa Catarina condenou o condomínio a pagar indenização de R\$ 58 mil ao proprietário.

O síndico do edifício, Olvir Favaretto, explica que as vagas sempre foram de uso livre, sem cobrança, sem vigilância e sem controle algum por parte do condomínio. Porém, em 2012, o TJSC entendeu que essa área é privativa do condomínio e, portanto, tem a responsabilidade da guarda dos veículos estacionados no local. “Diante dessa nova realidade, realizamos uma assembleia do condomínio em fevereiro de 2013, e decidimos que de-

veríamos passar a controlar o acesso e instalar as cancelas, pois hoje a maioria dos veículos estacionados nessas vagas não pertence aos moradores ou clientes das lojas e salas comerciais do edifício”, diz.

## EMBARGO

De acordo com Olvir, a Prefeitura embargou o uso deste tipo de equipamento por parte do condomínio. “Se de fato houver essa determinação de desinstalar as cancelas, vamos acatar, mas também vamos exigir que outras formas de controle de vagas do município sejam removidas”, esclarece.

Segundo ele, vários edifícios da região fazem o controle das vagas de estacionamento através de correntes, cones, cavaletes e placas e não são penalizados pelo Poder Público Municipal. “Ao que se sabe nenhum dos outros comerciantes foi atuado por controlar as vagas, somente nós. Criamos as cancelas, pois é um sistema mais eficiente e bonito, que pode ser facilmente aberto para acesso dos clientes e



Olvir Favaretto diz que a maioria dos veículos que utilizam o estacionamento do edifício não pertence a moradores ou clientes

condôminos”, explica o síndico.


Na avaliação do síndico, o Poder Público, em suas diferentes esferas de atuação, decide de forma contraditória. “De um lado temos o TJSC que penaliza o condomínio

por meio de decisão dizendo que somos responsáveis pelos veículos ali estacionados; por outro lado temos o Município que impede a regulamentação e controle das vagas através do embargo. Na minha opi-

nião, o melhor para o condomínio seria entregar a área para a Zona Azul administrar em troca de uma redução da taxa de IPTU ou outra forma de compensação”, diz.


De acordo com Olvir, as pessoas costumam deixar os carros todos os dias nas vagas do edifício no início da manhã e só os retiram no final da tarde, prejudicando os comerciantes que não dispõem de vagas para seus clientes e demais condôminos que ficam sem lugar para estacionar. “Diante destes fatos, não é justo o condomínio não poder controlar as vagas e ainda ter que indenizar possíveis furtos, roubos ou danos nos veículos”, explica.

Segundo o síndico, o assunto será levado para a Câmara Municipal, pois o condomínio comercial Campinas não é o único que enfrenta problemas com o estacionamento. “Estamos esclarecendo as pessoas e a maioria tem nos apoiado. Contamos com apoio dos lojistas e dos síndicos da região que também passam diariamente pela mesma situação”, relata.



## Prensa para lixo

- ✓ Equipamento manual, prático
- ✓ Robusto e de fácil operação
- ✓ Fazemos diferentes tamanhos de acordo com sua necessidade



Lançamento

Reduza em até 70% o volume do lixo reciclável do condomínio

Pouco espaço?

Belinha Comercial - Rua Nsa Sra do Rosário, 559 - Enseada de Brito - Palhoça/SC **Vendas (48) 8849 3068**

- Síndico Profissional
- Administração de Condomínios

**Francisco**  
(48) 3034 5491 / 9932 7807

[franciscosindicoprofissional@hotmail.com](mailto:franciscosindicoprofissional@hotmail.com)



ELEVADORES  
**OTIS**  
Líder Mundial

## Soluções em economia e segurança para o elevador do seu condomínio.

**Esta é a oportunidade para você modernizar seus elevadores!**

**Solicite sua vistoria, inspeção e laudo técnico sem custo.**

**Florianópolis - SC: 48 3205 8200**

Central de Atendimento ao Cliente **0800 703 10 61**

**bioDIGI**  
Security for your life

**ivoicer**

**Control Card**



Modernização de Multimarcas  
Redução no consumo.

Remodelagem Estética de Cabina  
valoriza o condomínio

Biometria e Smart RF ID  
segurança e acessibilidade

# FAÇA CERTO

## Prescrição de dívida condominial

Graziella Itamaro

### PROCESSO

**M**otivo de discussões e dúvidas entre síndicos e condôminos, a perda do direito de cobrar uma dívida na justiça está prevista na lei e pode causar grandes prejuízos aos condomínios.

De acordo com o advogado especialista em Direito Administrativo, Giovan Nardelli, não há respostas claras nos livros e manuais de direito que prevejam expressamente o prazo de prescrição para os débitos de condomínios. Há autores que falam em dez, cinco e até três anos. "O Tribunal de Justiça de Santa Catarina vem aplicando o artigo 206 do Código Civil, que estipula em cinco anos o prazo para prescrição de dívidas com obrigação certa e prestação determinada. Assim, o prazo de prescrição para a cobrança de débitos condominiais em documento particular é de cinco anos", diz.

O advogado orienta que o síndico deve buscar os procedimentos cabíveis para que as contas sejam quitadas antes de prescreverem, pois o tempo pode extinguir a obrigação do pagamento, e todos os demais condôminos pagantes terão de arcar com a dívida.

Segundo Nardelli, a citação no processo, que é o ato de informar o devedor a respeito do débito, interrompe a prescrição, conforme o artigo 219, do Código de Processo Civil. Por exemplo, de acordo com a lei, se o síndico entra com a ação após quatro anos da emissão do boleto, e o processo judicial demora um ano e um dia para citar o devedor, essa dívida está prescrita, pois entre o vencimento do boleto e a citação, passaram-se cinco anos e um dia. "Há, no entanto, uma exceção quando a demora na citação for culpa do próprio Poder Judiciário. Porém, este é um entendimento subjetivo, e o síndico deve iniciar a cobrança judicial tão logo exista a obrigação", explica.

O advogado recomenda que a cobrança judicial da dívida seja feita em um prazo não superior a dois anos do vencimento do boleto, pois quanto mais cedo se cobrar, menor será o débito. Quanto menor o débito, mais fácil para o devedor efetuar o pagamento e menos tempo para os demais condôminos suportarem a inadimplência alheia. "A justiça pode demorar a cobrar a dívida, portanto, é prudente se antecipar", diz Giovan.

Ele lembra ainda que a proposição da ação judicial não interrompe a contagem de prazo de prescrição, e sim a citação válida, ou seja, a localização e "citação" do condômino devedor e réu na ação para que ele possa se defender.

### COBRANÇA

Na opinião de Fábio Fabeni, advogado de Itajaí, especialista em Direito Civil e do Consumidor, para evitar a acusação de ingerência dos responsáveis, a Assembleia Geral, que é o instrumento máximo de discussão e deliberação do condomínio, pode delegar ao síndico poderes para contratação de administradoras. Assim, tanto o condomínio, através do síndico, quanto a administradora, poderão cobrar os valores pendentes ou contratar advogado para ingressar com ação.

Fabeni explica ainda que apesar da agilidade nos mecanismos de cobrança há uma demora normal do Poder Judiciário, devido ao excesso de ações. No entanto, há a possibilidade de cobrar a dívida em Juizado Especial Cível, que é mais rápido do que a justiça comum.

# INFORME



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | AGOSTO/2014

## Entidades e Prefeitura dão início ao debate sobre o IPTU e ITBI para 2015



Foi realizada no dia 19 de agosto a primeira reunião entre a Prefeitura e os representantes das entidades empresariais e profissionais, que vem trabalhando ativamente desde 2013 contra o acréscimo abusivo dos impostos em Florianópolis. Durante o encontro foi definida a criação de uma comissão composta por representantes do governo e dos empresários.

Segundo o presidente do SECOVI, Fernando Willrich, com isso foi dado início ao diálogo para tratar do ITBI e IPTU 2015 em Florianópolis. "É necessário fazer uma ampla discussão sobre este tributo, pois a consequência para as famílias que residem nestas áreas valorizadas e o impacto sobre a economia do município são imprevisíveis. Por acreditarmos que o melhor caminho é sempre a democracia, as entidades reafirmam sua disposição de contribuir com o desenvolvimento econômico e social de Florianópolis, como fruto de uma efetiva participação da sociedade e da transparência nas informações aos cidadãos", comenta.

O reajuste foi calculado com base na nova planta genérica de valores elaborada pelo governo municipal e a proposta previa aumentos do tributo em regiões que tiveram maior valorização imobiliária e a criação do IPTU Social para regiões mais carentes.

## SECOVI traz para Florianópolis o curso "Incorporação de Edifícios"

O SECOVI Florianópolis/Tubarão, em parceria com o Educ – Educação Continuada na Engenharia e Arquitetura, irá realizar na capital de 25 a 28 de setembro o curso "Incorporação de Edifícios". Com a proposta de suprir a necessidade de conhecimentos estratégicos e avançados dos profissionais envolvidos com a atividade, os encontros serão em Florianópolis, sob o comando do engenheiro civil Jamil Rahme.

O palestrante atua na docência de importantes instituições de ensino em Minas Gerais e reúne em seu currículo profissional mais de 30 anos de experiência. O curso irá abordar as três áreas da Incorporação Imobiliária - técnica, jurídica e comercial. Entre os tópicos estão questões como fração ideal (por área e valor), condomínio horizontal e vertical, código de defesa do consumidor, alienação Fiduciária, contrato com proprietário do terreno, RET - Regime Especial de Tributação, entre outras.

O curso foi formatado e didaticamente preparado num pacote de 30h aula e com farto material para uso durante e pós o curso. Associados do SECOVI têm desconto de 10%. No valor está incluso coffee break, material didático, certificado e acompanhamento pós-curso. Mais informações no site [www.educ.eng.br](http://www.educ.eng.br).

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

**A liberdade  
que você  
sempre quis!**



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

FALE CONOSCO: (48) 3222 7023

[WWW.GRUPOSUPORTESC.COM.BR](http://WWW.GRUPOSUPORTESC.COM.BR)

**Procurando Soluções Integradas para  
a Gestão do seu Condomínio?**



**REGECON**  
CONDOMÍNIOS

(48) 3025 5255

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

**Cidade**  
**Contabilidade**  
Condomínios & Empresas

- Administradora de condomínios
- Contabilidade empresarial
- Assessoria contábil e administrativa
- Gestão parcial de condomínios
- Síndico Profissional

**Solicite uma proposta sem compromisso!**

Fone/fax: (48) 3028-0144  
[www.cidadecontabilidade.com.br](http://www.cidadecontabilidade.com.br)

# CONDOMÍNIO & CIA

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

## PAISAGISMO

# Da criação dos jardins a área de lazer

*Além de proporcionar bem estar e beleza, a qualidade das áreas livres podem valorizar em até 30% o condomínio*

Graziella Itamaro

Sentir a natureza mais perto, ter um banco na sombra de uma árvore para conversar com o vizinho e um espaço para o lazer, como praticar um cooper sem se preocupar com a violência, é o sonho de muitos moradores de condomínio. Já não basta ter o local para a moradia, é preciso aliar a praticidade e a segurança oferecidas em um edifício multifamiliar com o conforto e a diversidade de espaços proporcionados por uma casa. O fator paisagístico deixa o imóvel mais interessante comercialmente. Segundo estudos realizados nos Estados Unidos, pode-se chegar a 30% de valorização. No Brasil não é muito diferente, principalmente em Santa Catarina, pois a maioria das pessoas que escolhe o Estado para viver vem atraída pela qualidade de vida, e os nativos, acostumados com a exuberância da mata atlântica, também prezam pelo bem estar e os cheiros e cores da flora.

O paisagismo é uma área da arquitetura que planeja os espaços livres (não construídos) e deve ser elaborado por um especialista da área, aliado ao projeto arquitetônico. Porém a falta

de conhecimento do público em geral, desde síndicos a proprietários de construtora, sobre a necessidade técnica para a projeção, normalmente impede o condomínio de contar com uma área comum agradável e útil.

De acordo com o arquiteto e professor da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), Paulo Gobbi, influencia no projeto da área externa desde o desenho da circulação, piso, iluminação, altura, tonalidades proposta pela arquitetura e a vegetação, "que é o que a maioria interpreta como paisagismo". Ele critica que normalmente somente após o prédio ser desenvolvido, "chamam um profissional para enfeitar o bolo. Isso não é paisagismo, mas sim todo o conjunto e tem que ser projetado junto com a edificação", aponta.

Os condomínios com mais de três décadas são geralmente os que têm o menor espaço destinado ao paisagismo. "Têm prédios antigos com 90% do terreno vedado com laje, ou seja, não tem jardim", lembra Gobbi. O professor observa que atualmente em Florianópolis o artigo 59 da Lei Complementar nº 001/97 (Plano de Ocupação do Distrito Sede) determina que nas áreas de afastamento (dis-

tância entre o início do lote e a construção) tenha pelo menos 50% de espaço permeável, para que a água da chuva penetre. Pode-se colocar além de vegetação, um playground, ou um jardim de pedras.

Nos condomínios com mais tempo de existência ou até um novo que não conte com um aproveitamento adequado da parte externa, pode-se repensar o local. Independente do tamanho, existem inúmeras opções, como quadras poliesportivas, pista de caminhada, piscinas e jardins. Para os que tem uma área reduzida, pode-se utilizar vasos e até "os telhados verdes, com a colocação de gramado na laje superior, inclusive, contribui para deixar o ambiente do prédio mais fresco", explica a arquiteta paisagista Crislane Cintra.

## JARDINS, PRAÇAS E ACESSOS

Em Florianópolis, os condomínios de alto padrão próximos a locais verdes, alguns em Área de Proteção Permanente (APP), aproveitam para fazer trilhas para a mata nativa, outros optam por elaborar bosques com lagos



Paisagismo projetado pela equipe do arquiteto Paulo Gobbi em um condomínio no bairro Bom Abriga, na Capital

ornamentais. Esses acessos "podem ser feitos com areia grossa, pedrisco, pedras irregulares com gramas e decks de madeira", diz Crislane. Segundo ela, a preocupação com o conforto, e com a retomada de uma vida simples e próximo à natureza, faz criar novas necessidades nos edifícios, como a plantação de hortas comunitárias próximas ao espaço gourmet.

Nos condomínios de luxo, a tendência é a utilização de plantas exóticas, com plantas, como ciprestes, fáceis de modelar. Po-

rém, o arquiteto Paulo Gobbi, critica que os jardins estão muito iguais e seguem tendências. "Agora a moda é um gramado e quatro plantas podadas em forma de bolinhas verdes. Fica bonito, só que não são vegetais nativos, não atraem borboletas, nem pássaros. Não tem diversidade, o que é totalmente antiecológico", dispara.

O agrônomo e professor de plantas ornamentais da UFSC Enio Luiz Pedrotti compartilha da mesma opinião. Ele critica o preconceito em relação as plantas locais, que crescem muitas vezes à beira da estrada, como a cortaderia sellowana (capim-dos-pampas), marantas e o ipê amarelo. "Não são muito procuradas, pois não aparecem nas novelas", dispara.

Como atualmente as crianças são criadas distante dos campos, o professor Enio Pedrotti observa que o cultivo de áreas verdes nos condomínios também tem função educativa. "É preciso os aproximar da natureza, pois só ao conhecer vão aprender a preservar", defende.

A busca pelo lucro, muitas vezes faz as construtoras aproveitarem ao máximo os terrenos com a construção, assim sobra pouca para o plantio de árvores. Para Pedrotti, é uma perda significativa, já que elas criam condições das pessoas se encontrarem, fazem sombra e consequentemente refrescam.

**Σ XATO**  
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios  
Síndico Profissional  
Consultoria

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

Alvaro de Carvalho, 101 - 3º andar - Florianópolis

10 anos

**studio refosco**  
Soluções em Arquitetura e Identidade Corporativa

Av. Madre Benvenutta, 322  
Florianópolis  
Fones 48 33713250  
48 91528189  
studiorrefosco@hotmail.com

- Concretize seu projeto com pontualidade, eficiência e excelência nos serviços
- Revitalização de Condomínios e Ambientes Corporativos

**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

20 anos  
**IMPROJEL**

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

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO email: improjel@ig.com.br



## BRINQUEDOTECAS

# Divertimento em ambiente limpo

*Condomínios que investem em brinquedotecas devem atentar para itens que garantam não só o estímulo à ludicidade, mas à higienização adequada do local*

Kalyne Carvalho

O sistema e as técnicas para higienização das áreas comuns do condomínio são bem diferentes das de um cômodo da própria casa. Isso porque, por se tratar de um espaço onde circulam pessoas com diferentes exigências, gostos e necessidades, existem algumas peculiaridades que devem ser levadas em conta. Para não ter erro, é recomendável seguir padrões de limpeza específicos a esses ambientes.

A primeira orientação a ser seguida é em prol do trabalhador, que deve ser equipado com luvas, calça, botas de borracha e até, quando necessário, máscaras e toucas. Os itens desse kit de proteção variam de acordo com a área a ser higienizada e os produtos



**Para evitar reações alérgicas a recomendação é aspirar estofados, almofadas, puffs, bichos de pelúcia, tecido e paredes**

a serem manuseados. O médico alergista Isaac A. Frenhof atende todos os dias crianças e adultos com doenças alérgicas em Florianópolis. Ele orienta que os riscos são ainda maiores para a pessoa que faz a hi-

gienização: “O uso de equipamento de proteção individual é imprescindível. O faxineiro deve observar se tem alergia, por exemplo, à borracha, o que é muito comum. O uso da luva fabricada nesse material, nesse

caso, não seria recomendável.”

## ALERGIAS

Para melhor eficiência da limpeza, é necessário ter atenção para alguns detalhes. Na brinquedoteca do condomínio há constante presença de crianças, que são mais sensíveis a reações alérgicas provocadas por produtos de limpeza ou até ao próprio pó, mofo e ácaros. Mauro Cesar Machado Rego, sócio proprietário de empresa de higienização de ambientes, explica que nesse local é preciso realizar, primeiramente, a aspiração de estofados, almofadas, puffs, bichos de pelúcia, tecido e paredes. “É importante lembrar que os objetos devem ser sempre aspirados e nunca chacoalhados, visto que esse ato espalharia os ácaros e impurezas no ar,

sem, ainda, resultar numa limpeza adequada”, esclarece.

O empresário acrescenta que os brinquedos cujos materiais não sejam tecidos devem ter sua limpeza feita com uma solução de água, álcool e algumas gotas de água sanitária – sem excesso. “Para evitar reações alérgicas, existem soluções mais neutras e caseiras com manipulação de água, vinagre, bicarbonato e sal”, diz.

No ambiente da brinquedoteca, é recomendável limpar, primeiramente, os objetos e, somente em seguida, limpar os pisos com pano úmido em solução de água e desinfetantes, preferencialmente os inodoros ou suaves. “Esse processo deve ser realizado por partes, passando-se em seguida um pano seco para evitar que o pó em suspensão no ar grude novamente no chão”, explica.



# Sensato

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



48 3224.2585



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

AGORA TAMBÉM NO CONTINENTE  
[continente@sensato.com.br](mailto:continente@sensato.com.br)

48 3248.3668



Grupo SENSATO – Assessoria Contábil Empresarial e Soluções Condominiais

ENTREVISTA: ROSELY BENEVIDES DE OLIVEIRA SCHWARTZ

# “A busca de conhecimento é fundamental para exercer uma gestão de qualidade”

Vania Branco

**R**osely Benevides de Oliveira Schwartz é contabilista e administradora, com MBA em Gestão de Facilidades na Universidade de São Paulo (USP), especialização que trata sobre a eficiência na operação de edifícios, principalmente nos de grande porte e com novas tecnologias, os chamados edifícios inteligentes. Autora do livro “Revolucionando o Condomínio” é, desde 1998, professora de Gestão de Condomínios da Escola Paulista de Direito (EPD).

Schwartz esteve em Florianópolis (SC) para ministrar o curso de Administração de Condomínios e nos concedeu uma entrevista esclarecendo assuntos polêmicos como NBR 16.280, as sucessivas responsabilidades atribuídas aos síndicos, além de orientações para uma gestão de qualidade.

**Jornal dos Condomínios** - A senhora atua há 20 anos na área de condomínios. Como iniciou o seu trabalho no setor?

**Rosely de Oliveira Schwartz** - Sim, em 1994 eu desenvolvi uma pesquisa envolvendo mais de 100 condomínios paulistas e o resultado desse trabalho foi veiculado em uma reportagem na Folha de São Paulo. Naquela época não existia muita informação a respeito de condomínios e eu tinha em mãos um material tão amplo sobre o assunto que decidi apresentar o projeto para uma editora. Em 1996, lancei o livro “Revolucionando o Condomínio”, pela Editora Saraiva, e hoje a publicação está na 14ª edição, ampliada e atualizada.

**JC** - Quais foram as mudanças

mais expressivas no setor nesses últimos anos?

**Schwartz** - Uma mudança significativa que percebo é o interesse de pessoas mais jovens se dedicando à função de síndico. Antes o perfil era de senhores, aposentados, e atualmente há muitos jovens de 20, 25 anos ocupando esse cargo. E, também, não havia muitas mulheres, era um setor predominantemente masculino. Além disso, houve grande crescimento das exigências legais, principalmente as tributárias.

*“O síndico deve tomar cuidado com a contratação dos profissionais porque a questão não é somente obter um laudo para legalizar a obra, mas escolher um profissional realmente habilitado e com quem ele poderá dividir a responsabilidade”*

**JC** - Qual a sua opinião sobre o conteúdo da norma NBR 16.280 que regulamenta as reformas em edificações?

**Schwartz** - A publicação da norma foi bastante importante. Sempre que ministro cursos de gestão de condomínios enfatizo o artigo do Código Civil onde diz que é proibido ao morador a execução de obras que prejudiquem a segurança do edifício. Com base nesse item sempre focava a importância das reformas internas nas unidades serem levadas ao conhecimento da administração para que houvesse um controle. Pelo fato de também ser síndica e conviver com essas questões na prática cotidiana é possível perceber que o condômino acha que na sua unidade é ele quem manda e que tem o



Rosely Schwartz, é contadora, administradora e autora do livro “Revolucionando o Condomínio”

poder de reformar conforme sua vontade, mas sabemos que não é bem assim. Para o morador, o fato de mudar uma parede para ampliar a cozinha, por exemplo, pode parecer uma coisa simples, mas se for uma parede estrutural, a reforma pode colocar em risco toda a edificação.

Já orientava meus alunos para que inserissem no regulamento interno a necessidade de o morador informar o síndico sobre a reforma, os prazos e os profissionais que

executariam a obra, para dar mais segurança ao condomínio. Porém, não havia como exigir que um engenheiro ou arquiteto se responsabilizasse e acompanhasse a obra que trouxe alteração na estrutura e a norma veio justamente dar este suporte para que o síndico possa fazer as exigências. Antes, o síndico era apenas um “intrometido” e agora não. É importante que se esclareça que a norma não é lei, mas possui força suficiente para que, no caso de qualquer irregularidade,

seja possível apontar as responsabilidades, e este é um ponto fundamental. A norma esclareceu que, cabe ao síndico a responsabilidade das obras executadas nas áreas comuns e buscar responsáveis pelas obras realizadas nas áreas privadas. Ele, como gestor, deve dividir a responsabilidade contratando profissionais habilitados, que no caso de alteração de qualquer estrutura tenham condições de realizar um projeto, acompanhar e recolher Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) – para os engenheiros - ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) – para os arquitetos. Portanto, deve-se evitar o perfil daquele prestador de serviço que “faz tudo”.

Os moradores também têm suas obrigações e uma delas é informar o síndico de tudo que será realizado na unidade, desde uma simples pintura até uma grande reforma. Informar e manter o que foi determinado através de um histórico do que será feito, dos materiais que serão utilizados, onde serão guardados e quais os profissionais que vão executar a reforma. São dados importantes e que não eram considerados antes. Por exemplo, a construtora entregou o piso da unidade com um tipo de acabamento e para substituir por outro material é necessário saber se a estrutura, se a laje do imóvel suporta essa mudança. A norma vai fazer com que as pessoas reensem mais sobre essas questões de segurança e tenham a consciência de que não moram em uma construção autônoma, mas em um imóvel coletivo.

**JC** - Os síndicos podem adotar imediatamente a norma como procedimento-padrão para as reformas em condomínios?

**Schwartz** - O Código Civil trouxe um item importante no sentido de definir as responsabilidades dos síndicos e a norma, do mesmo modo, o coloca como responsável pela edificação. Ele não poderá ser omissivo. Dessa forma, recomendo que o síndico realize uma assembleia para informar aos moradores que passará a utilizar a norma como referência e explique quais os critérios que serão adotados no condomínio. Na pauta, devem constar os prazos para os moradores apresentarem os documentos antes do início da reforma, os

**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

**Pinturas Prediais**

25 anos

(48) 3024 5277

www.rhempreiteira.com.br

Desde 1980

**ORTECON**  
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria para Condomínios Residenciais e Comerciais

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



prazos para liberação e as sanções que serão aplicadas ao infrator que poderá ser, por exemplo, a solicitação por escrito da paralisação da obra, aplicação de multa, no caso de não ser atendido o pedido, e até a denúncia na prefeitura.

Na assembleia também deve ser discutido como será a guarda dos documentos, pois constituem um histórico do prédio e das unidades e devem ser arquivados para sempre.

A ata da reunião deve ser entregue a todos os moradores e a partir disto o síndico terá o respaldo para exigir que as normas sejam cumpridas.

#### JC - A aplicação da norma trará custos adicionais para os condomínios?

**Schwartz** - Sim. Nas reformas dentro das unidades, o morador deve apresentar um projeto ou laudo da obra, o seu responsável legal e todo o custo será do morador. Porém, se o síndico tiver algum questionamento sobre o que foi apresentado terá de contratar outro profissional que avalie se está tudo correto e o custo será do condomínio.

No caso de obras nas áreas comuns também haverá o custo de projetos e da contratação de profissionais legalmente habilitados para fazê-los. É importante frisar que sempre que houver a intenção de realizar alguma reforma no condomínio esse valor seja levado em consideração.

O síndico deve tomar cuidado com a contratação dos profissionais porque a questão não é somente obter um laudo para legalizar a obra, mas sim escolher um profissional realmente habilitado e com quem ele poderá dividir a responsabilidade. As administradoras poderão auxiliar muito nesse aspecto, indicando profissionais da sua carteira e diminuindo os custos para os condomínios.

#### JC - Quais as dificuldades que os síndicos podem encontrar nesse período inicial?

**Schwartz** - Acredito que levará um tempo para que as pessoas se acostumem com as novas regras e poderá haver um desconforto tanto para os moradores como para os síndicos. Entretanto, é importante que os gestores se conscientizem de que as regras são necessárias e que eles estão, justamente, zelando pela segurança de todos.

#### As exigências legais para a gestão de condomínios aumentaram muito nos últimos anos?

Atualmente a gestão de um condomínio se assemelha muito à de uma empresa, pois tem uma grande movimentação financeira e várias exigências legais nas áreas fiscais, tributárias e trabalhistas. Nesse sentido, a busca de conhecimento é fundamental para se exercer uma gestão de qualidade. O síndico deve procurar informar-se dos assuntos relacionados à gestão e buscar conhecimento através de leituras especializadas, cursos e palestras para acompanhar essa mudança. Ainda é possível perceber muitas irregularidades em condomínios que se constituem em verdadeiros passivos, e no caso de alguma fiscalização poderá trazer muitos problemas e prejuízos financeiros.

*"Os síndicos podem sofrer ações de responsabilidade civil se ficar comprovado que ele não tomou os cuidados necessários para evitar acidentes. A lei diz que ele não pode ser omissivo, negligente ou imprudente"*

#### JC - Quais são as maiores dificuldades relatadas pelos síndicos na gestão dos condomínios?

**Schwartz** - Além das questões legais da administração e que exigem atenção constante, as maiores reclamações são em relação aos conflitos relacionados às vagas de garagem, animais e barulho. Uma atitude importante na mediação de conflitos é saber ouvir e desenvolver uma empatia com as pessoas, mas, às vezes, os síndicos não estão preparados para fazer essa mediação. Uma boa alternativa é contar com as Câmaras de Mediação e Conciliação implantadas pelo Judiciário ou as particulares existentes, que poderão tratar desses problemas com maior imparcialidade.

#### JC - A contratação de bons prestadores de serviços e que atendam as necessidades do condomínio é uma preocupação para os síndicos. Quais as suas recomendações para não errar na contratação?

**Schwartz** - O síndico poderá



A NBR 16.280 vai fazer com que as pessoas repensem mais sobre as questões de segurança e tenham a consciência de que não moram em uma construção autônoma, mas em um imóvel coletivo.

solicitar a um profissional habilitado, que não tenha como atividade a execução da obra em estudo, um escopo do que será realizado. A partir daí é possível dar início às solicitações dos orçamentos e fazer as comparações de valores, materiais e marcas que serão usados, acabamentos etc. O síndico poderá contratar um profissional para fazer o trabalho ou contar com o apoio dos próprios moradores. Eu recomendo sempre que haja uma administração compartilhada e, muitas vezes, há no próprio condomínio um morador que possui habilitação para auxiliar o síndico. Cito como exemplo: engenheiros, arquitetos, eletricitas, que poderão dar a sua colaboração ao condomínio, sem custos.

#### JC - Mas é comum os síndicos solicitarem o escopo da obra?

**Schwartz** - Não. A maioria não utiliza o escopo para a tomada de preço e, às vezes, a empresa contratada entrega o serviço da forma que lhe convém. É importante que haja a formalização em contrato de tudo que foi acordado e caso haja necessidade o síndico possa contar com supervisão de um profissional que irá verificar se o contratado foi realizado, evitando-se assim o retrabalho, fato que acontece muito nos condomínios. Faz-se a obra e é necessário refazer porque não ficou de acordo com o esperado.

#### JC - Síndicos respondem na esfera civil e criminal por da-

#### nos aos condomínios. São comuns as ações judiciais envolvendo síndicos?

**Schwartz** - Sim. Podemos citar casos de acidentes em elevadores que não receberam a devida manutenção, a realização de obras sem o isolamento necessário à segurança de terceiros, acidentes causados pela presença de óleo no piso da garagem, entre outros. Os síndicos podem sofrer ações de responsabilidade civil se ficar comprovado que ele não tomou os cuidados necessários para evitar acidentes. A lei diz que ele não pode ser omissivo, negligente ou imprudente (Art. 186 - Código Civil). As indenizações são altas e ele terá de pagar através de patrimônio próprio e não do condomínio.

#### JC - Florianópolis já faz parte da sua agenda de cursos e palestras? Como vê o cenário de condomínios da região comparando com os grandes centros do país?

**Schwartz** - Sim. Graças ao trabalho empreendido da Diretora Ângela, do Jornal dos Condomínios, que se preocupa em ampliar o conhecimento dos gestores de condomínio, para que haja maior eficiência, segurança e tranquilidade. Tenho reservado pelo menos duas vezes por ano um período para poder estar em Florianópolis, que tem me dado grande prazer em colaborar com o aperi-

moramento do conhecimento necessário para uma gestão condominial.

Observo que os problemas apontados nos cursos e nas palestras são os mesmos encontrados em qualquer região do país. Segundo dados do IBGE, de 2012, Santa Catarina ocupa o sétimo lugar em número de pessoas que moram em apartamentos. Devido o desenvolvimento da região esse número tende a aumentar rapidamente, inclusive com a construção de edifícios mais complexos, os chamados condomínios-clubes, que possuem uma série de serviços e equipamentos que demandam maior capacitação dos gestores e funcionários.

#### JC - Existe uma receita para uma boa gestão de condomínio?

**Schwartz** - Minha orientação é a de dividir as responsabilidades, nunca centralizar nem administrar sozinho, pois isso traz um peso muito grande. Tenha uma política de gestão compartilhada juntamente com os conselheiros, funcionários, administradoras e moradores, buscando envolvê-los para que haja participação. Outro ponto fundamental para uma gestão de qualidade é o alto comprometimento da empresa administradora com o cumprimento das normas, tais como: convenção, segurança contra incêndio e higiene, tributária, fiscal e trabalhista.

**LTX Soluções**  
Projetos - Construções - Reformas

Sr. Síndico, atenção à nova  
**NORMA DE REFORMAS (NBR 16280/14)**

Fique tranquilo, e exija a contratação de responsável técnico habilitado antes de autorizar uma reforma em seu condomínio.

www.ltxsolucoes.com.br  
atendimento@ltxsolucoes.com.br  
(48) 9113-3645 arq. Marco Lucchesi

**INOVA**  
Sistemas de Segurança

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

(48) 8469.7663 / 9940.5332  
www.inovasistemasdeseguranca.com.br

Duas vagas de garagem para um apartamento. O que era inimaginável há uns anos agora faz parte do projeto de boa parte dos novos empreendimentos. Levantamento feito pelo portal Pense Imóveis, do Grupo RBS, aponta que a vaga extra resulta em um aumento de 37% no valor da propriedade.

## Até 37% a mais em SC por garagem extra

Alguns prédios dão a opção de adquirir uma garagem extra à parte que, segundo mostra o levantamento, custa em média R\$ 45 mil a mais no preço do imóvel em SC.

O corretor da Nostra Casa, Rogério Stival, afirma que 90% dos clientes da sua imobiliária, em Chapecó, procuram apartamentos com duas ou mais garagens.

Conforme ele, o preço da garagem adicional na cidade é de aproximadamente R\$ 30 mil.

Em Joinville, a exigência é ainda maior: as vagas precisam ser cobertas, independentemente do padrão do empreendimento. De acordo com o gerente de marketing da Anagê Imóveis, Fabrício Ramos Hecht, a condição climática é levada em conta por causa da chuva, que é constante na região.

Na Capital, o gerente comercial da Pirâmides Imóveis, Paulo Vaccaro, afirma que hoje a imobiliária trabalha com a venda de apartamentos de até quatro vagas para veículos na Grande Florianópolis.

Em Itajaí e Balneário Camboriú, a situação não é diferente. A procura por imóveis com mais vagas de garagem aumentou nos últimos tempos. Segundo o diretor da Max Imóveis, Diego Rauber, o preço de um box na região pode variar entre R\$ 15 mil e R\$ 100 mil.

Fonte: Diário Catarinense

# Mil prédios

## residenciais nos últimos 5 anos em São Paulo

Verticalização e adensamento são palavras-chave para explicar e entender o boom imobiliário paulistano. E novos dados ilustram isso: São Paulo ganhou mil prédios residenciais e 210 mil moradores de apartamentos nos últimos cinco anos. Esse tipo de moradia representa 37% (um em cada três) do total dos domicílios paulistanos. É o que aponta um levantamento realizado pela empresa de administração de condomínios Lello.

O raio X mostra que os 21 mil condomínios residenciais paulistanos - considerando apenas os com mais de três andares e orçamento superior a R\$ 24 mil por ano - empregam 6 mil pessoas como zeladores, porteiros, faxineiros e garagistas e movimentam R\$ 13,2 bilhões por ano, valor superior ao orçamento anual de capitais bra-



sileiras como Curitiba e Porto Alegre.

Desse total, R\$ 5,9 bilhões são destinados ao pagamento de funcionários e encargos trabalhistas e outros R\$ 2,3 bilhões são gastos com o consumo de água. Os outros principais gastos de um condomínio são com

energia elétrica e contratos de manutenção e conservação.

A pesquisa também mostra que são duas as principais dúvidas dos novatos na vida de condomínio: como funciona a divisão das despesas em um prédio e qual é o sistema de utilização das vagas de garagem. Entretanto, na contramão dessas dúvidas vem outro dado, que reflete a baixa atuação dos moradores na política do prédio onde moram: 60% dos paulistanos que vivem em condomínio simplesmente ignoram as reuniões. "Esse baixo quórum é verificado até mesmo nas assembleias para a eleição do síndico e a aprovação das contas", afirma Angélica Arbet, gerente da Lello.

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

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

**Fechadura Eletromagnética**

**Vantagens**

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

\*Utilizado em conjunto com mola de retorno

**Solicite uma visita:**

**LIGA**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

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

Dr. Constâncio Krummel, 1010 - São José/SC

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

**QUALI SERVICE**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA

Portaria Virtual  
Reduza em até 60% seus custos de Portaria

Preventivo Contra Incêndio  
Laudos Para os Bombeiros  
Portão Eletrônico  
Sistemas de CFTV

www.qualiservicebr.com.br (48)3012-2338

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

**Serviços para Condomínios**

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013  
www.balneiar.com.br/condominio

Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - Baln. Camboriú/SC

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

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

www.duplique.com.br

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

**INTERVENÇÃO SUB**  
Mergulhadores certificados e qualificados

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

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

www.intervencaosub.com.br  
contato@intervencaosub.com.br

47 3342 2979 | 9943 5794 | 9181 1959

## SERVIÇOS

O portal do síndico catarinense na internet: [www.condominiosc.com.br](http://www.condominiosc.com.br)

# Garagens resistentes

*Produtos de qualidade e manutenção adequada garantem vida longa aos pisos de garagem*

Graziella Itamaro

A garagem está entre os itens mais importantes em um condomínio, tanto que o número de vagas nos edifícios novos vem aumentando. É uma necessidade atual e, na hora de escolher um prédio para morar, a maioria dos interessados quer saber em primeiro lugar sobre as condições das vagas em que ficarão seus automóveis. Mas, nem sempre as garagens estão com a estrutura adequada, principalmente no que diz respeito ao piso. É comum encontrar os espaços com o chão esburacado e a estrutura mal planejada, com pouca resistência, juntas de dilatação inadequadas e até mesmo ferragens expostas. Nos edifícios mais antigos, construídos há décadas, o problema com a estrutura do piso das garagens é ainda maior, já que os critérios para edificá-las eram menos precisos.

Expostos ao esforço provocado pelo peso dos automóveis e outros desgastes cotidianos, os pisos de garagens necessitam de revestimentos específicos para uma maior durabilidade. Siro Capistrano, diretor técnico de empresa especializada em restaurações de garagens, explica que o melhor critério para a escolha dos materiais é optar por produtos resistentes, como o epóxi ou poliuretano, nas áreas de maior atrito como curvas e rampas, tomando o cuidado



Garagem do Residencial Dante Tomio, antes e depois da reforma



de tornar essas áreas antiderrapantes para evitar acidentes. "Nas áreas de menor tráfego, como boxes, é possível usar materiais mais simples, como tintas de base solvente monocomponentes, que vêm prontas sem a necessidade de misturar outros produtos. Porém, o mais indicado é usar produtos bicomponentes em tudo, pois são misturas mais resistentes e evitam o efeito causado pelos pneus aquecidos que removem pontos no estacionar e sair do veículo" orienta.

O técnico explica que existem vários tipos de revestimentos, desde tintas à base d'água até produtos bicomponentes. Entretanto, o mais importante é o preparo da superfície, que deve ser feito com materiais de alto desempenho, concretos resistentes e com aderência correta.

Siro orienta que as reformas sejam feitas sempre que o piso apresentar desgaste que

comprometa a estrutura da laje original da edificação. "Nos casos de contrapiso, deve-se verificar de que forma ele foi executado, ou seja, se existem telas antifissuras, armações, ou somente concreto", recomenda. Com relação à durabilidade, ele explica que a questão está relacionada ao tipo de substrato, de reparo e de tinta aplicada. "Substrato e tinta de boa qualidade podem durar de 15 a 20 anos", destaca.

A limpeza, item importante para garantir a durabilidade dos revestimentos, deve ser feita com equipamentos que dispensem o uso de grandes quantidades de água e cloro. "Nunca, em hipótese alguma, deve-se lavar pisos de concreto armado, pois esta atividade compromete a integridade da estrutura", alerta.

## VALORIZAÇÃO

Vera Lúcia de Souza Lima, síndica do condomínio Resi-

dencial Dante Tomio, em Balneário Camboriú, reformou as garagens do condomínio há quatro anos e até hoje aprova o resultado. "Tínhamos um piso grosseiro com acabamento em cimento bruto que deixava a garagem com um aspecto desleixado e até desvalorizava os imóveis. Quando tínhamos um apartamento à venda era constante a crítica pelo estado das garagens", diz.

Segundo a síndica, a reforma iniciou com o lixamento e polimento do piso para tirar as imperfeições. A seguir foi

aplicada uma camada de massa acrílica e em seguida feita a pintura em tinta epóxi industrial com catalizador. "Nas rampas foi aplicado somente tinta com areia de quartzo para deixá-las antiderrapantes", relata.

Vera conta que o valor total investido no piso foi de R\$ 37 mil para a garagem de cinco pisos e com 105 boxes. "Nossas garagens ficaram totalmente remodeladas e até hoje não houve a necessidade de uma manutenção", conta a síndica.

## Activa

Contabilidade & Condomínio  
mais por você

O SISTEMA DE GESTÃO PREDIAL 360° auxilia os síndicos no controle de todas as atividades periódicas de um condomínio (ciclos de manutenções simples e técnicas, rotinas de limpeza e o controle burocrático).

Em um condomínio com cinco anos de existência, por exemplo, o qual pode ter tido um síndico diferente para cada ano, geralmente a transição resulta na descontinuidade de um rol de ações necessárias à preservação patrimonial, e conseqüentemente haverá prejuízos financeiros, o que não ocorre quando é estabelecido um planejamento. Desta forma, o recém síndico tem como manter pontualmente as ações administrativas, contribuindo para manter um histórico de cada gestão, sendo ainda informado de quais ações foram realizadas e aquelas que precisam ser feitas. Essa é a finalidade do SISTEMA DE GESTÃO PREDIAL 360°.

Com o SISTEMA a administração condominial contém um amplo planejamento (diário, médio e longo prazo) das atividades necessárias a correta preservação patrimonial. O que requer apenas cinco minutos por dia para que o síndico saiba quais as rotinas previstas que devam ser realizadas no condomínio, acessando-o pela internet, usando o computador, tablet ou celular.



SISTEMA DE GESTÃO PREDIAL 360° Informa qual o procedimento a ser adotado para cada atividade com base em normas ou orientações técnicas. Quando confirmada a realização da atividade, o programa agenda a próxima ação conforme ciclo (semanal, mensal ou anual).

Av. do Estado, Nº 4.006, Centro  
88.338-068 - Baln. Camboriú - SC  
Fone: (47) 3367-0333  
Site: [www.activa.cnt.br](http://www.activa.cnt.br)

Plantão: (47) 9220-1551 (Vivo)  
E-mail: [condominio@activa.cnt.br](mailto:condominio@activa.cnt.br)  
Abrangência: Camboriú, Itapema, Itajaí, Baln. Camboriú e Piçarras



**47 3365-0550**  
[vendas@idealfibras.com.br](mailto: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 22.000 Btus

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

Confira todos os modelos no site: [www.idealfibras.com.br](http://www.idealfibras.com.br)



**BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC**  
MATERIAIS ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS  
CHAVES E ACIONAMENTOS ELÉTRICOS

(47) 3367-4570 / 3367 6140

[WWW.ELETROCOELHO.COM.BR](http://WWW.ELETROCOELHO.COM.BR)



## GESTÃO

# Coberturas: taxas devem ser analisadas em convenção

*Diferentes formas de cobrança podem ser avaliadas pelo síndico e por empresas administradoras*

Soraya Falqueiro /Criciúma

**M**orar em uma cobertura é o sonho de consumo de muitas pessoas: mais espaço, área de lazer privativa, ventilação e iluminação naturais, além da vista panorâmica da cidade, são diferenciais que atraem muitos compradores. Mas, além do valor pago pelo imóvel, os custos de condomínio são maiores? Nem sempre. O valor da taxa depende da convenção de cada edifício.

“Em Criciúma, as coberturas em geral são apartamentos maiores, duplex, com piscina e área aberta, que valorizam o empreendimento feito pela construtora”, conta o proprietário da ACMK Gestão Condominial, Álvaro Antônio de Oliveira. Ele orienta que é preciso prestar atenção quanto à taxa de condomínio que será cobrada, avaliando as particularidades do imóvel e o perfil do prédio.

Oliveira explica que, basicamente, há três formas para co-

brança: divisão por igual entre todos os moradores, adição de uma taxa fixa específica para a cobertura ou conforme a fração ideal, que é calculada de acordo com a metragem de cada unidade autônoma, conforme previsto na legislação brasileira ou na própria convenção condominial. “O valor da taxa de condomínio deve ser analisado caso a caso, ainda mais por existirem diferentes tipos de apartamentos em um mesmo edifício, o tema deve ser discutido e acordado em assembleia”, explica.

## TAXAS IGUAIS

No residencial Porto de Cadiz, no bairro Comerciário, a convenção do condomínio prevê que todos devem pagar as taxas igualmente, inclusive as coberturas. O síndico Gustavo Machado é o primeiro a atuar na gestão do edifício, entregue há oito meses pela construtora. Machado destaca que, até o momento, não foi preciso rediscutir o tema em as-

sembleia. No local, há 40 apartamentos e duas coberturas, com características um pouco diferentes por possuírem área aberta e Jacuzzi para uso dos moradores. No último andar também fica o salão de festas. No entanto, como no edifício há hidrômetro individual e a cobrança de água e esgoto é direcionada a cada morador, a taxa de condomínio é dividida por igual. “A cobrança está funcionando bem desta forma, por entendermos que a cobertura possui a mesma área comum dos outros apartamentos”, diz o síndico.

O assunto, no entanto, pode gerar opiniões e decisões diferentes. Em Criciúma, Oliveira ressalta que o padrão mais utilizado é o que define uma taxa fixa de, em média, 30% ou 40% a mais do que o valor rateado entre os outros moradores. “Em muitos casos, a cobertura não tem muitos gastos excedentes, por isso se opta por acrescentar um percentual previamente estabelecido, aprovado em convenção”, conta o proprietário da ACMK Gestão Condominial. Sobre a fração ideal, ele afirma que ainda são poucos os locais que taxam dessa maneira e que, quando é cobrada desta forma, a taxa de condomínio pode chegar



No residencial Porto de Cadiz, todas as unidades têm o mesmo valor de taxa de condomínio, inclusive as coberturas

ao dobro do valor se comparado à maioria dos apartamentos do prédio, pois muitas coberturas inclusive têm um maior número de

vagas na garagem e isso entra no cálculo da fração. “O importante é que seja um assunto decidido em assembleia”, completa.

## Como ter dinheiro para manutenção e investir em seu condomínio

Entre tantos problemas que surgem para o síndico resolver, o mais difícil é a falta de dinheiro, com o não pagamento da taxa condominial. E sem este recurso não dá para administrar um prédio e nem dar a devida manutenção preventiva.

Um dos maiores problemas enfrentado pelo síndico é a inadimplência, que põe em risco a saúde financeira do condomínio. A falta de pagamento de qualquer parcela provoca o desequilíbrio econômico, onerando os demais condôminos e obrigando-os a suprir o caixa comum e suportar, além das suas, as despesas relativas ao consumo de água e energia elétrica, realizadas pelo inadimplente. Sem o recurso completo das taxas condominiais, o síndico acaba tendo que deixar de fazer as manutenções necessárias, desvalorizando o imóvel.

Conforme o Código Civil, quem está na função de administrador, síndico, deve proceder a cobrança dos devedores, mas pode lançar mão desta cobrança e procurar outros meios para resolver o problema da inadimplência. O caminho mais curto, com resposta rápida e eficiente é a Cobrança Garantida.

Com a cobrança garantida, a administração do condomínio pode assumir compromissos com ter-

ceiros (desde que aprovado em assembleia), pois sabe que na data aprazada, vai ter o dinheiro em caixa.

A proposta da **DUPLIQUE COBRANÇA GARANTIDA**, é trazer sossego ao condomínio, garantindo mensalmente o valor necessário para fazer frente às despesas do mês.

A **DUPLIQUE SANTA CATARINA**, iniciou suas atividades em 1994 e é hoje a maior empresa de cobrança e garantia de receita para condomínios no estado. Líder absoluta do segmento através de seu sistema de garantia e antecipação de receita consolidada-se como uma grande parceira do condomínio no combate e controle da inadimplência. Hoje aproximadamente 13.500 unidades condominiais se beneficiam dos serviços da DUPLIQUE em toda SC. Possui três centrais de cobrança na grande Florianópolis, (Centro, Estreito, São José) uma na região de Balneário Camboriú e uma em CRICIÚMA, que possibilitam atender um grande número de condomínios de outras cidades e regiões com eficiência e rapidez, consolidando sua marca pelo estado Catarinense.

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

**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.

**engesul** Central de Alarme de Incêndios

**SAIDA** Central de Iluminação de Emergência

**LIGA** SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

Solicite uma visita:  
(48) 3047 4547 | 8842 0156  
[comercial@ligasc.com.br](mailto:comercial@ligasc.com.br)  
Dr. Constâncio Krummel, 1010 - São José/SC



## CANAL ABERTO COM O SÍNDICO

### HORAS EXTRAS

*Sou síndico em um condomínio e gostaria de saber com clareza se um porteiro que trabalha em escala de 12 por 36, se ao trabalhar em dia de feriado, o condomínio é obrigado por lei pagar a estes funcionários 100% de horas extras.*

Edson / Florianópolis

Prezado Síndico, de acordo com a Cláusula 9ª da última Convenção Coletiva de Trabalho,

do Sindicato dos empregados em Edifícios de Florianópolis, São José, Biguaçu e Palhoça, serão remuneradas à 100% todas as horas extraordinárias, sejam intervalo para refeição, feriados, ou até mesmo dia de folga trabalhado, no caso de escala 12X36.

**Thiago Emanuel**  
Depto Pessoal - GTC Contabilidade  
(48) 3223 5332.

### IMPEDIMENTO

*Existe base legal para, num caso de separação judicial ou divórcio, o cônjuge que ficou com o direito a morar em imóvel adquirido pelo casal impedir o outro de usar as áreas comuns do condomínio (quadrado, academia, piscina) ou de deixar o carro em uma das vagas de garagem não utilizada pelo outro, sem que haja qualquer ordem judicial nesse sentido?*

Carlos / São José

Não existe amparo legal para o referenciado impedimento.

Durante o processo de separação até a partilha dos bens do casal, o cônjuge que não está morando no imóvel pode utilizar as áreas comuns, uma vez

que, além de ainda ser proprietário do bem, o Condomínio é terceiro e, portanto, alheio à esta relação conjugal.

O cônjuge que não está morando no imóvel só estará impedido de adentrar ao Condomínio se houver uma decisão judicial impossibilitando o mesmo por razões específicas da separação, como, por exemplo, nos casos de violência doméstica.

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

### INADIMPLÊNCIA

*O síndico pode dar desconto quando negociar um pagamento de inadimplência?*

Ligia Oliveira

O síndico exerce as funções de administrador de coisa comum, dentro dos limites estabelecidos pela legislação e regras internas do condomínio (Convenção, Regimento Interno e decisões da assembleia). Uma vez constituído crédito em favor do condomínio, decorrente do rateio das despesas,

esse passa a fazer parte do acervo comum, sob a forma de crédito, de tal forma que ao síndico não é dado poder de renunciá-lo, ainda que parcialmente, sob a forma de desconto, sem autorização prévia (pelas regras internas já descritas), ou posteriormente, sob a forma de referendo.

**Zulmar José Koerich Junior**  
Dir. Jurídico da Koerich Adm. de Condomínio  
(48) 3365 1118.

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

**GRUPO VIG SUL**  
**VIG**  
[www.vigservicos.com](http://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](mailto:comercial@vigservicos.com) | (48) 3952 4800 8482 2597

curta e compartilhe: [facebook.com/jornaldoscondominios](https://facebook.com/jornaldoscondominios)

### EVENTOS SC



**SENSATO CONTINENTE**  
Ao completar 45 anos de fundação, a Sensato Administração de Condomínios uma das pioneiras na prestação de serviços de administração e contabilidade para condomínios em Santa Catarina chega agora ao Continente. Na foto, os sócios da empresa: Sardá Jr, Tony Azevedo, Rafael Valença e o administrador Rafael Sardá.

**COQUETEL** - A inauguração da Sensato Continente, marcou o dia 31 de julho com

um coquetel que contou com a presença de amigos, prestadores de serviços, funcionários e síndicos de condomínios atendidos pela empresa. Na foto, Sarda Jr com o síndico Sebastião Rodrigues do Condomínio Quincio, Eliana Magali da Silveira gerente de atendimento, Mario Sergio Andrade da Direseg Seguros, Cintia Carvalho, síndico Giovane Brasil do Condomínio Caravelas, Flavia Luccas, gerente de atendimento e Rafael Valença.



**ATENDIMENTO** - Acompanhando o forte crescimento do mercado imobiliário desta região faz parte da estratégia da empresa estar mais próximo dos condomínios do Continente, facilitando o atendimento e o deslocamento dos síndicos e moradores. Na foto, Marcelo Becker, responsável pelo departamento de cobrança com a síndica Vera Regina Mansueto do Condomínio Augusto Deschamps e Marcio Koerich, diretor da Pontual Cobranças.

**CAU/SC** - Direcionada aos síndicos, a palestra "Síndico: a responsabilidade também é sua" promovida pelo Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina - CAU-SC - abordou questões direcionadas a NBR 16.280, que está em vigor desde abril e trata de reformas em edifícios. Bárbara Prochaska Lemos, Gerente Técnico do CAU/SC, ministrou a palestra no 21º Salão do Imóvel e Construfair-SC, no CentroSul, na manhã de 16 de agosto e contou com a presença de gestores e interessados no tema.



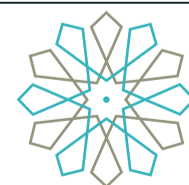
**Departamento pessoal**  
**Assessoria Contábil / Jurídica**

**NOVO ENDEREÇO:**

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

[www.plac.srv.br](http://www.plac.srv.br)

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



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

# Classsíncindico

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

**PLANTÃO 24 HORAS**

Assistência Autorizada Schneider

**Impermeabilização com garantia**

(48) 9171-2169

## ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE

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

Gestão Profissional para o seu Condomínio com Soluções Integradas.

**REGECON**  
CONDOMÍNIOS

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

45 ANOS

**Σ XATO** Administração inteligente de condomínios, Este é o nosso forte **48 3322 3579**  
www.portalexato.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

**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  
Engº Civil de Seg. do Trabalho  
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

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

## ENGENHARIA / REFORMAS / SERVIÇOS

**ANR**  
ENGENHARIA

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

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

**Preço, Qualidade e Rapidez**

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

**Construção em geral**

**BALADI**  
ENGENHARIA

Especializada em Condomínios

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!

**CYMACO**  
EMPREITEIRA

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

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

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

**DAY D PINTURAS** ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- PINTURAS PREDIAIS
- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES

(48) 3346 4545 / (48) 9106 8446

**JJBENITEZ**  
Engenharia e Impermeabilizações

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

(48) 3222 5172 | 4141 3570 | 9149 9020 | 9919 5497

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

## Especializada em Condomínios

Fones: (48) 8812-0333 | (48) 8413-8130  
extrutural@hotmail.com

Orçamento sem compromisso!



**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

**Instalação e manutenção:**

- Câmeras de segurança analógicas e IP
- Centrais telefônicas
- Redes de computadores e wireless
- Manutenção de computadores (Leva e traz)

**FAQSTER**  
informática

Gustavo Cruz  
(48) 9151-7884  
faqsterinformatica@gmail.com

CONTRATE O RASTREAMENTO VEÍCULAR  
KHRONOS E FIQUE TRANQUILO.



48 3381 9999  
grupokhronos.com.br

## CRICIÚMA

**OTIMIZA**  
condomínios

O nosso compromisso é com a sua satisfação

www.otimizacondominios.com (48) 3045-5799

**CONTASUL**  
Contabilidade e Condomínios  
CRC-SC N° 022/0-3

48 3433 0057 | 3437 2754 | 3433 3813

Rua Cel. Pedro Benedet, 190 Centro - Sala 312 - 3º 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/  
JARDINAGEM**

**STUDIO REFOSCO** – Revitalização de condomínios (48) 3371 3250 / 9152 8189

**ADMINISTRAÇÃO /  
CONTABILIDADE**

**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

**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

**COBERTURAS**

**TOPLAKE** – Coberturas para vagas de garagem (48) 3346 1468 / 8441 9745

**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

**FECHAMENTO DE  
SACADAS**

**Vidraçaria Costeira** (48) 3226 3306 / 8445 4025 www.vidracariacosteira.com.br

**IMPERMEABILIZAÇÃO**

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

**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

**GRUPO VIGSUL** - (48) 3952 4800 / 8482 2597 www.vigsul.com.br

**KOERICH SEGURANÇA** - (48) 3035 4949 - www.koerichseguranca.com.br

**QUALISERVICE SEGURANÇA E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS** (48) 9648 1935

**LIGA AUTOMAÇÃO PREDIAL** (48) 3047 4557 / 8842 0156

**BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
E ITAPEMA**

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

**DUPLIQUE COBRANÇAS** - Fone (47) 3361-5099

**ACTIVA CONTABILIDADE E CONDOMÍNIOS** - (47) 3367 0333 - www.activa.cnt.br

**ELETRO COELHO** (470) 3367 4570 www.eletricoelcoelho.com.br

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

## CLASSI EMPREGO

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

**KAREM S. CASTRO**  
(048) 9930 5367

**MARCOS L GAMBETA**  
(048) 8849 7880

**EVERSON L DE OLIVEIRA**  
(048) 9970 9452

**JORGE MACHADO**  
(048) 9678 6804

**ROSI F. CASAGRANDE**  
(048) 9985 1969

**MICHELSSON MARCELINO**  
(048) 3338 7752

curta e compartilhe: [facebook.com/jornaldoscondominios](https://facebook.com/jornaldoscondominios)

**AGENDE-SE****IV Seminário de Conciliação, Mediação e Arbitragem de Santa Catarina**

*Evento trará a SC especialista para falar sobre resolução de conflitos em condomínios.*

O IV Seminário de Conciliação, Mediação e Arbitragem de Santa Catarina, que será realizado em Florianópolis nos dias 18 e 19/09 terá a presença do Dr. José Celso Martins (São Paulo) com a palestra "Inserção e Eficácia da Cláusula Compromissória em Contratos Públicos, Privados, Consumo, Societário e Convenções de Condomínios."

A quarta edição do seminário, que tem foco nos 18 anos da lei da arbitragem nº 9.307/96, com o tema "A maioria da arbitragem no Brasil e os avanços dos Métodos Extrajudiciais de Solução de Conflitos", será realizado no Auditório do CRCSC - Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina, em Florianópolis. Dentre os palestrantes, nomes de renome nacional e internacional como João Ricardo Catarino (Portugal), José Celso Martins, Desembar-

gador Roberto Portugal Bacellar, Wilson Zappa Hoog, Francisco Maia Neto e Asdrubal Junior.

O evento é uma parceria entre a Fecema (Federação Catarinense das Entidades de Mediação e Arbitragem) e o CRCSC (Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina).

As inscrições são limitadas e encerram dia 31/08/2014 pelo site: [www.fecema.org.br](http://www.fecema.org.br).

**SERVIÇO:**

O IV SECMASC acontecerá nos dias 18 e 19 de setembro no Auditório do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina, localizado na Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900 - Centro - Florianópolis - SC.

Use este espaço para divulgar cursos, eventos, palestras, encontros ou seminários.  
Escreva para: [redacao@condominiosc.com.br](mailto:redacao@condominiosc.com.br)

**NOVO  
MACIÇO  
DO MORRO  
DA CRUZ.**

**DO JEITO QUE A  
COMUNIDADE  
QUERIA.**

A Prefeitura de Florianópolis, junto com as principais lideranças de 16 comunidades, está construindo um novo Maciço. São obras que já estão melhorando a vida de mais de 5600 famílias. É a Prefeitura construindo a cidade que você quer.

- ✓ 30 km de ruas, calçadas, vielas e escadarias construídas e recuperadas.
- ✓ Construção de mais de 400 casas populares.
- ✓ Implantação do Parque do Maciço.
- ✓ Novas redes de água e esgoto.
- ✓ Novos muros de contenção em áreas de risco.

**PREFEITURA DE  
FLORIANÓPOLIS**  
HABITAÇÃO

## G E S T Ã O

# Curso de administração qualifica profissionais

*Evento na Capital promovido pelo Jornal dos Condomínios reuniu síndicos e profissionais para compartilhar experiências e adquirir conhecimentos*

A administração de um condomínio exige conhecimento e para incentivar a qualificação do segmento condominial o Jornal dos Condomínios promoveu o curso Administração de Condomínios, Módulo I, que reuniu síndicos, conselheiros, administradores e funcionários de empresas voltadas ao setor. O curso, com duração de 40 horas, aconteceu entre os dias 28 de julho e 2 de agosto, no Hotel Castelmar, em Florianópolis.

O conteúdo foi ministrado pela professora Rosely Schwartz, contabilista e administradora com ampla experiência em gestão de condomínios de São Paulo.

A advogada Karla de Oliveira Carvalho veio de Blumenau para participar do curso e diz que o nível de aprendizado superou suas expectativas. "O curso foi estimulante, nos desafiando a executar de forma mais adequada à prática de uma boa administração condominial. Mas, ao mesmo tempo foi preocupante, já que

nos aprofundamos a respeito das responsabilidades dos profissionais que atuam nos condomínios e percebemos que a maioria dos envolvidos desconhece o que efetivamente lhes compete", explica. Karla Carvalho elogia o conhecimento de Schwartz e recomenda o curso para os síndicos e profissionais ligados ao setor de condomínios.

Síndico do Residencial Solar Salzburg, no centro de Florianópolis, Paulo Emilio Melchiades Barreto diz que o curso foi extremamente proveitoso porque além de ser síndico do seu edifício ele pretende atuar também como síndico profissional. "Foi excepcional. A professora Rosely Schwartz tem amplo conhecimento e experiência na área e abordou os aspectos da administração aplicados ao dia a dia do condomínio", diz. Barreto afirma que já participou de outros cursos, mas nada pode ser comparado ao que aprendeu nestes dias.



Alunos do curso de Administração de Condomínios

"Espero poder participar do módulo II, pois realmente o curso foi muito bom", diz satisfeito.

Ana Lúcia de Amorim é advogada, síndica e proprietária da Administradora Prisma, no município de Tijucas (SC) e elogia a qualidade das informações repassadas durante o curso. "A experiência da Rosely somada à dos colegas da turma enriqueceu em muito o meu conhecimento. Em se tratando de condomínios, temos muito a aprender e aqueles dias inesquecíveis já estão fazen-

do diferença no cotidiano da minha empresa", afirma.

No encerramento das atividades as empresas apoiadoras do evento, Duplique Cobranças, que oferece garantia de receitas para condomínios e Beflex Impermeabilizações, especializada em solucionar infiltrações em alvenarias sem remoção de piso, tiveram a oportunidade de mostrar aos alunos seus métodos de trabalho. Saiba mais em [www.duplique.com.br](http://www.duplique.com.br) e [www.beflex.com.br](http://www.beflex.com.br)

**Lavação - Pintura - Restauração**  
**Reformas Prediais**  
**Especializada em Condomínios**

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



ADELANTE

COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

**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**



**"Por tantos motivos, quando o síndico pensar em contratar uma empresa de cobrança garantida o nome ADELANTE estará sempre à frente, tendo o síndico a certeza da totalidade da receita para o planejamento da administração do seu condomínio.**

**Essa premiação significa a consolidação do nosso trabalho perante o mercado que abrangemos."**