

Jornal dos Condomínios

ANO 18 - Nº 210 - MAIO 2019 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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



O PERIGO DA SOBRECARGA ELÉTRICA NOS CONDOMÍNIOS

Reformas e manutenções são fundamentais para garantir a segurança dos moradores e a eficiência dos sistemas

Roseane Reuter, síndica do edifício Monte Carlo I

Páginas 8 e 9

EM SC

VALE DO ITAJAÍ
Imóveis de uso misto exigem novas soluções de gestão

Páginas 10 e 11

ATIVIDADE ECONÔMICA

Síndico: pessoa física ou jurídica?

Página 4

GESTÃO

O poder da oratória nas assembleias

Página 6

RECADASTRAMENTO

Síndico! Recadastre seu condomínio

Página 2



LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
GARANTIMOS O FIM DA INADIMPLÊNCIA E A FELICIDADE DO SÍNDICO AO MORADOR.

25 ANOS
DUPLIQUE



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500 • www.duplique.com.br



MEGA
PINTURAS E CONSTRUÇÕES
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(48) 99106.8446 / 99606.4508
mega.construcoes@hotmail.com
Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria/SJ



Sensato
PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

ESTREITO
Rua São José, 472,
Baleia Branca de Estreito
Florianópolis/SC
(48) 3037.3200

[/SensatoContabilidade](https://www.facebook.com/SensatoContabilidade)
[@SensatoContabilidade](https://www.instagram.com/SensatoContabilidade)
Sensato.com.br



Ampla
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512
Cml (48) 99163.7233 / 99175.9900
amplaempreiteira@gmail.com
www.amplase.com.br

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS



VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno
EMPREENHEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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



PONTUAL
COBRANÇAS

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

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



A INADIMPLÊNCIA PREOCUPA SEU CONDOMÍNIO?
NÓS GARANTIMOS A SUA TRANQUILIDADE!

- ▶ Equipe especializada em cobranças
- ▶ Garantia da receita do condomínio
- ▶ Assessoria administrativa



MULTI
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA

(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697
www.multilimpservicos.com

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação editorial:

Vânia Branco

Equipe de jornalistas: Sibyla Loureiro,
Darlane Campos, Carla Kempinski,
Sicília Vechi

Revisão: Tony Rodrigues -

Criação e suporte web:

Ramiro Galan

Diagramação: Edson Egerland

Redação: (48) 3028 1089

contato@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784

comercial@condominiosc.com.br

Impressão: GRUPO RBS

Tiragem Comprovada:

13.000 exemplares

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

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

**ONDE
ESTAMOS:**



@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

Acesse o QR Code ao
lado para conferir o
nosso portal!



EDITORIAL

Recadastre seu condomínio!

A última pesquisa divulgada pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina identificou que cerca de 70% dos incêndios em edificações são causados por interferência humana. Seja de forma direta, geralmente com dolo, ou indireta, por negligência, imperícia ou imprudência nas instalações elétricas ou ainda pelo uso inadequado de eletrodomésticos. Um incêndio em um apartamento ou na área comum pode afetar toda a estrutura do prédio e envolver centenas de pessoas. Na matéria especial desta edição



saiba que a demanda por energia elétrica cresce com a modernidade e o perigo da sobrecarga elétrica nos condomínios pode colocar em risco a segurança dos moradores e ainda abrir precedentes para uma responsabilização civil do síndico.

Nesta edição trazemos ainda resposta a dois temas de discussão nos grupos de síndicos.

Por não ser uma profissão regulamentada, a função síndico não pode ser enquadrada como MEI (Micro Empreendedor Individual). Quais as possibilidades de enquadramento e modalidades de empresas o síndico deve optar? Os gestores devem ficar atentos ao tipo de empresa escolhido para não cometerem irregularidades. Veja a orientação de especialistas.

A segunda questão é quando começa a

responsabilidade do condômino no pagamento da taxa condominial. Algumas construtoras já repassam esse tipo de despesa antes mesmo do morador ocupar o imóvel. Outras tantas logo após a expedição do habite-se. Mas afinal, qual o procedimento correto?

A partir deste mês estamos chamando os síndicos dos condomínios que estão dentro de nossa rota de distribuição a recadastrarem seus condomínios. Se você síndico está lendo esta edição e recebeu no seu condomínio, está dentro de nossa rota! Queremos saber um pouco mais de nosso leitor e melhorar cada vez mais a logística de nossa publicação impressa. Aguardamos a sua mensagem de recadastramento para continuarmos com a entrega em seu condomínio!

Ótima leitura!

Ângela Dal Molin



RECADASTRE-SE!

Síndico! Recadastre-se e continue recebendo o Jornal dos Condomínios

O Jornal dos Condomínios está aprimorando seus canais de comunicação para levar a informação de forma mais ágil e direta aos síndicos e gestores catarinenses. E, para isso, estamos recadastrando todos os leitores da nossa rota de entrega que recebem o jornal mensalmente na portaria dos seus condomínios.

Para continuar recebendo o Jornal dos Condomínios gratuitamente no seu endereço e ficar bem informado, faça seu cadastro, é fácil e rápido!

Envie um whatsapp para o número:

(48) 98457 4764

Ou uma mensagem pelo email:

contato@condominiosc.com.br

Ou digitalize o QR Code ao lado



É conselheiro, morador, prestador de serviço ou interessado no setor de condomínios? Participe também e receba em primeira mão a versão online da nossa publicação!

Jornal dos Condomínios, há 18 anos trabalhando por um condomínio melhor!

EFICÁCIA

Vidros, Espelhos e Molduras

- Box e Espelhos
- Muro e Telhado de Vidro
- Fechamento de Sacadas
- Portões em Vidro e Alumínio

(48) 3307.9767

(48) 98482.7286 / 99907.3166

eficaciavidros@gmail.com

Pref. Dib Cherem, 3039 - Capoeiras / Fpolis

VIDRAÇARIA

- Vidro Comum em geral
- Manutenção em Portas, Janelas e Sacadas em geral



Atendemos todo o Estado



Pintura Predial Recuperação Estrutural Reformas e Construções

Sr. Síndico: solicite seu orçamento!

unicacentral@gmail.com (48) 99940.9210

Rua Tiradentes, 18
SI 102 - São José/SC



Soluções sob medida para o seu condomínio.

- Elevadores
- Escadas
- Esteiras rolantes

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



Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.

Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

www.otis.com



Um condomínio amigo da cidade

Edifício Atlas apoia grafite na fachada e valoriza a arte urbana na capital

Sibyla Loureiro

Quando assumiu a gestão do Edifício Atlas, em 2011, a síndica Rosa Maria Pereira da Silva deparou-se com vários desafios para enfrentar. Além da falta de documentação como do próprio alvará, o prédio precisava de uma revitalização que incluía reparos em infiltrações e pintura geral da fachada. Aos poucos, foi resolvendo os problemas, mas devido ao alto investimento, a pintura e outros consertos do condomínio foram adiados.

Até que a solução se apresentou de uma forma diferente e atraente: o artista plástico catarinense Thiago Valdi ofereceu um trabalho de grafite no paredão do edifício que fica na esquina das Ruas Tenente Silveira e Deodoro, no centro de Florianópolis. “Levei o assunto para assembleia de condôminos e o projeto apresentado pelo artista grafiteiro foi aceito na reunião. Além de embelezar e valorizar o prédio, economizamos em torno de R\$ 60 mil, custo que envolvia os reparos e pintura do edifício, serviços garantidos pela equipe que disponibilizou também um técnico especializado em obras”, elogia Rosa.

Construído em 1976, o Atlas é um condomínio comercial com 10 andares e mais o ático. Ao to-



Rosa Maria Pereira da Silva: além de deixar a cidade mais bonita, o grafite trouxe economia ao edifício

do, são seis salas comerciais por cada pavimento, mais a sobreloja que hospeda um restaurante. “O grafite com a foto do historiador Franklin Cascaes em um dos paredões externos se tornou refe-

rência no centro da cidade. Um espaço que embelezou o centro de Florianópolis e ainda prestou homenagem ao escritor. Todos param para tirar fotos e apreciar a pintura”, revela a síndica.

BOM EXEMPLO

Implementado no final de 2017, o painel de 34 metros de altura por 12 metros de largura foi concluído em uma semana, envolvendo trabalhos à noite e durante o dia. “Desde a concepção, autorização, planejamento e execução o projeto levou um ano e meio para ser finalizado”, diz Thiago, que contou com o auxílio de mais dois artistas plásticos e de um técnico de segurança do trabalho.

Thiago participou de edital da Lei de Incentivo à Cultura da Fundação que leva o nome do homenageado, e assim foi possível financiar a grande tela. “Era um desejo antigo de pintar uma lateral de prédio, desafio obrigatório para todo artista urbano que busca reconhecimento internacional. É importante você ter uma obra dessa magnitude em seu portfólio

artístico. E ali era o melhor local”, aponta Thiago ao elogiar a postura do condomínio.

“O condomínio deu total apoio ao nosso projeto, por isso foi o primeiro da cidade a ter esse mural. Todos no Edifício Atlas sabiam da importância da arte para a cidade, o impacto que isso teria na nossa cultura e em nenhum momento tentaram impor alguma condição. Que sirva de exemplo para todos os outros síndicos e condomínios. Por isso, reverenciamos os envolvidos do prédio que aprovaram a ideia durante a assembleia, a síndica e o zelador que nos ajudaram de diversas formas”, elogia Thiago ao destacar também a importância da empresa parceira, a Dimas Construções, por meio da lei de incentivo. “Sem parceria é impossível você ter os recursos para tal ação”, garante.



SAIBA MAIS

- A inserção em painéis, murais, mobiliário urbano, jardins, entre outros, é coordenada pela Comissão Municipal de Arte Pública (COMAP), órgão vinculado ao Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF)
- Para ingressar com projeto de intervenção urbana, é neces-

sário protocolar requerimento no Pró Cidadão – em nome do Departamento de Arte Pública - que irá encaminhar o processo à COMAP

• Dúvidas podem ser tiradas com a COMAP através do Departamento de Arte Pública no e-mail: comapipuf@live.com.



PRECISOU? AQUI VOCÊ ENCONTRA.

ATACADO CATARINENSE - JARDIM ATLÂNTICO

Atacado Catarinense
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

Rua Pintor Eduardo Dias, 334
Jardim Atlântico
Florianópolis
(48) 3952-2500

@atacadocatarinense



KOBRASOL | PALHOÇA
FLORIANÓPOLIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ
CURITIBA

LOJADOCUARDAPÓ
LOJADOCUARDAPÓ
48 3247.4959

Guarda Pó
Uniformes Profissionais

WWW.LOJADOCUARDAPÓ.COM.BR

www.personnalitecobrancas.com.br

CONDOMÍNIO

AB C32

0000000243585096-273

AG 2345-7

ES 2

T 8

V: 10/05/2016

**Cobrar o condomínio
não precisa ser uma
dor de cabeça.**

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

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

Consulte-nos
sem compromisso:
47 3368.5150

Personnalité
COBRANÇAS

Síndico: pessoa física ou jurídica?

No Estado ainda é comum encontrar a figura do síndico pessoa física, mas especialistas apontam que essa realidade já está começando a mudar

Dariane Campos

Considerado uma peça fundamental para manter a harmonia e o bom funcionamento do condomínio, o síndico muitas vezes assume uma tarefa nada fácil. Os interessados em ocupar o cargo precisam ter noções básicas de administração e direito, além de dominar a arte das relações interpessoais e gerenciamento de conflitos. Com previsão no Código Civil (Lei n.10.406/2002), a atividade tem suas atribuições especificadas no Art. 1348, sendo que o síndico pode atuar tanto como Pessoa Física (PF), condômino ou não, quanto Pessoa Jurídica (PJ), salvo se a convenção apresentar alguma disposição expressa em contrário, conforme determinado na Lei n.4591/1964, Art. 22.

De acordo com a contadora Gislei Hemsing, entre as vantagens e desvantagens de cada tipo, ela destaca que a recomendação mais usual é que o modo de contratação do síndico seja como PJ. "Assim é possível diminuir a carga tributária do condomínio e, dependendo da modalidade de empresa que o gestor escolher, financeiramente também poderá ser mais vantajoso para ele do que receber suas remunerações como PF", avalia. Mas, vale lembrar que as responsabilidades civis e criminais são as mesmas, independentemente se for via CNPJ ou CPF.

Segundo o advogado Fernando Willrich, presidente do Secovi Florianópolis/Tubarão, em Santa Catarina ainda é comum encontrar a figura do síndico PF, mas ele reconhece que já há uma migração para o PJ. Fato este que ele atribui principalmente à tentativa de redução de custos. "Os condomínios têm optado por esse tipo de contratação para afastar a incidência de 20% de INSS. Só que em contrapartida o síndico deve ficar atento a todas

as obrigações que vêm junto com o fato de ser empresário. Sem ter um conhecimento prévio dos encargos, ele pode acabar tendo custos maiores do que se seguisse trabalhando como PF", explica.

Por não ser uma profissão regulamentada, a função síndico não está prevista entre as atividades econômicas que podem ser registradas como Microempreendedor Individual (MEI), mesmo já tendo sido identificado alguns casos desse tipo no mercado. Os gestores devem ficar atentos ao tipo de empresa escolhido para não cometerem irregularidades e correrem o risco de serem autuados por sonegação fiscal. Devendo sempre optar

entre modalidades como: Empresário Individual, Estabelecimento Individual de Responsabilidade Limitada e Sociedade Limitada, que apresentam características parecidas do ponto de vista tributário e de garantias legais.

Com isso, entre as possibilidades de enquadramento na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), Willrich destaca os números 6822-6/00 (Administração de Condomínios Prediais, Residenciais e Comerciais) e 8111-7/00 (Atividades Administrativas e Serviços Complementares), sendo a primeira opção a mais indicada para o tipo de serviço que será prestado pelo profissional.



Fernando Willrich, presidente do Secovi Florianópolis/Tubarão

TIPO DE EMPRESA: VANTAGENS E DESVANTAGENS PARA SÍNDICO PJ



EI

Empresário Individual

- **Empresário Individual (EI)** - Único titular, tendo como característica principal a não existência de distinção entre o patrimônio da empresa e da pessoa física.

Vantagens: Não exige capital social mínimo para abertura da empresa e é ideal para o síndico que não deseja ter sócios.

Desvantagens: O patrimônio do síndico e da organização são os mesmos, portanto, em caso de dívidas, o titular responde de forma ilimitada pelos compromissos financeiros. Além disso, a empresa não pode ser transferida para outro titular, exceto em caso de falecimento ou autorização judicial.



EIRELI

Empresa Individual de Responsabilidade Limitada

- **Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (EIRELI)** - Também pode ser constituída por apenas um sócio, só que para abrir a empresa é preciso declarar um capital social de, no mínimo, 100 salários mínimos atuais.

Vantagens: Também pode ser uma boa opção para o síndico que não pensa em ter sócios, tendo como principal vantagem não ter seu patrimônio pessoal afetado por dívidas da empresa.

Desvantagens: O principal entrave é a obrigatoriedade da declaração de um capital social mínimo de 100 salários mínimos relacionados ao ano vigente. Além disso, o síndico só poderá ter uma empresa. Caso ele deseje abrir uma segunda, necessariamente precisará escolher outro formato.



LTDA

Sociedade Limitada

- **Sociedade Limitada (Ltda)** - Indicado principalmente para quem deseja abrir uma administradora de condomínios, nesse modelo o síndico precisará obrigatoriamente ter pelo menos um sócio.

Vantagens: Atuação integrada de todos os sócios para o funcionamento do negócio. Além disso, não possui limite mínimo para a composição do capital social. Os sócios podem fixar o seu valor da forma que considerarem mais convenientes.

Desvantagens: Os sócios respondem pelo capital total, mesmo que a responsabilidade de cada um seja limitada à sua contribuição no capital da empresa. Por exemplo, se em uma empresa com dois sócios, um investiu R\$ 200 mil e outro R\$ 40 mil, ambos respondem pelo capital total de R\$ 240 mil.

Sensato 1969

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

ESTREITO
Rua São José, 472,
Baleário de Estreito
Florianópolis/SC
(48) 3037.3200

/ SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br

PEREIRA JORGE
condomínios desde 1969

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

(48) 3225-1934



www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

Rua Bento Gonçalves, 183 - Sala 202 / Centro Executivo Pedro Xavier - Centro - Fpolis / SC

UP
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios
Gestão Financeira
Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br
condominio@grupotecplan.com

Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC
Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com

COBRAC
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

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

Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada

Planeje a sua gestão com segurança: (48) 3241.0380 / 99143.1904

Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC

www.cobraccobrancas.com.br | cobrac.cobraccobrancas@gmail.com



Banheiro: o vilão das infiltrações

Veja como identificar os sinais e como evitar o problema

Sibyla Loureiro

Vazamentos e infiltrações são fontes de atrito entre vizinhos, incomodam os moradores e tiram a paciência de qualquer um. Em muitos casos, a origem da infiltração está no banheiro, um dos vilões dos vazamentos já que abriga chuveiro, torneiras, hidras e até banheiras. Os sinais de alerta, geralmente, são manchas de umidade - em forros, lajes, paredes, entre os rejuntamentos dos azulejos - e gotejamentos em luminárias e em registros.

Contudo, segundo o engenheiro Alexandre Chambarelli de Novaes, há infiltrações que ocorrem de modo oculto em registros de chuveiro e trincas nas tubulações hidrossanitárias, que se acumulam provocando o escoamento de águas e até o desabamento repentino de forros. Para o engenheiro, muitas vezes, são problemas na execução das instalações e utilização de joelhos (peças de conexão hidráulicas) sem reforço metálico.

“Em alguns casos, ocorre por falhas nos projetos, na dimensão da pressão hidráulica, que faz com que trabalhem forçadamente. Isso também se verifica quando, na execução da instalação, as tubulações não são colocadas nem



Infiltrações no banheiro podem comprometer outras áreas do apartamento e até do edifício

no prumo nem no alinhamento, forçando as peças como joelhos e curvas a se romperem pelo desgaste”, explica, lembrando que cada caso deve ser verificado por profissional habilitado que resolve investigando o local, quebrando ou demolindo em torno das manchas, atrás do caminho das águas.

Considerado um ponto crítico dos banheiros, já que possui maior e mais constante fluxo de água, o box com rejunte desgastado ou

com problemas de impermeabilização pode ser um foco de infiltração. “É comum que isso ocorra em torno dos ralos, e os moradores devem realizar manutenções periódicas a cada seis meses a um ano ou quando identificarem que houve quebra ou soldura de algum desses rejuntamentos. Os rejuntos dos banheiros devem ser do tipo flexível (não rígidos), para que não trinquem e devem ser misturados com aditivos impermeabilizantes”, aponta o engenheiro.

INFILTRAÇÃO PODE AFETAR ATÉ A FACHADA

O grande problema, de acordo com o engenheiro, é que infiltração no banheiro pode comprometer outras áreas do apartamento: afetam paredes divisórias, que se ligam à sala, quartos, escritório e ao corredor. Há banheiros, acrescenta Alexandre, localizados em pilotis, que afetam até mesmo as garagens. A infiltração também pode se expandir para a fachada, danificando o reboco exterior e a pintura, prejudicando a estética do imóvel.

Por isso, a manutenção periódica é importante, especialmente nos apartamentos mais antigos que, comumente, exigem até a troca dessas instalações. “Mas é

preciso cuidado, pois durante as reformas, ocorrem, inadvertidamente, rompimentos de outras tubulações, de vizinhos, que só ficam sabendo algum tempo depois. Há prestadores de serviço que escondem o dano deixando o problema para o proprietário ou o condomínio resolver”, aponta.

O engenheiro destaca ainda que existem infiltrações vinculadas à área comum que, nesse caso, são de responsabilidade do condomínio. “Muitas vezes, os condôminos ficam brigando entre si e as soluções são bem simples. Muitos problemas se resolvem somente com a manutenção do rejuntamento ou da troca de peças e de suas vedações que, em um dia, pode ser resolvido, evitando que os dissabores se prolonguem”.



DICAS DE MANUTENÇÃO

• Para os moradores

Verificar se há gotejamentos, manchas de umidade, manchas ou solturas nos rejuntamentos, em torno dos ralos; se os sifões dos lavatórios estão entupidos; se os chuveiros estão tortos ou mal instalados (isso ocorre quando a tubulação interna está enviesada, provocando pressões nos joelhos, que pode ser corrigido num reparo ou numa reforma)

• Para os síndicos

O zelador pode inspecionar os apartamentos em todas as áreas molhadas, testando registros, torneiras e válvulas de descarga. Controlar o consumo de água para que se identifique algum vazamento oculto é uma forma de evitar

despesas de grande vulto ao condomínio

O condomínio deve ter todos os documentos técnicos da construção arquivados: plantas, projetos arquitetônicos estruturais e de instalações prediais e especificação de materiais. Isso servirá para futuras manutenções, reformas e perícias, e auxiliará na busca pela solução imediata pelo condomínio

O ideal é que cada morador possua a planta interna de suas instalações e saiba por onde passam as tubulações nas paredes.

Fontes: Amadeus Morgado Chambarelli de Novaes e Alexandre Chambarelli de Novaes

CRYSTAL BOX VIDROS TEMPERADOS

- Envidraçamento de Sacadas e de Ambientes;
- Box para Banheiros;
- Espelhos;
- Esquadrias em Alumínio e PVC;
- Muros e Coberturas em Vidro.

Rua Kurt Ramtour, 97, Estreito, Florianópolis/SC | (48) 3244 2844 | www.crystalbox.com.br

Seu condomínio **mais tranquilo** com os serviços de **segurança** e **terceirização** do Grupo Intersept.

CONHEÇA OS

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

DA INTERSEPT PARA CONDOMÍNIOS



Vigilância 24h
Armada e
Desarmada



Limpeza e
Conservação



Jardinagem e
Paisagismo



Portaria 24h



Apoio
Administrativo



Mão de Obra
em Geral



Rastreamento
de veículos

Atendemos em todo estado de **Santa Catarina**

intersept.com.br | (47) 3026-1626



O poder da oratória nas assembleias

Conhecer técnicas básicas de oratória auxilia o síndico a se comunicar de maneira mais eficaz com os moradores

Carla Kempinski

Saber expressar ideias de maneira clara, eficiente e atrativa para uma plateia é uma das funções do síndico durante a assembleia de condomínio e, para muitos, é a parte mais difícil do cargo. Muitos são extremamente competentes no desempenho diário, mas, no momento de falar em público, faltam-lhes técnicas adequadas para se expressarem de maneira mais eloquente. Uma das mais conhecidas é a oratória, que é a arte de falar bem em público. “Eu acredito que qualquer pessoa que se dispõe a falar em público deveria buscar técnicas de oratória, pois uma fala bem construída, com argumentações colocadas no momento certo, pode definir o sucesso de quem fala”, afirma o orador, palestrante e instrutor de oratória e liderança Clay Lopes.

Saber como agir no momento das discussões, das cobranças e reclamações, passando segurança e despertando o interesse dos ouvintes é fundamental. Para auxiliar nesse momento, Clay Lopes destaca algumas técnicas específicas, como um bom esquema retórico das ideias, com início, meio e fim, utilizando ilustrações ao iniciar a exposição. Antecipar opiniões contrárias e neutralizá-las e, por fim, ter empatia, que é a capacidade de se colocar no lugar dos ouvintes. Saber ouvir é tão importante quanto saber falar e é um dos princípios básicos da boa comunicação.

A entonação da voz e a comunicação corporal também são importantes aliadas para obter a atenção e compreensão dos mora-

dores. “A entonação somada à impostação e à inflexão da voz dão musicalidade à fala, tornando-a de melhor entendimento, trazendo vida ao conteúdo; é muito importante treinar a expressividade lendo em voz alta. O corpo fala e, sabendo utilizar gestos adequados, o orador ganha mais vigor quando somado à expressão vocal”, completa o especialista.

INTENSIDADE DA VOZ

A fonoaudióloga Claudinéia Crescêncio também ressalta que todas as pessoas que falam em público deveriam se preocupar em ter uma boa dicção, altura e velocidade de fala equilibrados. “Falar rápido demais transmite ansiedade e nem sempre deixa clara a mensagem que se quer transmitir. Cuidar da intensidade da voz também é importante: falar em volume baixo ou alto demais pode trazer desconforto ou até irritabilidade para quem está ouvindo”.

Outra dica é organizar o momento de cada um expor suas ideias para não haver confusão e competição sonora, causando estresse e incompreensão de mensagens. “Contato visual com o público e bom humor sincero também podem ajudar muito”, complementa a fonoaudióloga.

A especialista em voz também orienta aos síndicos mais tímidos ou ansiosos que treinem em frente ao espelho e gravem sua exposição em um gravador ou vídeo de celular. “Isso ajuda a detectar as falhas e também a se acostumar com a sua imagem, o som de sua voz e seu jeito de falar”.

Para os que desejam se aprofundar mais na arte de falar bem



Organização aliada a uma boa argumentação pode definir o sucesso de uma assembleia



Clay Lopes, palestrante e instrutor de oratória

em público, Clay Lopes recomenda buscar um bom curso de oratória e depois estudar sobre o assunto, na internet mesmo, já que é uma arte que se aprende treinando.

✓ PARA UMA BOA ASSEMBLEIA:

- As reuniões devem ser breves e sem atrasos para otimizar o tempo dos presentes e não se tornarem cansativas
- Prepare-se para as possíveis ideias contrárias às suas. Receba-as bem, mas já tenha em mente um argumento para cada uma delas
- Antes de abrir espaço para as sugestões e reclamações, combinar que elas deverão ser bem pontuais e do interesse da coletividade
- Use o bom humor ao seu favor, mas sem exagero. As assembleias de condomínios costumam ser bem acaloradas. Para quebrar o gelo, nada melhor do que a simpatia
- Organize a pauta a ser apresentada e prepare-se bem para expô-la, com início, meio e fim. Conhecer não é sinônimo de saber passar o conhecimento. Para isso são necessárias prática e preparação
- Materiais visuais, como slides, fotos, lousa, ajudam a expor e compreender melhor as ideias.

Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

CHURRASCO



PANELAS E FRIGIDEIRAS



COZINHA



VIA INOX REVENDEDOR TRAMONTINA
www.viainox.com.br

FLORIANÓPOLIS | Av. Gov. Ivo Silveira, 3519 | Bairro Capoeiras | 48 3025-2556 / 9 8447 7901
ITAJAÍ | Av. Abraão João Francisco, 2000 | Bairro Dom Bosco | 47 3075-0333 / 9 8843 6734
JOINVILE | Rua Dr. João Colin, 1013 | Bairro América | 47 3025-7222 / 9 8818 7356
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532 / 9 9104 3092



Gestão e Administração de Condomínios

Soluções completas e personalizadas para o seu condomínio!

Serviços:

- Gestão Administrativa
- Gestão Síndico Profissional
- Gestão Recursos Humanos
- Gestão Prestação de Contas
- Gestão Financeira

48 3364-6701

Rod. Admar Gonzaga, 755 – Sala 504 - Florianópolis – SC
alianca@administradoraalianca.com.br
www.administradoraalianca.com.br | www.alianca.floripa.br



www.dosanjosconstrucaocivil.com.br



Dos Anjos
Construção Civil

Especializada em lavação - Restauração e Pinturas de edifícios
Impermeabilização - Revestimentos cerâmicos

Responsável Instalação e manutenção elétrica Eng° Civil
Valterson de S. dos Anjos Antônio Augusto C. Borges
dosanjosconstrucaocivil@gmail.com Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3030-8550

f dosanjosconstrucaocivil

25 ANOS

DUPLIQUE
QUALIDADE DE VIDA E FELICIDADE PARA TODA FAMÍLIA



MOEMA DA ROCHA
GERENTE DA CENTRAL
DUPLIQUE PALHOÇA

EFICIÊNCIA

"A EFICIÊNCIA ALCANÇADA EM CADA ETAPA QUE ENVOLVE A GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS NA DUPLIQUE, INICIANDO PELO ATENDIMENTO AOS CONDÔMINOS, SÍNDICOS E ADMINISTRADORES, ATÉ A COBRANÇA DAS UNIDADES INADIMPLENTES, É SEM DÚVIDA, UMA DAS QUALIDADES MAIS RECONHECIDAS PELOS NOSSOS CLIENTES. NOSSO OBJETIVO É SER CADA VEZ MAIS EFICIENTE PARA PROPORCIONAR MAIS TRANQUILIDADE AOS SÍNDICOS E MORADORES."

• **CENTRAL FLORIANÓPOLIS**

(48) 3222-3500

• **CENTRAL CANASVIEIRAS**

(48) 3266-6624

• **CENTRAL ESTREITO**

(48) 3024-6666

• **CENTRAL SÃO JOSÉ**

(48) 3094-8500

• **CENTRAL PALHOÇA**

(48) 3083-9150

• **CENTRAL CRICIÚMA**

(48) 3045-1505

• **CENTRAL BALNEÁRIO CAMBORIÚ**

(47) 3361-5099

• **CENTRAL JOINVILLE**

(47) 3031-0600



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

O perigo da sobrecarga elétrica nos condomínios

Manter a manutenção preventiva em dia é fundamental para garantir a segurança dos moradores e não abrir precedentes para uma responsabilização civil do síndico

Dariane Campos

Prevenir incêndios é tão importante quanto saber apagá-los. E no caso dos condomínios, a responsabilidade de manter em dia as instalações elétricas cabe ao síndico. Revisões periódicas, manutenções e até a substituição das instalações passa, necessariamente, pela iniciativa dele em promover melhorias ou levar ao conhecimento dos moradores as dificuldades do edifício. Um incêndio em um apartamento ou na área comum pode afetar toda a estrutura do prédio e envolver centenas de pessoas.

Redes elétricas subdimensionadas, fiação obsoleta incompatível com a quantidade de equipamentos ligados à rede, instalações feitas sem supervisão profissional e muitas vezes expostas, são algumas das irregularidades que podem causar problemas elétricos em condomínios ou nos apartamentos. A última pesquisa divulgada pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina identificou que cerca de 70% dos incêndios em edificações são causados por interferência humana. Seja de forma direta, geralmente com dolo, ou indireta, por negligência, imperícia ou imprudência nas instalações elétricas ou ainda uso inadequado de eletrodomésticos.

De acordo com o engenheiro eletricista Andres Martinez, a maioria dos incidentes em prédios ou nas unidades tem origem no envelhecimento da fiação ou defasagem causada pelas constantes instalações de equipamentos elétricos que não eram usuais ou não existiam na época em que o empreendimento foi construído. "Geralmente os moradores



A síndica Roseane Reuter precisou reformar todos os quadros elétricos do edifício Monte Carlo I

umentam a potência dos disjuntores sem saber se a rede suporta, sendo muito comum encontrar nos apartamentos tomadas derretidas, interruptor com mau contato, aparelhos de refrigeração ligado sem tomadas comuns, e até mesmo disjuntor colado com fita isolante para não cair. Antigamente os projetos previam um chuveiro elétrico de até 4.200W, uma TV de 14 polegadas, um ventilador de 100W, por exemplo. Hoje, o chuveiro varia entre 7.200 e

9.000W (mais que o dobro), são duas ou três TVs de 54 polegadas e uma média de dois aparelhos de ar condicionado por unidade", comenta.

QUADRO ELÉTRICO

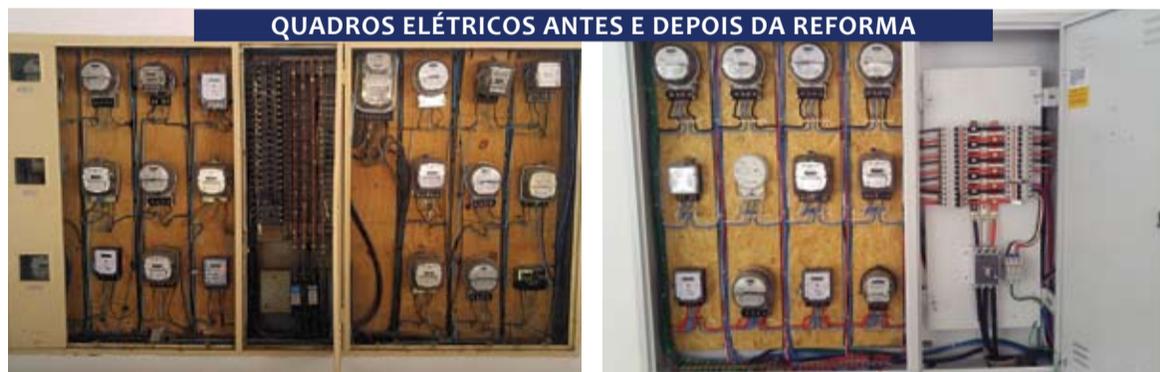
Outro fator preocupante é a falta de manutenção preventiva dos quadros elétricos, já que praticamente ninguém lembra de que existe essa necessidade. "Quase 100% dos edifícios que visito nunca fizeram manutenção

preventiva nos quadros. Só fazem reparo quanto acontece algum defeito e são obrigados a chamar alguém, que normalmente é um eletricista, para consertar. E não estou falando somente de prédios novos, com até 10 anos de uso. Isso acontece inclusive em prédios antigos, com 40 anos, que podem sofrer sobrecarga com a instalação de equipamentos eletrônicos e eletrodomésticos de última geração", avalia o especialista.

Com o avanço da tecnologia,

hoje é possível fazer o diagnóstico da estrutura com uma câmera térmica, através da imagem em infravermelho. O equipamento aponta precocemente defeitos que possam estar acontecendo nas instalações e assim se torna possível sanar os defeitos antes mesmo que eles causem algum acidente grave. Sendo assim, o primeiro passo do gestor deve ser mapear toda a instalação elétrica do seu condomínio, a fim de detectar possíveis falhas e identificar se há a necessidade de manutenção ou troca de fios com muitos anos de uso.

Para o engenheiro Evânio Ramos Nicolet, conselheiro e diretor do CREA/SC, fatores como quedas de tensão, choques elétricos, cheiro de queimado ou fumaça advindo de pontos elétricos, tomadas que aquecem, desarme de dispositivos de proteção, luz intermitente nas lâmpadas, são sinais que podem indicar que há algo de errado com a instalação elétrica do empreendimento. "Independente de checklist, recomenda-se periodicamente a contratação de um profissional ou empresa, devidamente registrado nos órgãos de classe, a fim de promover uma inspeção qualificada ou antecipar e resolver problemas nas instalações. Da mesma forma como os síndicos precisam conferir alguns itens para a renovação de alvarás, a manutenção preventiva do sistema elétrico deveria fazer parte do check-up anual", avalia. Nos casos de adequação ou reforma de edifício de uso coletivo, o projeto deve ser submetido à CELESC pela plataforma PEP (Projetos Elétricos de Particulares), sendo aprovado ou não com base em suas características técnicas.



QUADROS ELÉTRICOS ANTES E DEPOIS DA REFORMA

PORTAL Sul
Energia

48 4105.3177 48 99953.2265
contato@portalsulenergia.com.br
www.portalsulenergia.com.br

10
Anos



Modernização de quadros elétricos
Redimensionamento/atualização
Eficiência Energética | Grupos geradores
Manutenção em subestações
Serviços Técnicos | Ajuste de tarifação
Laudos PPCI | Gerenciamento de obras



A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade. Seu condomínio está preparado?

Só Aquecedores

(48) 3333.1754 | 98855.2196

soaquecedores@soaquecedores.com.br

Av. Prof. Henrique da Silva Fontes, 20
Trindade - Florianópolis



www.soaquecedores.com.br

ESPECIALIZADA EM AQUECEDORES
A GÁS, ELÉTRICOS E SOLAR E
PRESSURIZADORES DE ÁGUA

Venda | Instalação | Consultoria | Assistência Técnica

Rinnai TecnoSol TEXIUS

**OBRAS**

Nem sempre é fácil aprovar reformas desse tipo, já que as benfeitorias não são aparentes – como uma reforma do salão de festas ou uma piscina nova – e, geralmente, têm um custo alto. Por isso, a recomendação de Martinez é de que primeiramente o síndico deve pedir uma avaliação técnica para identificar se há problemas e quais são as necessidades de reestruturação das instalações.

“O estudo deve ser apresentado em Assembleia, com a ajuda dos profissionais que realizaram a avaliação, para que eles possam apresentar os detalhes, tirar dúvidas e sugerir cronograma de ações conforme a realidade de cada condomínio. Os síndicos são apenas gestores e não possuem conhecimento técnico nessa área. E muitas vezes por falta de informação não se dão conta do risco que estão correndo ao não se preocuparem com as instalações elétricas do prédio”, comenta.

Além disso, ele destaca a importância dos apartamentos também passarem por uma revisão na fiação caso o condomínio passe por uma reforma elétrica que envolva a caixa de distribuição. “Se o prédio chegou ao ponto de precisar deste tipo de reforma, isso quer dizer que os apartamentos já passaram desse ponto há algum tempo”, afirma o especialista.

Em São José, no Residencial Monte Carlo I, em Campinas, a síndica Roseane Reuter teve o apoio integral dos proprietários das 42 unidades. A frente do con-



Andres Martinez, engenheiro eletricista

domínio há cinco anos, ela precisou alterar os quadros elétricos do edifício, que estavam sobrecarregados e obsoletos causando riscos para os condôminos. “Trocamos toda a fiação, desde os quadros localizados na garagem até a caixa dos disjuntores nos apartamentos. E para isso contamos com a assessoria de profissionais que acompanharam a obra do início ao fim, o que foi imprescindível para o andamento do trabalho, concluído em 25 dias”, avalia.

Além da segurança gerada com a modernização dos equipamentos, os moradores também conseguiram diminuir os gastos com a conta de energia elétrica. No total, o investimento foi de aproximadamente R\$ 75 mil, incluindo quadros, cabos elétricos, mangueiras que precisaram ser trocadas e alvenaria.

LEGISLAÇÃO

De acordo com Nicoleit, no País existem regras e normas técnicas da ABNT (NBR 5.674, NBR 14.037, NBR 16.280 e NBR 15.575) para as instalações elétricas, desenvolvidas por especialistas com o objetivo de evitar acidentes, preservar vidas, imóveis e o patrimônio. O Código Civil prevê no Artigo 1.348 a manutenção do condomínio, bem como as obras realizadas no empreendimento e o zelo pela prestação de serviços. “Com base nisso, o síndico pode ser responsabilizado legalmente pela manutenção (ou a falta dela) no condomínio. Ele responde inclusive com seu patrimônio se algo acontecer por negligência ou desconhecimento dele”, destaca o engenheiro.

Em Santa Catarina, apenas uma cidade apresenta Lei Muni-

cipal de Inspeção Predial. Desde 2008 está em vigor em Balneário Camboriú a Lei 2805, que torna obrigatória a vistoria periódica e estabelece inclusive prazo para que os condomínios antigos apresentem relatório de inspeção àquela municipalidade. Os prazos máximos estabelecidos pela lei para as realizações de manutenção têm como referência a idade real do imóvel que será contada a partir da entrega ou entrada em operação do prédio.

TROCA DE TRANSFORMADORES

O recomendado é uma inspeção anual nos transformadores, todavia a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) define no Plano Mínimo de Manutenção atividades preditiva e preventiva e suas periodicidades. Segundo

Martinez, normalmente os transformadores são dimensionados com folga, mas isso não é uma regra. Devido às constantes instalações de novos equipamentos elétricos nos apartamentos, é indicado que se faça uma medição de carga anualmente com equipamento específico, em um dia de bastante calor. Ou que seja feita uma simulação (com horário marcado com os moradores) de um dia com altas temperaturas, para que os equipamentos utilizados possam dar os parâmetros para essa análise, de forma que o engenheiro possa atestar a necessidade ou não de redimensionamento. Mas cuidado, não adianta deixar o equipamento medindo durante uma semana, quinze dias, se nesse período os moradores não fizerem o uso dos aparelhos como o de ar-condicionado.

PROBLEMAS MAIS RECORRENTES

- **Sobrecarga das instalações elétricas** – As instalações são dimensionadas e divididas em circuitos, quadros de distribuição, quadros de medição e alimentadores de acordo com as normas técnicas vigentes. Ao ampliar as cargas sem um estudo técnico ou projeto aumenta-se o risco de sobrecarga e curto-circuito. Como exemplo de equipamentos que conduzem a sobrecarga há destaque para os mais usuais como torneiras elétricas, chuveiros, secadoras e ar-condicionado.

- **Desgaste dos componen-**

tes da instalação – Todo material tem um tempo de vida que depende de diversos fatores combinados. Oxidação de contatos elétricos, perda de conexão, envelhecimento e redução da isolação de condutores são alguns exemplos.

- **Emendas e conexões elétricas com contato mecânico enfraquecido** – Eles podem representar aquecimento dos contatos, redução da isolação dos condutores, redução do tempo de vida útil dos condutores e risco de incêndio.

- **Falta de mão de obra especializada** – Um problema que se constata em certo número de instalações está relacionado a obras realizadas por profissionais não qualificados. É importante que periodicamente seja feita inspeção na instalação e plano de manutenção preventiva ou mesmo corretiva por profissional capacitado, registrado no CREA-SC e legalmente habilitado a fim de antecipar e resolver problemas nas instalações elétricas.

Fonte: Evânio Ramos Nicoleit

ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

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

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

PORTER[®]
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM
PORTARIA REMOTA
NO BRASIL

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

Condomínios de uso misto exigem novas soluções para a boa gestão

Os diferentes objetivos de uso de imóveis comerciais e residenciais demandam atenção do síndico e suporte legal para lidar com a convenção

Sicilia Vechi

Os desafios urbanos ligados à moradia e ao aumento no tráfego de veículos nas cidades mexem com a oferta de consumo e habitação. Condomínios que mesclam atividades de comércio, serviços e áreas de estacionamento são exemplos comuns dessas mudanças, que refletem de modo crescente na ocupação de Balneário Camboriú e demais cidades da região no Litoral Norte do Estado.

Sobre o assunto, o Jornal dos Condomínios entrevistou o presidente da Comissão de Direito Condominial da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), subseção Balneário Camboriú, Allan Zanchett, e o especialista em Direito Condominial, também membro da comissão, advogado André Peixoto Abal.

Eles citam três das modalidades que estão em alta na construção civil: os home clubs, que oferecem uma infraestrutura comum diferenciada para uso dos próprios condôminos; os condomínios multiuso, desenvolvidos com o conceito de reunir trabalho, mo-



Mário Amaral de Andrade, síndico do Condomínio Atlântico Shopping

radia e lazer em um só endereço, com parcial abertura de acesso ao público externo; e os condomínios de uso misto, onde apenas coexistem apartamentos para moradia e salas ou centros comerciais. É esta última modalidade, a mais comum em cidades como Balneário Camboriú e no Litoral Norte, que suscita uma série de desafios, na combinação de atividades como comércio e serviços em prédios que também abrigam residências.

Condomínios home club, mul-

tiuso e mistos podem ter muito em comum, como, por exemplo, todas as estruturas dentro de uma mesma incorporação e do mesmo condomínio. Mas, dependendo das questões de uso e acesso é que os desafios aparecem.

Segundo Zanchett, muitas das edificações de uso misto mais antigas de Balneário Camboriú apresentam convenções com muitas lacunas e falhas, ocasionando problemas como indefinição no rateio de despesas envolvendo as

unidades de áreas residenciais e comerciais.

TRÊS CARACTERÍSTICAS DO USO MISTO

A gestão nos condomínios de uso misto é determinada por pelo menos três características: os acessos, o nível de convivência e a convenção. A incorporação do imóvel pode ser residencial, comercial ou mista. Segundo os advogados, o tipo de incorporação é determinante, pois cada incorporação demanda uma convenção, uma instalação de condomínio, um síndico e o próprio rateio das despesas condominiais. A convenção precisa detalhar as diferenciações de uso, cobranças de taxas, acesso e convivência para cada tipo de proprietário.

“As respostas para todos os tipos de problema devem estar na convenção, porque ela é a referência, inclusive, para decisões sobre conflitos que tenham de ser tomadas no âmbito judicial”, ressalta Abal.

A característica do acesso diz respeito à existência de entradas e saídas integradas ou separadas para o uso da área comercial e da área residencial. O nível de convivência determina se todos os condôminos usam e circulam nas mesmas áreas comuns.

“A maior parte dos problemas dessa modalidade de condomínio existe por falta de descrição na convenção, seja prevendo situações sobre o uso de áreas comuns, restrições e modo de divisão de taxas condominiais com a devida diferenciação”, alega Zanchett. E a maioria dos questionamentos é

de ordem financeira.

PROBLEMAS COMUNS NAS ANTIGAS CONVENÇÕES

O rateio das despesas condominiais é um dos grandes geradores de conflito em condomínios mistos, entre outros de ordem econômica. Segundo os especialistas entrevistados, questões comuns dizem respeito a comerciantes sem acesso ao interior do prédio que não querem arcar com despesas de elevadores e áreas de lazer, de moradores que reclamam de acessos compartilhados, entre outros.

“O que vale depende de cada imóvel, depende do que está determinado na convenção. Quem compra o imóvel de acordo com ela não pode reclamar depois. Por outro lado, se não estiverem previstas nela essas regras de rateio de despesas, o condômino pode recorrer à Justiça contra o condomínio, reclamando restrição do direito à propriedade, mencionado na Constituição Federal (Art. 5º, inciso 22)”, explica Abal. Na prática, isso significa que ele se sente impedido pelo condomínio de fazer o uso da propriedade que adquiriu.

CONDOMÍNIO REPARTIDO APÓS TRÊS ANOS

O Condomínio Atlântico Shopping, de Balneário Camboriú, surgiu em 1996 como um condomínio misto, incorporando um residencial de 120 unidades residenciais e o shopping center, com o mesmo nome. Cerca de três



omega cont
gestão empresarial e contábil
CRCSC 1131

www.omegacont.com.br (47) 3405.3700

Rua 600, nº 137 - Centro - Balneário Camboriú/SC

Nova ferramenta de gestão Omegacont

Otimiza as rotinas diárias do síndico e facilita a vida dos condôminos!



Sicredi

Cartões

Crédito

Conta-corrente

Investimentos

Boletos

Seguros

Somos a Primeira Instituição financeira Cooperativa do Brasil.

Especialistas na Gestão Financeira do seu Condomínio.

Muito prazer, somos o Sicredi

anos depois, o imóvel teve a incorporação dividida e elegeu dois síndicos, um para o shopping, outro para as residências, cada área com o seu próprio condomínio e convenção. As unidades ainda dividem a mesma rampa de acesso ao estacionamento, mas quem vai ao shopping vai somente até o segundo pavimento.

Síndico do condomínio há 12 anos, Mário Amaral de Andrade explica que a divisão dissolveu exigências da convenção antiga como a obrigação para quem comprasse um apartamento, de também comprar uma sala no shopping, por exemplo. "Hoje a gestão é completamente dividida, com boa convivência. No entanto, ainda há pontos na nossa convenção com alguns resquícios da convenção antiga. Em breve, aproveitando o momento de revisá-la, vamos mudar isso" explica.

Para se adaptar a novas demandas e tendências de mercado, alguns novos empreendimentos da região são gerenciados por uma equipe de profissionais, ao invés de apenas um síndico. É o caso do complexo multiuso Riviera Concept, na Praia Brava, em Itajaí, que foi inaugurado



Advogados André Peixoto Abal e Allan Zanchett

em dezembro de 2018. Com três torres, o complexo tem 325 unidades comerciais e de hotelaria em funcionamento e o prédio residencial está em conclusão.

A composição do empreendimento, envolvendo uma aprofundada base jurídica, resultou no estabelecimento de um condomínio central com conselho fiscal e de três subcondomínios, todos sob a mesma convenção, mas cada um com seu próprio regimento, conselho fiscal e subsíndico. O condomínio central fiscaliza os subcondomínios, estabelece e gerencia o rateio de despesas comuns a todos. São elas: segurança, seguro, limpeza externa,

jardinagem, paisagismo e custos com alvarás de bombeiros.

Segundo a gestora do Riviera Concept, Patricia Bertolo, a forma de gestão reflete em benefícios como uma autonomia financeira, administrativa e de operação em cada subcondomínio. "O condomínio central cuida da previsão orçamentária e é quem tem a responsabilidade civil, criminal e trabalhista sobre os atos de todos os subcondomínios. Com os papéis e as regras todos bem definidos na convenção, a convivência é perfeitamente gerenciável", diz a gestora do condomínio que se torna referência multiuso no Estado.

EXIGÊNCIAS NA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS MISTOS

Quase nada é regra específica ou obrigação para a administração de condomínios caracterizados como mistos, isso porque cada imóvel tem suas próprias particularidades e usos. Nem mesmo o Código Civil traz muitas especificidades sobre o assunto, pois a prioridade das decisões sobre essas áreas é da convenção estabelecida com a ajuda dos condôminos.

Os advogados da Comissão de Direito Condominial da OAB de Balneário Camboriú fazem algumas recomendações sobre as exigências para quem precisa administrar este perfil de imóvel:

- Uma convenção bem redigida pode nunca precisar ser atualizada, mas o síndico observar que conflitos existentes não têm resolução prevista no documento é mais do que um sinal de que a convenção precisa ser atualizada em assembleia. Quanto mais cedo, logo após a incorporação, tanto melhor. Se a atualização não for bem planejada e definitiva, é provável que o condomínio

precise fazer muitas revisões.

- Em áreas concebidas com objetivos de uso distintos em um mesmo imóvel, é saudável para a convivência dos condôminos que cada setor tenha seu próprio acesso, como rampas e elevadores e, se possível, sua própria gestão.

- Quando o condomínio tiver de ser o mesmo, devido à incorporação do imóvel ser uma só, a recomendação é que pelo menos um representante de cada área, a residencial e a comercial, auxiliem o síndico no levantamento de informações para que ele tenha a melhor tomada de decisão.

- O síndico, por sua vez, precisa compreender muito bem as duas áreas pela qual está responsável, seguindo rigorosamente a legislação vigente, especialmente o Código Civil e a convenção, atuando com imparcialidade pela melhor convivência e preservação do bem comum.

- Pela complexidade das re-

lações interpessoais e as diferenças físicas e de objetivo de uso de cada imóvel, incorporadoras que colocam condomínios de uso misto no mercado devem abandonar um velho hábito, o de usar modelos prontos para entregar a convenção juntamente com o imóvel.

- Tanto às incorporadoras quanto aos síndicos, é recomendável que procurem o auxílio de um advogado antes de definir as mudanças da convenção. Modelos prontos deixam de atender necessidades particulares dos condôminos.

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Fumaça

Nossa casa é o lugar mais íntimo, mais privado, tanto que é assegurada a inviolabilidade do domicílio, o que busca proteger a paz e a tranquilidade íntima do lar e dos seus moradores, perante intromissão alheia desautorizada.

A casa é asilo inviolável e ninguém pode entrar sem consentimento do morador; a não ser em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, além é claro, mediante ordem judicial. Isto serve para proprietário, locador, hospede ou possuidor. Isso deveria garantir inclusive, que o que se passa em seu interior não será especulado por outrem.

Venho acompanhando alguns relatos de uso de fumígenos dentro da residência, onde a fumaça acaba se espalhando pela área comum e gerando incômodo aos vizinhos. Esse incômodo gera especulações sobre tratar-se de substâncias ilícitas.

O síndico fica numa verdadeira saia justa, pois os reclamantes esperam que alguma atitude seja tomada. Aí aparecem várias ideias, como colocar cartazes com indiretas, multar, ou mesmo fazer denúncias à polícia.

Como especialista em gestão de pessoas e conhecedora de algumas técnicas de abordagem pessoal e feedback, minha sugestão é que o caso seja tratado com discrição.

Já falei aqui em outras ocasiões, que uma das competências esperadas de um síndico, é a de gerir conflitos pela facilidade de relacionar-se com qualquer

tipo de pessoas, assim como a assertividade e a empatia. Sendo assim, o bom e velho papo "olho no olho", se faz necessário. Jamais acusar ou ameaçar. Mencionar o inconveniente gerado, e alertá-lo que muitas pessoas são sensíveis à exposição de fumaça. Sugerir que não use a sacada para fumar, pois mesmo sendo uma área privada, a fumaça sobe e incomoda o vizinho de cima. Utilizar proteção de borraça contra inseto na porta que dá acesso ao hall.

O síndico não é o dono da verdade e sua atuação deve se dar dentro dos limites do respeito ao indivíduo, jamais ultrapassar essa linha em nome da autoridade. Nem mesmo o fato do condômino desrespeitar o espaço dos demais, dá ao síndico poder de desrespeitar o direito a intimidade do lar, dos indivíduos em questão.

Quanto a chamar a polícia, vejo como uma ação extrema que pode expor o condomínio desnecessariamente, e aumentar o conflito, além de deixar cicatrizes nas relações de vizinhança.

Vivemos numa linha muito tênue entre exercer nosso direito e transgredir o direito dos outros, mas o bom senso é fundamental. E jamais transformar situações como essas em focas ou acusações, para o bem do condomínio.

Martinha Silva é graduada em Administração, especialista em Gestão de Pessoas, gestora condominial em Itajaí e escritora.



Entramos no mercado com o objetivo de inovação, oferecemos cursos profissionalizantes e workshops na área de contabilidade e condomínios, como o curso de síndico gestor profissional.

(47) 3366-0860 / 99673-5310 / 99189-5310

Rua 246, nº 606, 2º andar - 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. Camboriú/SC

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL
EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br



Lançamentos e tendências em produtos, serviços e eventos que movimentam o mercado de condomínios

DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



FLUIDEZ NA GESTÃO CONDOMINIAL

Você já ouviu falar no estado de "Flow" ou estado de fluxo ou simplesmente fluidez? Pois bem, a fluidez é um elemento de realização de alta performance. Esse conceito nasceu dos estudos do professor e psicólogo Mihaly Csikszentmihalyi, onde ele faz uma relação de nossas habilidades e nossos desafios. Esse é o ponto interessante da pesquisa, a cada momento que superamos nossos desafios, evoluímos e adquirimos maior complexidade, ficando prontos para desafios maiores. É uma espiral virtuosa. Continuando esse processo, estamos na rota de nos tornarmos indivíduos extraordinários, segundo Mihaly. Isso acontece quando o indivíduo atinge um estado de plenitude de desenvolvimento e compatibilidade de seus desafios e suas habilidades.

Nosso ídolo no esporte, Ayrton Senna, relatava isso constantemente. E Mihaly explica que esse nível de excelência que Senna possuía só é adquirido com muito tempo e aprimoramento, superando desafios escaláveis com constância. Ele fala que quando nossos desafios são elevados e muitos superiores nossas habilidades nos causam ansiedade e por consequência procrastinação, e nos afastam do nosso objetivo. Por outro lado, quando as nossas habilidades são consideravelmente superiores aos nossos desafios isso nos causa tédio. E quando os desafios e as

habilidades são irrelevantes, coloca-nos em um estado de apatia e mediocridade. O constante estado de fluxo está em escalar os desafios, ou seja, criar um canal de fluidez onde os desafios são alcançáveis e compatíveis com a evolução de suas habilidades.

Trazendo isso para a gestão condominial, podemos dizer que o síndico tem diversos desafios, que exigem a evolução de diversas habilidades. O conselho aqui dentro da teoria do estado de fluidez, ou "flow" como preferirem, é mensurar o desafio e trazê-lo para percepção tangível e atingível. O que isso quer dizer? Quando você tiver uma situação, uma "página para virar", e a solução não estiver ao seu alcance, como uma tarefa para superar, onde você tem a impressão de não possuir a habilidade suficiente para ela. Procure dividir esse desafio em etapas, e ir escalando uma a uma, conforme a evolução da sua habilidade. Isso não lhe causará ansiedade, e evitará a procrastinação. Mas é importante ter a noção que a habilidade que lhe trouxe até esse nível, não é a habilidade que vai levá-lo ao próximo nível.

Estar familiarizado com o conceito de "flow" para aqueles que têm a função de síndico como uma opção de carreira profissional é como ter um mapa de seus objetivos para alcançar a plenitude do bom exercício da função de síndico.

PINTURA EPÓXI E POLIURETANO (PU)

EM GARAGENS E QUADRAS POLIESPORTIVAS ESTÃO EM ALTA



Com as tecnologias desenvolvidas nos últimos anos, as tintas para pisos vêm ganhando lugar no mercado para substituir os pisos cerâmicos e porcelanatos por oferecerem alta resistência à abrasão, óleo, umidade e produtos químicos, proporcionando maior durabilidade, brilho e diversidade de cores.

Segundo Peter Knoll Santana, Diretor Comercial e Engº Químico da ALV Tintas, fábrica de tintas que possuem unidades em SC e PR, fornecemos tintas de alta tecnologia para pisos de Indústrias, Construtoras e Condomínios oferecendo as melhores soluções e sistemas de pinturas adequados para garagens, quadras poliesportivas, indústrias,

academias, lajes, calçadas, entre outros.

As Tintas Epóxi e PU podem ser utilizadas para pisos novos ou para recuperação de pisos antigos com superfícies irregulares, fissuras, trincados, buracos com a utilização de massa autonivelante epóxi para estucamento a fim de corrigir as irregularidades dos pisos e proporcionar um excelente acabamento.

A Pintura Epóxi e PU podem ter uma infinidade de cores, brilhos e aspectos, como: antiderrapante, liso, envernizado, brilhante, semibrilho e fosco.

Um piso trincado, desgastado, desnivelado ou quebrado, pode oferecer sérios riscos, como acidentes, manutenção constante e proliferação de sujeira.

Além da pintura Epóxi ou PU aumentar a vida útil do piso, tem como vantagens a valorização do imóvel, deixando a garagem esteticamente mais bonita, a praticidade na limpeza, impermeabilização contra infiltração de água e óleo, deixando o layout bem identificado.

É através das garagens que grande parte dos moradores acessam o prédio sendo uma extensão dos apartamentos. Por isso, investir em revestimentos bonitos e de qualidade para esses espaços é tornar mais agradável uma das portas de entrada do edifício.

A ALV Tintas fornece para diversas construtoras na região, além de ser fabricante de tintas, possui parceiros credenciados especialistas na aplicação de pisos em diversas regiões, se comprometendo com a garantia do produto aplicado.

Saiba mais:

(47) 3464-2122 - filial.joi@alvtintas.com.br - www.alvtintas.com.br

QUALIFICAÇÃO PARA SÍNDICOS



Iniciou em Florianópolis a 12ª turma do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional promovido pela Liderança Administradora em parceria com a Líder Gestões Administrativas (LGA). Na foto a professora Neusa Maria Tribeck Ferreira, que ministra o módulo de gestão, junto dos alunos que buscam desenvolver habilidades de gestão necessárias ao bom desempenho das atividades relacionadas à administração condominial. O curso tem encontros semanais e tem o objetivo de capacitar os participantes para trabalhar como síndico profissional de edifícios residenciais e comerciais.

Controle de acesso

Alarmes / Sensores

CFTV/ Interfonia

Cerca elétrica

Alarme de incêndio

Fechaduras eletromagnéticas

Iluminação de emergência

Automação e manutenção de portões

INOVA
Sistemas de Segurança

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

Ligue e faça já o seu contrato:

(48) 3371.6000

Contrato de Assistência
24h Inova

10 Anos
EXPERIÊNCIA
NO MERCADO

NewTec
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO

VENDA

LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br

newtecgeradores@newtecgeradores.com.br

(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento
24 horas



RATEIO DE DESPESAS

É legal o rateio das despesas ordinárias baseado nos gastos do mês anterior ou obrigatoriamente deve ser taxa com valor fixo?

Andrea Pacheco / São José

Assim como na vida pessoal e empresarial, a realização de um planejamento estratégico para vivenciar os ciclos é de suma importância.

O legislador, sensível à esta necessidade, ainda mais quando se está diante da administração de um patrimônio coletivo, impôs aos condomínios a obrigatoriedade de realização de ao menos uma assembleia geral ordinária anual, a qual deverá ser realizada no período estabelecido pela convenção condominial. Conforme se sabe, as pautas específicas das assembleias gerais ordinárias

versam sobre (a) prestação de contas do exercício anterior, (b) previsão orçamentária do próximo exercício e (c) eleição de síndico quando cabível.

Portanto, a realização da previsão orçamentária anual decorre do bom senso, pois possibilita o estabelecimento de um fluxo de caixa saudável, o que também é ratificado pela legislação vigente. A não realização da previsão orçamentária anual poderá impossibilitar o ingresso de ações executivas para cobrar os devedores do condomínio, obrigando que o mesmo maneje as ações de cobrança muito mais morosas. Isso se deve ao fato de que para as ações de execução de taxa condominial necessitam de três elementos, quais sejam: (a) certeza, (b) liquidez e (c) exigibilidade. A certeza é obtida através da convenção, que

deverá estabelecer a forma de rateio aplicável às unidades. A exigibilidade ocorre a partir do instante em que o "boleto" venceu e não foi pago. Já a liquidez, é justamente obtida através da previsão orçamentária, a qual estabelece quanto o condomínio precisará arrecadar mensalmente para pagar as suas contas.

Então síndico, não deixe de fazer o planejamento anual das contas do seu condomínio, até mesmo porque, nada impede a realização de uma nova previsão orçamentária sempre que se faça necessário.

**Camacho Advogados
Gustavo Solon Camacho
OAB/SC 32.237
(47) 3278.9026 - Joinville/
SC**



PROCESSO JUDICIAL

O condomínio recebeu um valor referente a um processo judicial. Os condôminos receberam abatimento da metade do valor da taxa do condomínio. O proprietário do imóvel pode cobrar do locatário a diferença do valor? Sendo que a ação foi anterior ao aluguel do imóvel?

**Gustavo Amaral,
Balneário Camboriú**

Inicialmente, é importante esclarecer que, da maneira como a pergunta foi elaborada, o lucro obtido pelo condomínio no processo judicial deve ser revertido exclusivamente ao proprietário do imóvel, já que a época da propositura da ação o contrato de locação ainda não havia sido formalizado.

Recomenda-se, em princípio, que o método como o valor será revertido aos condôminos (mediante transferência ou abatimento da taxa de condomínio) seja deliberado em assembleia condominial convocada para esse fim específico e, nessa mesma oportunidade, debatam as situações idênticas/similares a aqui questionadas, a fim de evitar maiores conflitos.

Na circunstância objeto da pergunta, caso tenha-se aprovado o recebimento do valor

mediante abatimento da taxa de condomínio sem definir as questões relacionadas a eventuais contratos de locação, o proprietário do imóvel pode e deve cobrar do inquilino a diferença desse valor, sob pena de incidir enriquecimento ilícito previsto no artigo 884 do Código Civil.

Por fim, apenas a título de esclarecimento, cabe elucidar ainda que, a depender da natureza da ação judicial que resultou em ganhos econômicos ao condomínio, ainda que a sua propositura tenha ocorrido no curso de um eventual contrato de locação, estes lucros devem ser revertidos ao proprietário. Isso porque, se foram custeados os honorários advocatícios para propor esta medida, estes, certamente, foram suportados mediante despesas condominiais de natureza extraordinária. Logo, com fulcro no artigo 22, inciso X, da lei do inquilinato, estes gastos foram suportados pelo locador/proprietário.

**Geraldo Gregório Jerônimo
Advogados Associados
Paulo Henrique de Moraes
Júnior
Advogado - OAB/SC 39.992
(48) 3222 2505**



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

Σ XATO
CONDÔMIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios e Consultoria
Contabilidade Empresarial
Sindico Profissional
Seguros

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

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

MULTI
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

www.multilimpservicos.com
(48) 3209-6697

Administração premium para seu condomínio

São mais de 20 anos de sucesso e experiência que permitem que cada condomínio administrado tenha soluções personalizadas com um atendimento impecável, sem complicação e com tecnologia.

Sindico profissional Suporte administrativo
Suporte pessoal Suporte financeiro e contábil

CORRETA
CONDÔMIOS

www.corretacondominios.com.br
Fone: (48) 3241.1223

Lâmpada LED Bulbo 9w - Kian
CÓD: 861574
R\$ 6,89

Tomada Duale UP 4x2 10A - Iriel
CÓD: 122346
R\$ 4,99

Campainha s/ fio polifônica - Exatron
CÓD: 158207
R\$ 99,90

Painel LED 30x30cm Saveenergy
CÓD: 122319
R\$ 57,50

Luminária de emergência 30 LEDS - Intelbrás
CÓD: 9600052
R\$ 11,90

Fechadura digital Intelbrás
CÓD: 331272
R\$ 990,00

Promoção válida enquanto durarem os estoques.

BARREIROS

Leoberto Leal, 1115
CEP: 88117-001 - São José/SC
(48) 3211-7000 (48) 9 9177-7172
contato.barreiros@energiluz.com.br

BEIRAMAR - TRINDADE

Rua Juvêncio Costa, 290 eq. Beira Mar Norte
CEP: 88036-270 - Florianópolis/SC
(48) 3029-7030 (48) 9 9186-1606
contato.trindade@energiluz.com.br

LOJAENERGILUZ

ENERGILUZ

WWW.ENERGILUZ.COM.BR

OUTONO
ENERGILUZ



Regulamentação explícita ou profissionalização tácita

Na contramão do desenvolvimento, o poder legislativo tem realizado Projetos de Lei desde 2011 para a regulamentação da profissão de síndico, apesar de as "Guildas" da era medieval terem sido derrubadas há muito tempo. "Guildas", do século XII, eram corporações de ofício ou associações para regulamentar as profissões quanto ao processo produtivo artesanal, hierarquia, preços, qualidade, margem de lucro, por parte dos governos e empresários. Muito embora o objetivo da atual PL (2018) para regulamentação da profissão dos síndicos seja justo, baseado na crescente recusa dos síndicos moradores diante do desgaste interno pelos conflitos, da responsabilização por prejuízos durante a gestão e pela desunião dos proprietários em decisões unilaterais, a PL é questionável, por alguns motivos.

1 - LIVRE CONCORRÊNCIA. Num mercado de livre concorrência onde a competência é o diferencial, o setor movimenta mais de R\$ 165 bilhões, anualmente. Com base em aperfeiçoamento técnico e multidisciplinar que o cargo exige, oferecidos por escolas ou especialistas de renome. Melhorando constantemente a gestão condominial.

2 - PROFISSÃO EM DESENVOLVIMENTO. Em plena luta contra a corrupção, a regulamentação consolidaria a máquina de arrecadação no setor, de forma prematura, para uma profissão em desenvolvimento, não por conta da falta de regulamentação, mas porque o mundo mudou, as cidades mudaram, a verticalização crescente aumentou o número de condomínios cada vez mais distintos e complexos, fazendo evoluir a administração condominial, constantemente.

3 - DESEQUILÍBRIO ENTRE DIREITOS E DEVERES. Apesar de já existir aproximada-

mente 600 ocupações, inclusive de síndico, na Classificação Brasileira de Ocupações (CBO), apenas 80 profissões são regulamentadas. Dessas, 47% são fiscalizadas por conselhos de classe, 35% não possuem ingerência no Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) e 18% possuem apenas o registro no MTE. Demonstrando que poucas profissões estão sob fiscalização, com equilíbrio duvidoso entre deveres e direitos.

4 - O CODIGO CIVIL JÁ RESPONSABILIZA FRAUDES. Não seria justo diferenciar o síndico morador do síndico profissional, sob pretexto da responsabilização síndico profissional, pois o Código Civil, a Convenção e o Regimento Interno, já responsabiliza qualquer pessoa, em casos de fraude, omissões ou negligência.

5 - OUTROS PL'S JÁ FRA-CASSARAM. Desde 2011 tramitou outros PL's, semelhantes, com objetivo de atender mais aos interesses governamentais, entidades reguladoras "arrecadacionistas" e empresários, pela reserva de mercado, do que aos anseios dos síndicos, para a desoneração e o reconhecimento dos direitos trabalhistas. Por isso, é genuíno questionar a regulamentação explícita (formal) e manter a profissionalização tácita (prática), aquela que vem da experiência, do talento, diante da exigência do mercado livre, democrático, multidisciplinar, típico da era do conhecimento, fazendo o mercado a própria seleção natural.

Eliana Caitano de Campos, Bacharel em economia (Univille-SC), pós-graduada em economia empresarial (FAE-PR), MBA em marketing PELA (FGV-RJ). Já atuou como consultora empresarial, professora universitária e de pós-graduação, pesquisadora e síndica.

LEGISLAÇÕES SANITÁRIAS mais rigorosas passam a vigorar em BALNEÁRIO CAMBORIÚ

O prefeito de Balneário Camboriú, Fabrício Oliveira, sancionou duas Leis Ordinárias e uma Lei Complementar que tornam mais rigorosa a legislação que trata das ligações irregulares de esgoto. As leis foram publicadas em Diário Oficial no dia 8 de maio e já estão em vigor.

A Lei nº 4.260 institui a obrigatoriedade da "Declaração de Regularidade Sanitária de edificações", onde todos os imóveis (exceto imóveis unifamiliares residenciais) - localizados em áreas contempladas pelo sistema de rede de esgoto no Município -, são obrigados a apresentar essa declaração à Emasa, no prazo de até 180 dias, do início de vigência da Lei. O descumprimento do prazo acarretará multa de 1 UFM (Unidade Fiscal Municipal) por unidade autônoma (economia) do imóvel, renovável a cada 30 dias enquanto perdurar a omissão.

A declaração deverá ser protocolada eletronicamente, com firma reconhecida do representante legal do imóvel e documentos que comprovem sua legitimidade. "Após a entrega, o fiscal sanitário da Emasa realizará vistoria no imóvel e, se estiver tudo conforme a declaração, emite o certificado com validade de três anos. Caso haja divergência entre as informações declaradas e as constatadas pela Autarquia, está sujeito a multa equivalente a 10 UFM", disse o diretor Geral da Emasa, Douglas Costa Beber. Após a emissão do certificado, se ocorrer uma obra na edificação que

altere ou interfira no seu sistema de esgotamento sanitário, deverá ser comunicada à Emasa com até 15 dias de antecedência do início da obra.

COBRANÇA

Já a Lei nº 4.262 permite que a EMASA, por meio de um financiamento, execute as instalações prediais necessárias para a ligação da rede de esgoto doméstico ao sistema de coleta e tratamento de esgoto mantido pelo município. A cobrança será feita junto à fatura de abastecimento de água e esgoto do imóvel, incluindo juros de 1% ao mês e correção pelo índice de inflação do INPC/IBGE, possibilitando o seu parcelamento no prazo de 24 meses.

Com a nova lei, na fiscalização do programa Se Liga na Rede para as irregularidades graves, como a prática de crime ambiental com despejo irregular de efluente sanitário, a multa passa a ser de 10 UFM. Já nas irregularidades menos danosas, como ausência de caixa de gordura, a sanção será de 5 UFM. No caso do infrator ser reincidente, as penas previstas serão aplicadas em dobro. "Nos casos de irregularidades graves, como lançar esgoto na rede pluvial, via pública ou qualquer outro local não permitido, é realizado ainda o lacre imediato, independente dos prazos previstos na lei", reforça a fiscal Sanitarista, Beatriz Nunes.

Fonte: Prefeitura de Balneário Camboriú

Reunião ASDESC no Vale do Itajaí

No dia 22 de maio a diretoria da Associação de Síndicos de Santa Catarina - ASDESC reuniu-se em Balneário Camboriú. "O objetivo do encontro é a realização do planejamento estratégico da associação discutindo as metas e objetivos da entidade para chegar aos mais distantes pontos do estado", informou a presidente Cinthya Gaia. Representantes Asdesc Regional de Joinville estiveram presentes na reunião.



SUPORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

SUPER REFORMAS

EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA

REFORMAS e PINTURAS
(48) 3338.3642
(48) 9 8411.8767

- INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO ELÉTRICA
- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E DE GÁS
- IMPERMEABILIZAÇÃO EM OBRAS DE ENGENHARIA CIVIL
- SERVIÇOS DE PINTURA DE EDIFÍCIOS EM GERAL

PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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

GUIA DE FORNECEDORES



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

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros
Cursos de Qualificação Profissional (48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br
Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC
Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ASSIS PINTURAS Restauração, Manutenção, Estética Predial e Reformas em geral
(48) 99186.5357 / 99159.8931 | marines_pasini@hotmail.com
Rua Jose Correia, 803 Tapera - Fpolis - SC

CYMACO ENGENHARIA Recuperação Estrutural, Retrofit de Fachadas, Pintura Predial, Impermeabilizações, Colocação de Revestimento Cerâmico
www.cymaco.com.br (48) 3348-0047
Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

CONDOR EMPREITEIRA PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO, ALVENARIA, CERAMICA E TELHADO, LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO
48 98454-3466 / 984326143 / contato@condor.srv.br
CREA/SC:150.365-0.

DARCI PINTURAS Pintura Predial | Lavação | Restauração 14 Anos
[/darci.camargo.731](https://www.facebook.com/darci.camargo.731) | darcipinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057
Especializado em Condomínios

Padrão Revestimentos Pintura Predial | Revestimentos em geral | Retrofit Impermeabilizações | Construções e Reformas
(48) 99629.5101 | *Agende orçamento sem compromisso!* 30 Anos
comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br

prediplan planejamento predial
• Manutenção Predial • Reformas
• Inspeção e Planejamento Predial • Laudos Técnicos
48 991564675 | www.prediplan.com.br | contato@prediplan.com.br

RH EMPREITEIRA PINTURA E REFORMA PREDIAL
(48) 3024.5277 | 25 anos
www.rhempreiteira.com.br | rhempreiteira@gmail.com

Schnel EMPREITEIRA REFORMAS PREDIAIS
(48) 3257.1919 | Há mais de 30 anos
www.schnelempreiteira.com.br

Tech New Arquitetura e Pinturas
(48) 9 9982 8141 / (48) 9 3235 2379 | www.tn1.com.br 20 Anos
Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações
Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS
Consultoria Técnica / Análise Técnica, Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial, Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança, Fiscalização de Obras e Serviços, Avaliação Imobiliária, Vistoria Predial em Garantia
ENGENHARIA QUALITATIVA Claudio L. Skroch - Eng. Resp. (48) 9.9919-1211 / 3238.9631 | claudiolsk@gmail.com

FOSS ENGENHARIA E CONSULTORIA VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO
Daniel Santos Farias • Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7
Consultoria técnica | Manutenção preventiva e corretiva (48) 99985.3938 | fossengenharia@gmail.com
• Inspeções e Vistorias Prediais
• Inspeção Cautelar de vizinhança
• Laudos Técnicos de Engenharia
• Assessoria de Engenharia a Condomínios
• Perícias Judiciais e Extrajudiciais
• Avaliações imobiliárias / Regularização de obras
• Gestão, Execução e Auditoria de obras
• Planejamento e Controle de obras

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios
(48) 99982 1196 / 98406 5470
Eng. Lineo LINEOFILHO@GMAIL.COM
Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

PRAVALIAR Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Inspeção Predial e Laudo Técnico
Márcio A. Lunardelli Cavallazi Engº Civil de Seg. do Trabalho Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4 (48) 3223 6363 | 99980 9377
pravaliiarengenharia@gmail.com | www.pravaliiarengenharia.com.br
IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERMEABILIZAÇÃO DEFINITIVA PARA CAIXA D'ÁGUA!
Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível
Caixas D'água | Lagoas e lagos artificiais | Telhados verde
Impermeabilização convencional
Muros de arrimo | Baldrames | Lajes | Piscinas | Calhas de chuva
SR. SÍNDICO, SOLICITE ORÇAMENTO! (48) 99151.8747 / 98812.0186

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

SILVIO ORLANDO VIEIRA (48) 98435 2463 / 3223 8332	JHONE DOS SANTOS (48) 9850 59196 / 3333 2257	VERA LUCIA ALVES (48) 99844 2311
ALESSANDRO BORGES MARTINS (48) 99655 5739 / 3346 0580	HEITOR GONÇALVES (48) 98841 5348	FABIANO SANTOS (48) 98486 7837
FABIO ROGERIO BATISTA (48) 99175 4917 / 99118 3863	VANESSA TAVARES ALVES (48) 98460 2284 / 98420 3109	KLEBER PACÍFICO (48) 99697 1187
CRISTIANE C. DE OLIVEIRA (48) 98468 4800 / 98453 6673	EDILON DO NASCIMENTO (48) 99976 3209	

Não encontrou o que buscava?
Acesse nosso portal e encontre fornecedores para condomínios de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!
<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>

GTC CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA
■ Acompanhamento on line da contabilidade
■ Acesso individualizado para cada condômino
■ Controle diário da inadimplência
O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio. Solicite orçamento!
(48) 3223 5332 Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br

Taxa condominial, quando começar a cobrança?

Sem previsão no Código Civil, especialistas orientam que a responsabilidade do comprador comece a partir da posse efetiva do imóvel e usufruto dos serviços condominiais

Dariane Campos



Decisões dos tribunais reforçam que a responsabilidade pelo pagamento inicia quando o condômino recebe as chaves do imóvel

O momento mais esperado quando se compra um apartamento na planta é a entrega das chaves. Só que junto com ele vem uma série de responsabilidades que muitos proprietários não têm conhecimento ou ainda têm dúvidas sobre a sua legalidade. Como no caso da cobrança da taxa de condomínio e quando ela deve começar a ser paga.

Algumas construtoras já passam esse tipo de despesa antes mesmo do condômino ocupar o imóvel. Outras tantas logo após a expedição do habite-se. Mas afinal, qual o procedimento correto? De acordo com o advogado Dennis Martins, professor de pós-graduação em Direito Imobiliário e diretor do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM) por Santa Catarina, não existe uma previsão legal que oriente sobre como deve ser feito esse tipo de cobrança.

“Não há artigo de lei específico que resolva essa questão com um ponto final, digamos assim. Por isso, o que se faz para responder a esse questionamento é uma interpretação de outros dis-

positivos legais. Eu defendo que a responsabilidade do condômino se inicia a partir do momento em que recebe as chaves do imóvel e ingressa na vida condominial”, avalia Martins.

Vale ressaltar que em caso de cobrança indevida, a recomendação do especialista é que antes de ingressar com uma ação judicial, o proprietário faça uma tentativa de solução extrajudicial. “Sempre indicamos que o condômino estipule um prazo para o encerramento das trata-

tivas. Após esse período, se não atingir o resultado almejado, procure um advogado”, salienta. Se o dono do imóvel notificou o condomínio da irregularidade da cobrança, ele poderá cobrar a restituição em dobro do valor pago de forma atualizada e com a aplicação de juros legais.

Reforçando essa ideia a advogada Dirlei Magro, que atua no planejamento e assessoria de condomínios, explica que a legislação não é explícita sobre a forma de entrega de um condomí-

nio. No entanto, ela destaca que as construtoras mais organizadas fazem a entrega de maneira formal, em uma Assembleia Geral de Instalação.

“A nossa orientação para as administradoras é que a taxa de condomínio seja sempre cobrada somente após a entrega oficial do empreendimento, quando os proprietários passam a usufruir dos serviços que o condomínio proporciona, mesmo que não estejam morando na unidade. A construtora deixa de ser responsável quando é eleito outro responsável pela edificação, o síndico ou em alguns casos uma comissão de condôminos”, comenta.

JULGAMENTOS ANTERIORES

Apesar de existirem decisões em diferentes sentidos, o Judiciário majoritariamente segue a mesma linha de pensamento e privilegia a posse como elemento definidor do início da responsabilidade pelo pagamento da taxa. Prova disso foi o entendimento do desembargador Antônio Carlos Mathias Coltro, relator na 5ª câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça

do Estado de São Paulo, que determinou que a construtora devolvesse a um condômino tudo o que foi pago antes dele efetivamente ter a posse do bem.

O autor da ação adquiriu o apartamento com previsão de entrega para início de agosto de 2018, mas as chaves só foram entregues quase dois anos depois. Sendo assim, ele solicitou a restituição da taxa que foi paga durante todo esse tempo em que não pode usufruir da estrutura do condomínio.

FIQUE DE OLHO

Os apartamentos que não foram vendidos também contribuem com o pagamento das cotas mensais, sendo a construtora a responsável por arcar com esse custo, salvo se a Convenção estabelecer o contrário.

Além disso, outro ponto que deve ser considerado é a questão da compra do imóvel e a sua efetiva entrega ao comprador, já que nesse caso o Código Civil é explícito ao declarar que: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis” (Art. 1.245).

Só que na prática do mercado, muitas negociações são feitas através de contrato e, principalmente nos imóveis novos, o registro das escrituras são efetivadas mais tarde. No entanto, os compradores já receberam o imóvel para morar e estão usufruindo dos serviços do condomínio. “Nesses casos entendemos que é uma questão moral que os usuários paguem a taxa de condomínio”, avalia Dirlei.

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 98473-7295
Rua: Paulino Pedro Hermes, 515, Sl 4, São José/SC

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

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

Kapermil

EDIFÍCIO PORTO RICO | EDIFÍCIO RIO TEVERE | IOS RESIDENCE | EDIFÍCIO CASABLANCA

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

O SEGURO DE CONDOMÍNIO foi feito para proporcionar *segurança* e *tranquilidade*, tanto aos condôminos quanto aos administradores.

Fale conosco
(48) 98408-7909

JOMANI
CORRETORA DE SEGUROS

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

25 anos trabalhando com qualidade

ADELANTE
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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