

# Jornal dos Condomínios

Trabalhando por um condomínio melhor  
**16**  
anos

ANO 16 - Nº 186 - MAIO 2017 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## Quando o condomínio é o devedor

Um dos maiores problemas para o condomínio é a inadimplência dos moradores. Mas, e quando a situação é inversa e o condomínio é que está devendo? O que fazer? Saiba os motivos que levam a essa situação que causa grandes impactos na administração e a orientação de especialistas sobre as principais dúvidas na hora de fazer frente às despesas condominiais

# Páginas 10 e 11

Responsabilidade civil e criminal do síndico é tema de palestra gratuita no dia 1º de junho.

# Página 12



EM SC

São José

Associação de Condomínios discute segurança pública

# Página 3

CAMPANHA CREF/SC

Uso consciente da academia

# Página 9

LEGISLAÇÃO

Falta de manutenção é risco para o síndico

# Página 18



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

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



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

**20 ANOS** **Tech New**  
Arquitetura & Consultoria  
Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

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

**Sensato** desde 1969  
PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

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

Facebook: /SensatoContabilidade  
Instagram: @SensatoContabilidade  
Website: Sensato.com.br

**UNIÃO SERVIÇOS**

- ♦ PORTARIA
- ♦ ZELADORIA
- ♦ LIMPEZA
- ♦ RECEPÇÃO

Condomínios e Empresas  
(48) 3286.1677 / 99685.2727 **Qualidade com melhor preço.**  
uniaoativos@hotmail.com.br **Solicite orçamento!**

Rua João Aldoff, nº100, Sala 2 - Ponte do Imaruim - Palhoça

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREITEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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



www.pontualcobranca.com.br  
(48) 3224-6669  
Rua Felipe Schmidt, 390 - sala 102  
Centro - Galeria Comasa - Florianópolis



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

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



TERCEIRIZAÇÃO  
COM EXCELÊNCIA

Portaria Remota  
Vigilância e Portaria  
Limpeza, Conservação e Zeladoria

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

## Tirando o condomínio do vermelho

Um dos maiores problemas para o condomínio é a inadimplência dos moradores, mas, quando a situação é inversa, e o condomínio é que está devendo? Para os que não estão nesta condição a matéria especial desta edição traz um alerta de como evitar esta situação que causa grande impacto para a administração dos edifícios. Para os que se encontram devedores, orientações de especialistas de como arregaçar as mangas, fazer frente às dívidas e tirar o condomínio do vermelho.

O Conselho Regional de Educação Física da Santa Catarina (CREF3/SC) lançou uma campanha para orientar os síndicos sobre a importância de ter um educador físico nas academias dos condomínios e a equipe do jornal acompanhou uma das ações da entidade em Florianópolis e relata nesta edição.

A Associação de Condomínios de Campinas (Aconcamp) solicitou uma audiência pública para discutir a segurança em um dos bairros mais populosos de São José. O assunto foi discutido, em março, durante uma audiência pública promovida pela Comissão de Segurança da Assembleia Legislativa de Santa Catarina (Alesc). Trouxemos este movimento para nossa pauta como exemplo de que a união e a or-



Angela Dal Molin e a síndica Gizele de Oliveira Silveira com os representantes do Conselho Regional de Educação Física (CREF3/SC)

ganização de síndicos e moradores podem conseguir ações positivas para a comunidade.

Nesta edição, o leitor verá que muitos eventos, cursos, palestras e campanhas proporcionadas por diversos segmentos que compõem o setor e o mercado de condomínios estão à disposição daqueles que querem aprimorar conhecimentos e melhorar a gestão de seus edifícios.

Boa leitura!  
Ângela Dal Molin

### Expediente

Jornal dos Condomínios  
**Direção Geral:**  
Ângela Dal Molin  
angeladalmolin@condominiosc.com.br  
**Coordenação editorial:**  
Vânia Branco  
jornaldoscondominios@terra.com.br  
**Equipe de jornalistas:** Graziella Itamaro,  
Mariana Maciorowski, Sibyla Loureiro e  
Márcia Quartieiro - **Revisão:** Tony Rodrigues  
- **Diagramação:** Edson Egerland  
**Redação:** (48) 3028 1089  
contato@condominiosc.com.br  
**Para anunciar:** (48) 3207 6784 /  
comercial@condominiosc.com.br  
**Impressão:** GRUPO RBS

**Tiragem Comprovada:** 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

**Aquavita**  
Laboratório de Análises

Um novo conceito em análises ambientais

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

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

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

48 3258.3819 / 3246.5037 www.laboratorioaquavita.com.br

**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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



MONITORAMENTO DE  
CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

**Khronos**  
SEGURANÇA

# Condomínios unidos por mais segurança

Associação de Condomínios de Campinas solicita audiência pública para discutir a segurança pública em um dos bairros mais populosos de São José

Mariana Maciorowski

Um bairro maior que muitos municípios catarinenses, assim é Campinas, em São José. O tamanho deixa a administração mais complexa, e a falta de segurança vem preocupando os moradores. O assunto foi discutido, em março, durante uma audiência pública promovida pela Comissão de Segurança da Assembleia Legislativa de Santa Catarina (Alesc) a pedido da Associação dos Condomínios de Campinas (Aconcamp).

O evento aconteceu no salão paroquial da Igreja Santo Antônio, e contou com a participação de moradores, deputados estaduais, vereadores, policiais civis e militares, e representantes da prefeitura de São José. Juntos, debateram por mais de duas horas seus anseios por segurança na região. “Nosso sentimento de insegurança vem das pequenas agressões sofridas, seja quando nos furtam ou mesmo roubam um celular, um veículo, uma bolsa ou uma sacola de supermercado, nesse momento olhamos para os lados e não avistamos um policial ou viatura nas ruas”, conta Sérgio Faust, presidente da Aconcamp.

A secretária de Segurança, Defesa Social e Trânsito Andréa Pa-



**Sérgio Faust diz que os condomínios investem cada vez em equipamentos para manter os edifícios protegidos, mas a insegurança no bairro é constante**

checo salienta que o poder executivo municipal está atuando de forma preventiva. “Estamos trabalhando de forma integrada com os policiais e, a Guarda Municipal está trabalhando armada e 24h por dia. Além da Central de videomonitoramento, que monitora a cidade com 204 câmeras, também 24 ho-

ras por dia”.

Para driblar o sentimento de insegurança, uma tendência normal do ser humano é buscar isolamento dentro de suas residências. Sérgio conta que os condomínios investem cada vez mais em segurança privada, monitoramento por câmeras e todo tipo de equipa-

mento que ajude a manter os edifícios protegidos, mas lamenta a insegurança do bairro: “das portas para fora fica esse vazio”.

Por isso, a associação busca atuar de forma cidadã. “Temos consciência de que até mesmo a simples cobrança da limpeza das ruas, praças, quanto a boa iluminação do bairro contribuem para nossa segurança”, explica o presidente.

Também caminhando no sentido da prevenção e da aproximação, recentemente foi instituído na região um Conselho Comunitário de Segurança (Conseg). Encontros onde a Polícia Militar procura tratar a segurança pública de forma regionalizada escutando a comunidade diretamente atingida. “Sabemos que segurança não se mede, se sente”, explica o tenente-coronel Fernando André, do 7º Batalhão da Polícia Militar. Ele lembra que é preciso lidar com a segurança de forma mais abrangente e que, em parte, a simples organização do espaço urbano já melhora a sensação da população.



**Cartaz da Campanha “Deu BO: Registre!” lançada pela Aconcamp. Os informativos serão colocados nos murais dos prédios do bairro Campinas como incentivo ao registro de Boletins de Ocorrência (BO) para obter resultados estatísticos mais fidedignos dos crimes ocorridos na região.**

## UMA ASSOCIAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

A Associação dos Condomínios de Campinas (Aconcamp) é uma entidade que está nascendo, foi criada em 2017 e tem por finalidade - além da cooperação entre condomínios em todas as áreas - promover e lutar pelo bem-estar de nossos condôminos. Buscamos a formatação de um bairro ideal, seguro, limpo, agradável e promissor, onde possamos viver com tranquilidade. A vantagem de nos unirmos em vários condomínios é termos força de lutar por nosso bairro tendo uma boa representatividade. Temos condomínios

com mais de 200 unidades residenciais, são muitas famílias, isso deve ser respeitado. A princípio pensamos em fazer uma associação que abrangesse também o bairro Kobrasol, mas chegamos à conclusão de que com nosso trabalho eles também serão estimulados a formar uma para aquela região. Duas ou mais associações desse porte serão muito fortes num futuro próximo.

**Sérgio Faust, presidente da Aconcamp e síndico do Condomínio Amanda, em São José**

**Curso Síndico Profissional em São José**



**A chance de mostrar ao mercado o seu diferencial**

Informações e inscrições: [fernando@liderancacond.com.br](mailto:fernando@liderancacond.com.br)  
(48) 3241.4413 | 98459.7620 | 99131.9783

**Início 26 Junho 2016**

Segundas 19h às 22h30  
Wanderley Junior, 05  
Edifício Di Bernardi Tower  
Campinas

**120 horas aula**  
Material didático incluso

**Certificado**  
emitido por Condominium  
e reconhecido pelo CRA

**Módulos**  
Gestão Condominial  
Gestão Contábil  
Recursos Humanos  
Manutenção Predial  
Jurídico

Promoção: **LIDERANÇA**  
UNIVERSIDADE DE CAMPINAS

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

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

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

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

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

Consulte-nos sem compromisso:  
47 3368.5150

**Personnalité**  
COBRANÇAS

# Uso do celular no trabalho

*O uso indiscriminado do celular no ambiente de trabalho e, principalmente, na portaria dos edifícios pode trazer riscos à segurança*

Da redação

**V**olnei Bez já teve problemas com funcionários por causa da atenção exagerada no uso de aparelhos eletrônicos. O condomínio que ele administra não é o único. Outro síndico ouvido pelo Jornal dos Condomínios revela problemas recorrentes com funcionários que comprometem o serviço prestado devido ao uso excessivo do celular. O aparelho hoje é fundamental na vida de todos, mas usá-lo indiscriminadamente no momento do trabalho pode trazer complicações e, ainda mais no caso de porteiros,

que precisam manter a atenção no entra e sai de moradores para garantir a segurança dos edifícios.

O assunto é delicado, e dependendo do síndico e do regimento interno do condomínio, o uso do aparelho celular pode ser proibido no horário de trabalho, desde que exista uma condicionante que permita ao trabalhador utilizar o telefone celular somente “para assuntos pessoais urgentes”, explica a advogada Ester Eloisa Addison, especialista em Direito Condominial e Trabalhista.

“Ele não pode ser impedido de atender o celular em uma ligação



**O síndico ou o regimento interno do condomínio podem proibir o uso do celular no horário de trabalho**

de urgência, da família, por exemplo. Mas, somente se não houver outros meios de ele receber essa ligação, como no telefone fixo do condomínio. Mas, é possível proibir o uso indiscriminado e danoso no trabalho. É como não poder usar o Facebook no trabalho, nós advogados não podemos acessar

essa rede social quando estamos trabalhando nos computadores da OAB/SC (Ordem dos Advogados do Brasil).”

## Os dois lados

O síndico Volnei Bez conhece bem os dois lados da moeda: o do síndico, que deve ficar atento

aos funcionários “desligados”; e o de porteiro, que deve não se deixar levar pela “desatenção”. Ele atua como síndico no condomínio Don Manoel, em São José, e também trabalha como porteiro em um condomínio do Centro de Florianópolis. “Como síndico, eu peço para que o funcionário evite falar e olhar o telefone a qualquer momento no horário de serviço, somente em ocasiões urgentes, principalmente na portaria. Eu mesmo, quando estou na portaria onde trabalho, só uso o aparelho quando é estritamente necessário”, conta Volnei.

Ele explica que já teve problemas de uso indevido do celular por uma faxineira que ouvia músicas no aparelho com o fone de ouvido, e descuidava do serviço,

além de muitas vezes atrapalhar o fluxo de pessoas e a travessia pelas áreas comuns do edifício. “Mas esse foi um caso isolado, mesmo assim tivemos que demitir a funcionária, que não conseguia deixar de ouvir música enquanto trabalhava”, recorda.

## TROCA DE PORTEIROS

Na apuração desta reportagem, descobrimos um caso de síndico que enfrenta disputas judiciais e muita dor de cabeça com funcionários que exageram no uso do celular no trabalho em condomínios. Ele prefere não se identificar, mas relata as dificuldades: “já pedi para a empresa terceirizada trocar dois porteiros no prédio em que sou síndico, porque eram aquelas pessoas que, mesmo no trabalho, passavam na frente da tela do celular e esqueciam de todo o resto. E na portaria de um condomínio isso é inaceitável, já que expõe todos os moradores e ele próprio aos riscos da insegurança”, avalia o síndico.

A advogada Ester Eloisa Addison alerta que os síndicos têm de tomar alguns cuidados quando o funcionário desatento repete cotidianamente os descuidos. Ela observa que devem ser respeitados alguns passos antes que o trabalhador seja demitido. “Primeiro é necessário uma advertência verbal, depois uma advertência escrita, depois uma suspensão e só então, depois de todos esses trâmites, o trabalhador pode ser demitido”, explica Ester.

- 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

**Contrato de Assistência 24h Inova**

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

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

**10 Anos** EXPERIÊNCIA

**Schnel**  
EMPREITEIRA

www.schnelempreiteira.com.br

**REFORMAS PREDIAIS**

**(48) 3257.1919**

Há mais de 30 anos

**META**  
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

**A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO**

Solicite orçamento!

**(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400**

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

**GTC**  
Contabilidade & Assessoria

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis [www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br) [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)





# PONTO DE VISTA

## Veículo amassado na garagem do condomínio

Daphnis Citti de Lauro\*

Um veículo aparece arranhado na garagem do prédio. A primeira pergunta que o morador faz, é como deve fazer para acionar o condomínio para ser ressarcido pelo dano.

O condomínio não deve ser acionado, porque não responde pelos atos de condôminos ou demais moradores. Somente se quem arranhou foi um de seus funcionários.

Isto porque, salvo disposição expressa na convenção condominial, os condomínios não são responsáveis por furtos ou danos ocorridos nas áreas comuns ou privativas.

Por exemplo, sobre furto de bicicleta, o inquilino de um apartamento pretendeu o ressarcimento, pelo condomínio, do seu prejuízo, que foi rechaçado pelo Poder Judiciário: "salvo culpa devidamente comprovada, os condomínios residenciais não respondem por danos ou furtos ocorridos em áreas de estacionamento ou de uso comum" (1ª Turma Recursal Cível dos Juizados Especiais do Rio Grande do Sul).

O fator importante, que embasa a decisão acima, é o de que a relação entre condomínio e condôminos não é de consumo e, portanto, não incidem as regras do Código do Consumidor. Os condôminos estão entre si, no mesmo pé de igualdade.

Alguns desavisados, entretanto, teimam em propor ações contra os condomínios, baseados na relação consumerista.



O Código de Defesa do Consumidor (CDC), Lei nº 8.078 dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Trata de produto ou serviço. E, no parágrafo segundo, do artigo 3º, define serviço como "qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista".

O condomínio não tem personalidade jurídica. Não é pessoa física nem jurídica. Não presta serviços mediante remuneração. Constitui-se em uma comunhão de interesses, onde são rateadas despesas. Não tem objetivo de lucro, distinguindo-se assim das sociedades.

Essa circunstância foi elucidada com grande clareza pelo Juiz Milton Sanseverino, que atuou como relator na Apelação nº 614098-00/2 (2º Tribunal de Alcada Civil - 3ª Câmara), em julgamento datado de 23 de outubro

de 2001. Vale à pena transcrever trecho do acórdão:

"O condomínio nada mais é, em essência, que a massa ou o conjunto de condôminos, isto é, o complexo de co-proprietários da coisa comum. Ora, não teria sentido imaginar que cada um dos comproprietários pudesse ser considerado "consumidor" em relação aos demais e que estes, por sua vez, pudessem ser tidos na qualidade "fornecedores" de "produtos" ou de "serviços" uns aos outros, co-respectivamente, pois isto não só contrariaria a natureza mesma das coisas como aberraria dos princípios e das normas jurídicas disciplinadoras da espécie, destoando por completo da realidade e da lógica mais complementar".

E, adiante, prossegue ele: "não existe verdadeira e própria relação de consumo, não podendo o condomínio, a toda evidência, ser considerado "fornecedor de produtos e serviços", nem o condômino "consumidor final" de tais "produtos e serviços", como é de meridiana clareza, ou, em outros termos, de primeira, elementar e inafastável intuição".

Esse esclarecimento é fundamental para que as pessoas não proponham ações contra os condomínios fundadas no Código de Defesa do Consumidor. Elas abarrotam os cartórios, principalmente dos Juizados Especiais Cíveis e estão fadadas ao fracasso.

*\*Daphnis Citti de Lauro, é advogado, especialista em direito imobiliário e autor do livro "Condomínio: Conheça Seus Problemas".*

# INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | MAIO/2017

## Cursos para síndicos



Síndicos, Conselheiros, funcionários, moradores e administradores de condomínios são o público-alvo dos cursos oferecidos pelo SECOVI Florianópolis/Tubarão e Jornal dos Condomínios. Com o objetivo de contribuir para a ampliação dos conhecimentos sobre Administração Condominial, as aulas fazem parte de uma formação em Administração de Condomínios que, além do ciclo em andamento, terá nova edição no segundo semestre de 2017.

**Participe! Inscrições pelo (48) 3223-1440 ou [servicos@secovifloripa.com.br](mailto:servicos@secovifloripa.com.br).**

De forma integrada e relacional, os encontros levam conhecimentos básicos e específicos do universo condominial referentes às questões jurídicas, administrativas, financeiras, manutenção, segurança e comportamentais. Visando qualificar, otimizar e agregar valor ao atendimento das demandas e necessidades coletivas e individuais da comunidade condominial.

### Próximas disciplinas com inscrições abertas:

**02 e 03/06: Previsão Orçamentária para Condomínios** - Natureza das despesas condominiais, classificação e forma de rateio entre os condôminos; Efeito da inadimplência por parte do condômino; Inadimplência (forma de cobrança das penalidades e demais efeitos); Como combater a inadimplência, entre outros.

**23 e 24/06: Rotinas Administrativas em Condomínios** - Visão do mercado de administração de condomínios; Tipos de condomínios imobiliários; Mercado consumidor; Modelos de administração de condomínios; Contas a receber, entre outros.

**07 e 08/07: Manutenção Predial e Gerenciamento de Riscos** - A manutenção como uma estratégia; Objetivos da manutenção: investimento ou despesa; Benefícios da manutenção; Tipos de manutenção. Fiscalização, vistoria e inspeção, entre outros.

**14 e 15/07: Excelência no atendimento ao cliente** - Atitude e mudança de hábitos; Ética no atendimento ao cliente; Dívidas zero; Atendimento de Excelência; Características do serviço; Trabalho de Equipe; Comunicação, entre outros.

**28 e 29/07: Administração de Conflitos em Condomínio** - Prevenindo conflitos. Administrando e mediando os conflitos. O trabalho em equipe. Resistência à frustração. Relacionamento interpessoal. Comunicação e Negociação.

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

O melhor lugar para encontrar imóveis



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

**UP CONDOMÍNIOS**

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

www.upcondominios.com.br | Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC  
condominio@grupotecplan.com | Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN  
www.grupotecplan.com

Uma nova marca. A liberdade de sempre.

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

**GRUPO SUPORTE** | (48) 3028 7023 | [gruposuporteSC.com.br](http://gruposuporteSC.com.br)

# INFRAESTRUTURA

# Hora de proteger os veículos

*Coberturas para garagens valorizam o imóvel e abrigam os carros em condomínios*

Sibyla Loureiro



Arquiteta  
Juliana Castro  
[www.ja8.com.br](http://www.ja8.com.br)



**No meu condomínio tem várias áreas abertas comuns sem nenhum tipo de uso. Gostaria de sugestões de uso para desenvolver um projeto dando utilidade a esses espaços?**

Existem muitas possibilidades de aproveitamento das áreas comuns em espaços livres condominiais, para decidir estes usos é importante entender o perfil dos moradores, como idade, hábitos, etc.

De forma geral as atividades recreativas como brincar, praticar atividades físicas e receber amigos, são as preferidas. As áreas comuns trazem oportunidades de vivência que as unidades privativas muitas vezes não comportam, então pensar no que os condôminos gostariam de fazer em sua casa e não tem espaço é um bom ponto de partida. Para incentivar estas atividades alguns equipamentos podem ser incluídos: playgrounds, quadras esportivas, piscinas, spas, circuitos de caminhada, estações de alongamento e ginástica ao ar livre, redários, churrasqueiras, fornos de pizza, praças de fogo, áreas de estar contemplativo, espaço para os animais de estimação, pomares, hortas e herbários, entre outros.

É importante pensar que os espaços precisam estar bem equipados e ainda bem ambientados. O clima aconchegante é fundamental para estimular o uso. Sugiro incluir sempre vegetação, mesmo que seja em vasos, boa iluminação e mobília confortável, preferencialmente sem almofadas para facilitar a manutenção.

Um aspecto importante para a arquitetura das áreas livres em condomínios de edifícios por exemplo é que as copas das árvores trazem um primeiro plano em relação às torres dos prédios, devolvendo aos lugares a escala humana e de certa forma trazendo privacidade a quem usa estes espaços. Ombrelones, pergolados e toldos também cumprem este papel.

Intercalar áreas de sombra e sol enriquecem e ampliam o uso dos espaços livres.

O contato com a natureza é importante para a saúde e bem estar das pessoas, então pense nas árvores de copa, frutíferas e floríferas, pois elas potencializam a presença da natureza nos lugares, promovem sombra, preenchem o espaço e atraem pássaros. O espaço livre é um bem precioso, aproveite!

Exposições prolongadas ao sol, chuva e poeira danificam os carros e nas regiões litorâneas a preocupação é ainda maior, pois há o efeito da maresia. Assim, construir coberturas para abrigar veículos é sempre uma exigência recorrente dos moradores de condomínios. A decisão, no entanto, deve ser sempre autorizada em assembleia – com a participação mínima de 2/3 dos condôminos – e seguir uma padronização.

“A escolha da cobertura vai depender da necessidade do cliente, onde as principais podem ser a durabilidade, a estética, e até mesmo o formato da estrutura no local a ser instalado”, avalia Dorival Soares dos Santos, diretor comercial de uma empresa de coberturas especiais. Segundo ele, a estética é um dos fatores fundamentais tanto para o conforto como para a satisfação visual. “Em condomínios, a padronização é muito importante, pois isso permitirá a valorização do imóvel, seja para investimento e locação, quanto para uma venda futura”, atesta Dorival.

E foi pensando na funcionalidade e no visual da fachada que os moradores do Residencial Golden Park, do bairro Itacorubi, em Florianópolis, aprovaram uma cobertura para abrigar os veículos. “A maioria já está protegida pelos pilotis, mas 40% das vagas ainda estavam descobertas nos dois blocos de apartamentos”, diz a síndica Cássia Volpato, que administra o residencial com 132 unidades. Das três opções apresentadas, foi escolhido um toldo perfurado, de



**Síndica Cássia Volpato conta que no Residencial Golden Park 40% dos veículos ainda não tinham cobertura**

cor verde, para evitar o sol e chuva fortes. De acordo com a síndica, os condôminos estão fazendo, aos poucos, e em dupla. Um toldo para cobrir dois espaços, custa em torno de R\$ 1.800 a 2 mil.

## MATERIAIS

Para evitar a ferrugem – comum em ambientes abertos – a estrutura recomendada é a me-

tálica em aço galvanizado, com pintura de dupla ação. Já para a cobertura, existe uma grande variedade, mas o tipo aluzinco é o mais procurado pelos condôminos pela questão da alta durabilidade e pouca manutenção. Há demanda também pelos modelos de policarbonato alveolar e compacto que dão uma boa estética e luminosidade devido à translucidez, explica Dorival, lembrando que os valores vão depender de detalhes como o modelo, o tipo de estrutura metálica, o local a ser instalado, e principalmente quanto à quantidade a ser adquirida. “Nesse item os condomínios levam vantagem por terem mais vagas propostas ao mesmo tempo. Assim, os valores variam de R\$ 1.600 a R\$ 3.800”, diz o empresário.

**GOLDEN VIDROS**  
O Projeto com a Qualidade que você merece e a Segurança que você precisa.  
ESPELHOS - BOX - FACHADA - COBERTURA DO HALL DE ENTRADA - MURO - FECHAMENTO DE ATÍCIO.  
REVENDEDOR AUTORIZADO  
**VIEW BLINDEX**  
FECHAMENTO DE SACADA  
Solicite um Orçamento em  
☎ 48 3241 4676 ☎ 48 998 200 297  
Rua Theófilo de Almeida, 35 - Bom Abrigo, Florianópolis - SC



**Toplake Estruturas Metálicas sediada em São José, possui infra-estrutura, profissionais qualificados e 20 anos de experiência no seguimento de coberturas.**

As coberturas oferecidas podem ser produzidas com os materiais lona, policarbonato, alumínio e aluzinco.

▶ (48) 3346.1468

Para condomínios, a Toplake oferece preços e pagamentos especiais.



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

## O QUE DIZ A LEI

Para que os condôminos possam aprovar a implantação de coberturas de garagens, recomenda-se que sejam elaborados os projetos necessários por profissional devidamente habilitado, com a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA/SC, ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) perante o CAU/SC. O projeto deve ser submetido à análise da incorporadora ou construtora e ao engenheiro responsável pela edificação, com o objetivo de aferir os riscos que a obra poderá vir a acarretar à estrutura e segurança do condomínio, nos termos da NBR n.16.280/14, da ABNT.

Recomenda-se ainda que seja verificada junto à prefeitura a obrigatoriedade da submissão dos projetos à chancela do poder público, com a consequente expedição do alvará de construção.

- A aprovação depende da maioria dos votos dos condôminos, desde que, em primeira convocação, a maioria que represente pelo menos metade das frações ideais, e, em segunda convocação, a maioria dos condôminos que esteja presente na assembleia. No entanto, é comum que tal cobertura venha a alterar a fachada do prédio. Nesse caso, para que não haja risco de questionamento em juízo, por vício à formalidade, recomenda-se a adoção do quórum qualificado de 2/3 dos votos dos condôminos.

- A colocação de coberturas em vagas de garagem é tida como benfeitoria útil, uma vez que aumentam a utilização daquele espaço por parte dos condôminos.

- O investimento recai sobre aqueles condôminos que venham a se beneficiar, ou seja, aos condôminos que utilizem as vagas de garagem que irão receber a cobertura.

**Fonte:** Gustavo Gesser, advogado Imobiliário e Empresarial



# Duplique Santa Catarina:

*A maior garantidora de receita para condomínios do país*

Com uma carteira composta por mais de 600 condomínios atendidos em todo o Território Catarinense, a Duplique Santa Catarina, EMPRESA INDEPENDENTE, fundada em 1994, consolida-se como a maior garantidora de receita para condomínios do país.

Contando em seu quadro funcional, profissionais altamente capacitados, dispostos em sete modernas Centrais de Atendimento estrategicamente localizadas para melhor atender a demanda dos clientes, proporciona melhor acesso do condômino junto à empresa, facilitando o esclarecimento de dúvidas, solução de problemas, gerando maior rapidez e tranquilidade nas negociações.

A Duplique Santa Catarina dispõe ainda, de corpo jurídico próprio, formado por profissionais de ponta, capazes de esclarecer e orientar síndicos, administradores e condôminos quanto à cobrança das unida-



des em atraso. Com corpo jurídico externo formado por advogados experientes, especialistas nos mais diversos ramos do Direito, habilitam-na oferecer aos seus clientes, solução imediata quanto ao problema da inadimplência condominial.

Para facilitar a contratação dos seus serviços, seu departamento comercial está sempre disposto a auxiliar, orientar e comparecer às assembleias condominiais, esclarecendo dúvidas e apresentando soluções para o eterno problema de inadimplência existente no condomínio.



*Sala de reunião Duplique Florianópolis*

Entre em contato com um de nossos consultores, solicite uma proposta, ou agende um horário:  
FONES: (48) 3024 6666 (48) 99153 6921 (48) 99681 1413 • E-MAIL: [comercial.es@duplique.com.br](mailto:comercial.es@duplique.com.br)

## A implantação da cobrança com registro e seus reflexos para o condomínio

A partir de janeiro de 2017, passou a vigorar em todo país, uma nova modalidade de cobrança de títulos bancários, conhecida como cobrança com registro ou cobrança registrada, que veio substituir a tão ultrapassada cobrança simples (sem registro), que por sua fragilidade, contabilizava inúmeros prejuízos em razão do grande número de fraudes no pagamento de boletos bancários, país afora.

A cobrança com registro, adotada pelo Sistema de Compensação Bancária Nacional e implantada pela Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN), abrangerá de forma ampla todos os tipos de obrigações, desde pagamentos de bens, à aquisição de serviços.

### BOLETO COM REGISTRO

Os títulos emitidos são necessariamente registrados pelo beneficiário no momento de sua geração, através de sua validação no sistema do banco contratado para a efetivação da cobrança, devendo ser instruídos com: a) nome, CPF ou CNPJ do emissor (Antigo Cedente); b) nome, CPF ou CNPJ do pagador (Antigo Sacado); c) valor e data de vencimento.

Apesar de já vigorar, a cobrança com registro ainda não foi totalmente implementada, possuindo algumas restrições por



questões de adequação, e, portanto, ainda não exigidas. Cite-se como exemplo, a obrigatoriedade de informar o CPF ou CNPJ do pagador.

Entretanto, até meados do corrente ano, quando forem definitivamente aplicadas as mudanças previstas, os títulos emitidos sob esta nova modalidade de cobrança que não contiverem as informações requeridas, serão automaticamente rejeitados pelo sistema bancário, ficando ao encargo daquele que motivar sua rejeição, arcar com os prejuízos decorrentes.

É sempre bom salientar, ser de extrema necessidade que as empresas ou pessoas físicas geradoras de títulos de cobrança, realizem a coleta e atualização destes dados, visando exaurir qualquer

possibilidade de serem atingidas com a falta do pagamento desejado, ou com os encargos gerados a partir do atraso no pagamento da obrigação.

Em se tratando de condomínio, em que os recursos provisionados são arrecadados na exata medida das despesas condominiais, deve o síndico ficar ainda mais atento a esta realidade. Isto porque, com a rejeição do título, poderá ocorrer o aumento da inadimplência e, consequentemente, a falta de receita para o pagamento das despesas com fornecedores e com a manutenção dos serviços essenciais.

Não fosse só isto, este novo tipo de cobrança pode acarretar também, outros custos.

Ocorrendo a necessidade de reemissão, exclusão ou baixa do

título, haverá uma nova cobrança pelo título reemitido, excluído ou baixado, cabendo ao seu beneficiário, o CONDOMÍNIO, arcar com o ônus do pagamento da taxa para a confecção e registro do novo documento.

### ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO CONDÔMINO

Como precaução, e para evitar qualquer prejuízo em razão da falta de pagamentos da cota condominial por rejeição do título, o condomínio deve tomar o cuidado de comunicar expressamente todos os proprietários das unidades, para que atualizem seus dados, informando nome, CPF ou CNPJ para a emissão dos boletos bancários.

Agindo assim, além de se precaver de um possível e temerário aumento da inadimplência em razão da impossibilidade de gerar o título para pagamento pelo responsável, o condomínio se desonera de responder perante o condômino, pela falta de envio do boleto, que por sua culpa exclusiva, provocado que foi a fornecer os dados para à confecção dos títulos, não o fez, respondendo isoladamente, ele próprio (condômino), pela omissão das informações necessárias e indispensáveis à sua formação (NOME, CPF e CNPJ do proprietário da unidade).

### BOLETO EM NOME DO PROPRIETÁRIO

As cobranças de condomínio refletem uma modalidade especial de obrigação, nascidas da manutenção e conservação da própria coisa. A chamada obrigação propter rem.

Sendo o proprietário quem responde efetivamente pela obrigação jurídica da unidade frente ao condomínio, devem os títulos para pagamento das despesas condominiais, serem gerados sempre em seu nome.

É, portanto, de grande relevância, que os condomínios, através dos síndicos ou administradores, promovam a atualização das informações necessárias à implantação da cobrança com registro, evitando assim, prejuízos e desgastes desnecessários.

Finalmente, é sempre de bom tom lembrar, que pagar o condomínio em dia, é mais que uma obrigação. É um direito.

Portanto, Exerça-o! Sempre!

Assim, para evitar problemas e aborrecimentos, tenha sempre atualizados os seus dados cadastrais junto à administração do seu condomínio.

*Por Sergio Murilo Mendes  
Gerente e Sócio da Empresa  
Duplique São José  
([gerenciasj@duplique.com.br](mailto:gerenciasj@duplique.com.br))*

## Salões de festa de cara nova

*Louças, talheres e utensílios de qualidade valorizam os espaços de lazer e facilitam a vida dos moradores*

Graziella Itamaro

Cada vez mais valorizadas pelos clientes no mercado imobiliário, os salões de festas dos condomínios se modernizaram e hoje se tornaram espaços acolhedores, bem decorados e com móveis e utensílios de qualidade. E os acessórios de cozinha acompanharam essa tendência deixando esses ambientes mais agradáveis para reunir a família e os amigos para um jantar no condomínio. Foi-se o tempo dos pratos descartáveis ou dos copos de requeijão. Para atender a essa demanda variada muitos salões de festa e churrasqueiras se transformaram em verdadeiros espaços gourmet com louças, talheres e equipamentos de alta qualidade.

Empresário do ramo de utensílios, Lourival Esmeraldino atribui a mudança no segmento não só ao bom gosto dos clientes, mas também ao aumento no número de pessoas se aperfeiçoando no ramo de gastronomia e compartilhando suas experiências. "Hoje temos muitas pessoas que são gourmets atuantes", destaca o comerciante.

Segundo Lourival, entre os utensílios mais procurados para condomínios estão as porcelanas, talheres de inox, taças, copos e acessórios como tigelas e assadeiras. Os pratos mais requisitados são os de cor branca e redondos, devido à boa apresentação e à praticidade na hora de lavar. Além disso, também



**Adriana Colla, síndica do Residencial Elevato: os dois salões de festa foram entregues pela construtora somente com os utensílios básicos e o condomínio adquiriu novas peças**

são mais fáceis de serem repostos. "Praticamente ninguém mais procura por porcelana colorida", relata Lourival.

Para os talheres Lourival aponta que os preferidos são os lisos de inox com cabos robustos por facilitarem a lavagem evitando o acúmulo de comida, mas as facas de churrasco ain-

da são bastante apreciadas. Para servir bebidas, o empresário conta que as opções mais procuradas são taças e copos em vidro, cristal ou semicristal. "Hoje temos linhas de cristais muito duráveis e a preços acessíveis", explica.

Além dos itens básicos, Lourival recomenda ainda outros arti-

### Comodidade para os moradores

Síndica do Residencial Elevato, no bairro Capoeiras, em Florianópolis, Adriana Colla relata que os dois salões de festa e o espaço gourmet do condomínio foram entregues pela construtora com os utensílios básicos, como por exemplo, os pratos e talheres e o restante dos itens vêm sendo adquiridos aos poucos pelo condomínio. "Ainda precisamos de muitos acessórios, mas preferimos as louças brancas para facilitar a reposição, e os copos que adquirimos também foram em modelo padrão para repor com mais facilidade", relata.

Adriana conta que os itens estão sempre à disposição dos condôminos que fazem a reserva dos espaços. "Quando as chaves são entregues é feita a vistoria pela síndica ou o zelador onde é realizada a contagem dos utensílios e as informações são anotadas na ficha de reserva.

Após o uso, é feita a conferência dos utensílios e, caso haja algum dano, a cobrança é incluída no boleto do condomínio do mês seguinte", explica.

Também com seu salão equipado, o condomínio Pedro Passos Residence dispõe, entre os utensílios, de pratos para todas as finalidades, louças para café e chá, talheres, chaleira, travessas e copos para diversos fins. "Os objetos foram solicitados conforme a demanda e como não recebemos o salão de festas equipado na entrega do imóvel, tivemos de ir adequando conforme a necessidade", relata a síndica Deisi Rehn.

Para a gestora, um salão de festas bem equipado é importante porque oferece mais comodidade aos condôminos permitindo que não se preocupem em ter de alugar ou mesmo trazer seus utensílios para serem utilizados no salão de festas.

gos para quem quer deixar o salão bem equipado e que podem ser úteis nos eventos, como por exemplo, balde para gelo, copo com socador para preparar caipirinha, réchaud, peneira, espátulas, e outros.

Conhecedor do assunto, Lourival lembra ainda que na hora da compra é importante procurar um fornecedor que ofereça garantia de reposição das peças de no mínimo cinco anos, caso

haja a necessidade de troca dos produtos depreciados. Caso contrário, o conjunto de louças ou talheres poderá ficar descontinuado.

Segundo o comerciante, muitas construtoras e condomínios têm procurado também personalizar os utensílios não só como uma forma de divulgar a marca, mas também para evitar que sejam misturados com peças de fora ou levados dos ambientes.

Tudo que você precisa para limpar sua casa e seu condomínio com mais simplicidade e economia!  
Ligue e peça uma visita sem compromisso!

**Simple Clean**  
www.simpleclean.com.br  
Rua Walter Mussi, 1, loja 16 (48) 3364-4740 / 99848-2626

**SANTANA** Multi Estação Profissional 4000  
Com super DESCONTO de R\$14.200,00 por R\$12.000,00 Em 10X no Cartão

www.santanafitness.com.br  
santanafitness@santanafitness.com.br  
(48) 3348-7878 / 99926-3353

**PEREIRA** Descartáveis, Higiene e Limpeza  
(48) 3246-9892  
www.pereirasc.com.br

Descartáveis, Higiene, Limpeza, EPI'S e Automotivo

Marque uma visita, nossos consultores irão até você!

Entrega própria para Grande Fpólis e cidades litorâneas

perreira@pereirasc.com.br

**elfen** elements of creativity  
Pereira Descartáveis DISTRIBUIDOR EXCLUSIVO

REGISTRADA NOS PRINCIPAIS ÓRGÃOS

# Uso consciente da academia

Conselho Regional de Educação Física inicia uma campanha junto aos condomínios para a prática responsável da atividade física

Da redação

**A**cademias de ginástica são espaços praticamente obrigatórios nos descritivos dos condomínios construídos nos últimos anos, tão essenciais como salões de festa e playgrounds. Mas, mesmo utilizando os melhores equipamentos disponíveis, antes de qualquer coisa é preciso saber usá-los de maneira correta para evitar lesões e acidentes.

Pensando nisso, o Conselho Regional de Educação Física (CREF3/SC) está com uma campanha junto aos condomínios com o objetivo de conscientizar para a prática responsável da atividade física. “Estamos distribuindo folders impressos nos condomínios durante as visitas de orientação e fiscalização, enviando e-mails a todos os síndicos do estado e disponibilizando informações no site do Conselho”, conta Leandra Capanema Teixeira, Chefe do Setor de Fiscalização e Orientação do CREF.

O Ilha Nuova, no bairro João



**Síndica Gizele de Oliveira Silveira (centro) recebeu orientação dos representantes do Conselho Regional de Educação Física**

Paulo, em Florianópolis, foi um dos condomínios que recebeu a visita de orientação do CREF. Durante a visita, o 2º vice-presidente do CREF3/SC, Jean Carlo Leutprecht, acompanhado dos conselheiros Marcelo Scharf e Paulo Rogério Maes Junior destacaram as vantagens de se contar com um profissional de Educação Física para orientação dos moradores.

A receptividade dos condôminos foi boa e na avaliação de

Gizele de Oliveira Silveira, síndica do condomínio, a campanha é importantíssima. “A utilização da academia vem crescendo bastante. São pessoas de todas as idades, desde jovens a pessoas idosas, e com o aumento da procura

crece também o risco de lesões. Só um profissional estará atento às necessidades de cada indivíduo”, diz.

## MORADORES

Leornado Marmitt dos Santos, morador do condomínio e educador físico recebeu um kit do CREF com informações sobre o Conselho. Para ele, quem não recorre a um profissional para prescrever e orientar os treinos assume riscos tanto com relação à execução dos movimentos, quanto à progressão do treinamento, ao planejamento das cargas e à intensidade. “Um profissional está habilitado para orientar e conduzir o aluno em cada equipamento. Não existe atividade física meramente pelo equipamento, se a gente não utilizar de forma adequada, o objetivo não será atingido”, diz.

Leonardo explica que a con-

figuração mínima para uma academia de condomínio deve contemplar uma área de aquecimento com esteira ou bicicleta, um espaço para alongamento e também para os exercícios principais. “Pesos livres facilitam muito esse trabalho e os aglomerados - equipamentos que permitem diversas posições e opções de exercícios - podem otimizar o espaço”, diz, acrescentando que uma sala de 20 a 25m<sup>2</sup> é suficiente para uma academia operar com boas condições.

Mas, para o educador físico, o equipamento tem de ser um facilitador do treino e não algo que possibilite o treino. “Com criatividade, experiência e conhecimento o profissional adapta todas essas questões e consegue de maneira muito simples conduzir o trabalho até em ambientes pequenos”, acrescenta Leonardo.

## DICAS

- A contratação de um profissional para acompanhar as atividades físicas dos moradores é fundamental. Uma saída para não encarecer os custos é contratar empresas especializadas ou profissionais credenciados que prestam assessoria e ratear os custos entre os apartamentos que irão utilizar o serviço
- O profissional poderá montar programas de acordo com a faixa etária ou perfil dos moradores, orientar os exercícios, além de preservar o uso

- dos equipamentos
- Além das aulas na academia, o professor pode criar outras atividades, aproveitando as áreas de lazer do condomínio: a piscina pode receber aulas de natação e hidroginástica. O salão de festas e o pátio podem ser adaptados para receberem atividades como aulas de dança, alongamento e yoga
- Inserir atividades físicas nos condomínios é uma excelente opção para integrar e melhorar a qualidade de vida dos moradores.

- CONSULTORIA PARA ESPAÇO FITNESS | AULAS DE HIDROGINASTICA
- INSTRUTORES PARA SALA DE MUSCULAÇÃO | PILATES SOLO/MÁQUINA
- ELABORAÇÃO DE GRADE DE ATENDIMENTO | AULAS EM GRUPO
- AULAS DE NATAÇÃO (ADULTO/INFANTIL) | PERSONAL TRAINER
- AVALIAÇÃO FÍSICA | TREINAMENTO FUNCIONAL

Coloque o seu condomínio em movimento!

▶ Grande Florianópolis: (48) 99973 9206 ▶ Balneário Camboriú e Região: (47) 99966 0747 ▶ [equipelivewell@gmail.com](mailto:equipelivewell@gmail.com)



Atendimento especializado para condomínios que buscam melhor aproveitamento do Espaço Fitness, com orientação qualificada e diversidade de serviços

# O condomínio está com dívida. E agora?

Para a segurança do síndico e dos condôminos, todo condomínio deve ter contabilidade regular, diz o presidente do CRC/SC

Sybila Loureiro

Um dos maiores problemas para o condomínio é a inadimplência dos moradores. Mas, e quando a situação é inversa e o condomínio é que está devendo? O que fazer? “Trata-se de um desafio recorrente no dia a dia dos síndicos e que causa grandes impactos na administração, seja pela questão financeira no orçamento ou pelo aspecto moral”, avalia o presidente do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina (CRCSC), contador Marcello Seemann. Para esclarecer as principais dúvidas na hora de resolver as despesas condominiais, o Jornal dos Condomínios entrevistou o presidente do CRCSC e o advogado Alberto Luís Calgaro, especialista em Direito Imobiliário.

Mas o que leva o condomínio a chegar a essa situação? Acumular pequenas dívidas? Pagar contas e tributos em atraso? Falta de planejamento? “Pela lógica, não deve faltar dinheiro para as contas, pois a arrecadação mensal da taxa de condomínio deve ser o necessário para cobrir todas as suas despesas mensais. Afinal, o condomínio não é uma empresa,

não exerce atividade econômica e não possui lucro, mas tão somente realiza o rateio mensal das suas despesas entre os condôminos”, atesta Alberto Calgaro.

Segundo ele, o acúmulo de dívidas pelo condomínio, via de regra, é causado por má gestão do síndico - que gasta mais dinheiro do que poderia -, ou que calcula mal a previsão orçamentária para fixação do reajuste anual do valor da taxa condominial. Mas, de outro lado, afirma ele, há também as situações inesperadas como, por exemplo, um aumento imprevisível do percentual de inadimplência da taxa condominial, do reajuste de despesas com terceiros acima da inflação (salários de empregados, água, luz etc.).

Na verdade, diz Calgaro, é importante destacar que ser síndico é uma atividade complexa, pois ele administra o patrimônio de terceiros, assumindo inúmeras obrigações e, conseqüentemente, responsabilidades. “Ele é responsável pelo funcionamento do condomínio e, em alguns casos, pelos pagamentos e recebimentos. Sua responsabilidade é fazer a parte financeira de forma correta e prestar contas da arrecadação e utilização dos valores aos condôminos”, emenda Seemann.



Marcello Seemann, presidente do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina

## Como evitar transtornos

Para Alberto Calgaro, é recomendável que o síndico busque o auxílio de profissionais para lhe assessorar na gestão. Uma boa empresa do ramo de administração e contabilidade condominial, por exemplo, saberá orientar o síndico sobre todas as obrigações legais, além de fazer o controle de folha de pagamento dos empregados do condomínio e a emissão das guias de recolhimento dos tributos e contribuições devidas.

Mesmo contando com a assessoria de uma empresa ou profissional, é importante destacar que o síndico continua sendo responsável pela administração do condomínio, motivo pelo qual - auxiliado por um Conselho Fiscal atuante - deve sempre conferir as guias emitidas e pagamentos realizados, de modo a se certificar que todas as obriga-

ções estão sendo corretamente cumpridas.

“De tempo em tempo o síndico também pode solicitar certidões negativas junto aos órgãos públicos (INSS, Receita Federal e Municipal etc.) de modo a se assegurar de que não há nenhuma obrigação pendente, ou, se houver, para que possa resolvê-la o mais cedo possível”, alerta o advogado.

Ele lembra também que todos os anos as despesas condominiais sofrem reajuste e, igualmente, a taxa condominial deve ser reajustada, sob pena de ficar defasada e faltar dinheiro para o pagamento das despesas. “Caso o síndico perceba que vai faltar dinheiro para as despesas mensais, deve imediatamente dar conhecimento ao Conselho Fiscal, para que se identifique se é uma situação excepcional, ou se há a

**Conheça nossos Pacotes para melhor atendê-lo!**  
Faça um orçamento sem compromisso!

Mensal	Semanal	Express
Limpeza e Conservação Zeladoria, Portaria e Multi Serviços	Zeladoria, Limpeza, Serviços Gerais de 01 até 03X na Semana	Limpeza com duração de 02 horas, 01 até 03 X na semana

(48) 3209.7200 | comercial@condsul.com | www.condsul.com

**RESULT Cobranças**  
www.resultcobrancas.com.br  
(47) 3801-0343 (47) 99725-6260

- Inadimplência alta?
- Não quer garantidora?

**A Result tem a solução!**

- Uma nova solução para sua inadimplência
- Um serviço de recuperação de cotas condominiais sem NENHUM custo

contato@resultcobrancas.com.br Rua Eugênio Moreira, 424, sala 302 Anita Garibaldi - Joinville

**CONSESC & NACIONAL ELEVADORES**  
Desde 1971

Vendas  
Assistência técnica  
Modernização de Elevadores

**PLANTÃO 24H**  
(48) 99963-0894 / 99960-7613

(48) 3222.4716 | 3222.9590  
[www.consesc.com.br](http://www.consesc.com.br)  
Julio Moura, 149 - Fpolis/SC

**COBRAC**  
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

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

**Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada**

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



necessidade de reajustar a contribuição condominial”, ressalta Calgaro.

Nesse segundo caso, destaca o advogado, o síndico deve convocar uma Assembleia Geral Extraordinária, apresentando aos condôminos o déficit existente e propondo formas de aumentar a arrecadação do condomínio. Agindo assim, o síndico dá conhecimento da situação a todos e pode encontrar uma solução para fazer frente às despesas, dividindo a responsabilidade com a Assembleia Geral e não podendo ser acusado no futuro de ter omitido tal fato dos condôminos.

“Para a segurança do síndico e dos condôminos, todo condomínio deve possuir contabilidade regular, com Livros Diário e Razão, sendo o Livro Diário registrado em cartório, pois a contabilidade registra todas as operações ocorridas no CNPJ do condomínio”, aconselha o contador Marcello Seemann, lembrando que as administradoras e os escritórios de contabilidade precisam encaminhar ao condomínio, após o processamento das informações, toda a documentação, para que esta fique sob a guarda do condomínio.

“Documentos trabalhistas

não devem ser descartados. Demais documentos como extratos bancários, despesas, etc. devem ser guardados por no mínimo cinco anos. Quando houver contratações de terceirizados, o condomínio deve exigir da empresa que foi contratada a cópia dos documentos do trabalhador. Esse processo é importante para verificar se a empresa terceirizada está pagando o salário correspondente, recolhendo o FGTS e INSS, pois como o trabalhador realiza suas atividades nas dependências do condomínio, este se torna corresponsável”, explica Seemann.

## ENCARGOS

O condomínio possui inúmeras obrigações fiscais e previdenciárias, seja como contribuinte ou como substituto tributário. Os encargos, segundo Alberto Calgaro, podem variar conforme cada caso, mas em geral pode-se citar:

- Recolhimento de INSS sobre o pró-labore do síndico;
- Recolhimento de INSS, FGTS, PIS sobre o salário dos funcionários;
- Retenção e recolhimento de INSS, PIS/COFINS/CSLL e ISS quando da contratação de prestadores de serviços (essas obrigações podem variar conforme o enquadramento da empresa de prestação de serviços);

Recolhimento da contribuição sindical patronal no dia 31 de janeiro de cada ano;

- Desconto da contribuição sindical dos funcionários na folha de pagamento do mês de março e recolhimento ao sindicato dos empregados no mês de abril de cada ano;
- Recolhimento da taxa para solicitação de vistoria do Corpo de Bombeiros nos sistemas de prevenção e combate a incêndio.



Alberto Luís Calgaro, advogado e especialista em Direito Imobiliário

## CONFIRA AS COMPLICAÇÕES PARA O CONDOMÍNIO

• **Se o condomínio estiver com dívidas**, estas estarão registradas no seu CNPJ, portanto não será possível emitir certidões negativas. Isso pode prejudicar as operações com bancos e fornecedores. Os impostos e contribuições como PIS sobre a folha de pagamento, INSS, FGTS, impostos retidos na fonte, ISS, IPTU, quando em aberto, são encaminhados posteriormente para Dívida Ativa. Esses impostos podem ser quitados de uma só vez ou, em alguns casos, podem ser parcelados.

• **O síndico responderá civil e criminalmente** caso seja comprovada alguma má-fé de

sua parte em relação à administração. Sobre cobrar algo do síndico, sempre será na esfera civil ou criminal, para tentar reaver valores, caso o encarregado tenha causado algum dano ao condomínio.

• **Quando o Condomínio contrata uma administradora**, ela fará o papel do financeiro, de arrecadar e pagar as contas, portanto terá as mesmas implicações que o síndico. Se houver alguma má-fé por parte da administradora do condomínio, ela sofrerá processos cíveis e criminais. De qualquer forma, as dívidas continuam sendo no CNPJ do condomínio.

• **As dívidas do condomínio estão atreladas ao seu CNPJ.** Se o proprietário do imóvel quiser vender seu apartamento e houver débitos no condomínio, o novo proprietário estará assumindo essa dívida.

• **Em caso de dívidas de impostos**, as contas irão para Dívida Ativa. Em caso de débitos com fornecedores, bancos, tais débitos constarão no Serasa e SPC. É importante frisar que as dívidas podem impedir operações bancárias e com os fornecedores.

**Fonte:** Marcello Seemann, contador

## O SEU ACESSO PARA A EVOLUÇÃO EM PORTARIA REMOTA

O sistema de **portaria remota** que revolucionou o mercado com tecnologia, economia e eficiência.



**PORTER**<sup>®</sup>  
PORTARIA REMOTA

48 3258-7890 | [porterdobrasil.com.br](http://porterdobrasil.com.br)  
FLORIANÓPOLIS, SC

ACESSO INTELIGENTE

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

## # DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### REFRIGERAÇÃO SEM CUSTO E SEM MODIFICAÇÃO DE FACHADA

Em fevereiro deste ano, a revista Science publicou um artigo sobre uma novidade tecnológica: capas de refrescar ambientes com baixo custo e sem agredir o ambiente. Trata-se de uma película, desenvolvida pelos cientistas Ronggui Yang e Xiabo Yin, capaz de retirar o calor do ambiente. O poder da película desenvolvida pelos cientistas tem a ver com um processo chamado de refrigeração radiativa. O princípio parte de um dado natural: a atmosfera da Terra permite que certos comprimentos de onda infravermelha, que carregam calor, escapem para o espaço sem obstáculos. O que os cientistas fizeram foi converter o calor indesejado em radiação infravermelha no exato comprimento de onda que o planeta manda para fora. A tecnologia não requer nenhuma fonte energética para funcionar e também seu custo de produção está estimado em centavos de dólares. Agora, colega síndico, após ler estas linhas, você não se perguntou: "Será que o martírio das instalações de ar-condicionado em nossos prédios está com os dias contados?" Qual síndico não sofreu com as implicações da instalação desses aparelhos? Desde alteração de fachada, adequação de instalações elétricas, problemas com drenos, padronização de caixas de proteção, entre outros. Resta saber quanto tempo o mercado levará até disponibilizar essa tecnologia para o consumo. Até lá continuaremos sofrendo com a conta de luz e com os outros valores que pagamos para se ter esse tipo de conforto.

### PEQUENOS SERVIÇOS

Faz muito tempo que a região da Grande Florianópolis está carente de prestadores de serviços para pequenas demandas: encontrar pintor, electricista, encanador ou pedreiro para fazer um pequeno reparo no condomínio é uma verdadeira odisséia. Não só pela escassez de mão de obra, mas também pelo alto preço praticado pelos profissionais mais confiáveis. Ninguém se dispõe a se deslocar até um condomínio para fazer um pequeno serviço por menos de R\$ 100. A mão de obra para a troca de um componente elétrico, hidráulico ou serviço especializado não sai por menos de R\$ 200. A obrigação do prestador de apresentar nota fiscal e a obrigação de retenção de impostos por parte do tomador colaboram para repelir e dificultar a contratação de prestadores autônomos. Muitas vezes a programação da execução dessas pequenas demandas fica suspensa até acumularem um volume que justifique chamar um prestador e pagar um preço justo pelo pacote de serviços. Acredito que há um nicho de mercado a ser explorado. Sei que é preciso ousadia e criatividade para formular um conceito de negócio que compense atender a essa necessidade e ainda gere lucro ao prestador de serviço. Mas, o mercado condominial torce pelo advento dessa solução

## # BALNEÁRIO CAMBORIÚ

### WG Security promove treinamento prático de combate a incêndio em Condomínios

A WG Security com 11 anos de existência, é uma coligada da WG EXTINTORES, com 29 anos de serviços prestados a comunidade Catarinense. Possui Instrutores credenciados no Corpo de Bombeiros de Santa Catarina e comandados por Bombeiro civil e Comunitário com mais de 40 anos de experiência. Especializada na realização de cursos e treinamentos voltados a segurança e situações de emergência, está promovendo treinamentos 100 % práticos de combate a incêndios em condomínios que serão realizados ao longo de 2017. Conforme pesquisa realizada pela empresa durante os serviços prestados de manutenção de extintores em condomínios, a grande maioria dos entrevistados nunca fizeram uso de um extintor ou outro dispositivo e têm muita dúvida



na operação do alarme e iluminação de emergência. Os treinamentos são direcionados a zeladores, funcionários, porteiros, síndicos, subsíndicos e moradores das edificações de Balneário Camboriú e região. Os treinamentos serão ministrados no Centro de Treinamento WG Security (Camboriú) com carga horária de 4 (quatro) horas com foco na utilização de hidrante e mangueiras, extintores de pó, CO2 e água, cuidados com o gás de cozinha, como lidar com a fumaça no ambiente sinistrado, funcionamento dos sistemas de alarme e iluminação de emergência.

Para mais informações e inscrições os interessados poderão entrar em contato pelos telefones 47 3056 2838 / 99690 9634 - Whatsapp ou pelo email: contato@wgsecurity.com.br

### Krieger promove WORKSHOP PARA SÍNDICOS

Vistoria dos bombeiros e segurança em condomínios foram os temas do workshop realizado pela Krieger Assessoria Condominial em parceria com o Grupo Preze, em Balneário Camboriú, no mês de maio. Os gestores presentes ao evento contaram com as orientações do soldado bombeiro Walter José de Borba Netto sobre as adequações necessárias para os condomínios estarem em conformidade com as normas de segurança contra incêndio. O especialista em segurança da empresa Kiper, André Baczinski, disseminou informações sobre os pontos vulneráveis da rotina condominial e apresentou o que o mercado oferece de mais moderno em tecnologia de Portaria remota. A Krieger atua no mercado de assessoria condominial e conta com uma carteira com mais de 110 edifícios na região.



Maria Pissaia, do Grupo Preze com Cristina Oliveira e Luciana Lessa da Krieger assessoria condominial

## CONDOMÍNIO SUMMIT

### Responsabilidade civil e criminal do síndico é tema da 5ª edição do CONDOMÍNIO SUMMIT

Até onde vai a responsabilidade civil e criminal de um síndico que está à frente do condomínio? Para discutir o assunto, o Condomínio Summit traz a palestra "Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico" com o especialista referência em direito imobiliário e questões condominiais **Dr. Rodrigo Karpap**. Será mais um evento gratuito para o público condominial,



que contará com presença de síndicos e profissionais do setor. A palestra ocorrerá no espaço de eventos do Centro Empresarial Terra Firme, dia 01 de Junho a partir das 19hrs, em São José/SC.

Para inscrições acesse [www.condominiosummit.com.br/](http://www.condominiosummit.com.br/) eventos ou (48) 99981-6180



Uma das publicações mais esperadas do ano pelos síndicos, o "Manual para Síndicos, Membros de Conselho e Administradores em 323 perguntas" do especialista em Direito Condominial Zulmar José Koerich Junior foi lançada em abril, na Livraria Catarinense do Beiramar Shopping

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

## CAPACITAÇÃO para uma administração melhor

*Curso para síndico profissional abre inscrições em São José*

Com o crescimento acelerado da verticalização e a sofisticação dos empreendimentos imobiliários, a administração de condomínios ganha, a cada dia, uma abordagem mais profissional. Hoje, muitos edifícios têm uma movimentação de receita bruta anual comparável a uma microempresa e com isso, a função de síndico exige conhecimentos técnicos multifacetários que circulem, principalmente, por questões legais, e exigem qualificação continuada.

Para oferecer uma plataforma de informações e um diferencial

competitivo para os interessados em se lançar na carreira que mais cresce no setor de condomínios de Santa Catarina, a Liderança Administradora esta realizando o Curso de Síndico Profissional, em São José. A grade curricular visa desenvolver conhecimentos, habilidades, competências e atitudes, tornando o participante capaz de trabalhar como síndico profissional de edifícios residenciais e comerciais, administrando-os de forma mais plena e eficaz, utilizando habilidades profissionais, dentro da legislação vigente.

Voltado à capacitação de síndicos, subsíndicos, conselheiros, gerentes condominiais, funcionários de administradoras e pessoas que já concluíram o ensino

### Curso Síndico Profissional

em São José **MATRÍCULAS ABERTAS**



fundamental as aulas acontecem a partir do dia 26 de junho, com carga horária de 120 horas, realizadas em encontros semanais. O certificado é emitido pela Condominium e reconhecido pelo CRA e o material didático é incluso.

Para mais informações e inscrições:  
**Entrar em contato nos telefones:**  
 (48) 3241-4413 / 98459 7620 / 99131 9783  
**ou email:** fernando@liderancacond.com.br

## PORCELANATO LÍQUIDO: Afinal o que é isso?

*Se os itens mais importantes do projeto de decoração do condomínio forem funcionalidade, limpeza e beleza, o porcelanato líquido é a melhor opção*

**P**orcelanato Líquido é o nome popularmente criado para definir um piso de enorme brilho sem junções, rejuntas e demais métodos tradicionais de acabamento.

Na realidade trata-se de um piso auto nivelante feito graças à perfeita atuação de uma resina a base de epóxi. Esta técnica permite a aplicação sobre o piso existente evitando assim aquele incomodo "quebra-quebra" e poeira de entulho que tira o humor de qualquer pessoa durante a obra.

Após algumas etapas de preparação do local, o produto é aplicado sobre o piso e espalhado com uma espécie de rodo formando assim uma camada que se nivela automaticamente na superfície. Após esta fase, se direciona o acabamento de acordo com o desejo do cliente, já que há uma infinidade de opções customizadas, inclusive no formato 3D onde se aplicam imagens tornando cada ambiente do condomínio ou residência exclusivo.



Tendência em revestimento, os pisos com acabamento em porcelanato líquido estão chamando a atenção de quem deseja renovar algum ambiente do condomínio ou residência



### PRINCIPAIS VANTAGENS

- O piso se torna impermeável e resistente
- Brilho intenso
- Não envolve poeira nem remoção de entulho da obra, pois não é necessário quebrar o piso existente
- Pode ser aplicado em qualquer tipo de contrapiso
- Não prejudica a saúde, pois não acumula fungos e bactérias
- Fácil limpeza

Fale conosco e peça um orçamento sem compromisso:

**TAVARES CONSTRUTORA**

(48) 3304.5870 / 98812.7495

ou pelo **email:** contato@tavaresconstrutora.com.br  
 acesse nosso **site:** www.tavaresconstrutora.com.br

**www.condominiosc.com.br**



O portal do síndico catarinense na internet

Portal 100% focado em condomínios: Informação, notícias, ferramentas de apoio à administração e um **Guia de Produtos e Serviços de Empresas** de todo o estado para o síndico fazer suas cotações online.

É Fornecedor para Condomínios? (48) 3028.1089 | comercial@condominiosc.com.br  
 Entre em contato e divulgue sua empresa no **Guia de Fornecedores para Condomínios** do Portal CondominioSC.



App CondomínioSC disponível na Play Store

O Aplicativo facilita as cotações e a busca de informação



# Imóveis de Balneário Camboriú têm o metro quadrado mais valorizado do país

Balneário Camboriú registrou o mais elevado metro quadrado do país no último ano e teve o segundo maior índice de crescimento nos preços mesmo com o cenário econômico delicado

Mariana Maciorowski

Uma das praias mais cobichadas para se viver no Brasil devido aos altos índices de desenvolvimento humano é, também, uma das cidades que a crise do setor imobiliário parece não ter atingido. É o que apontou a pesquisa divulgada recentemente pela Revista Exame/ Abril realizada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). Balneário Camboriú, no litoral norte catarinense, está no topo do ranking no que se refere a valores por metro quadrado de empreendimentos novos, que ultrapassam, segundo a pesquisa, R\$ 26,5 mil na região central. O município apresentou a segunda maior valorização em preços de imóveis novos e usados do país no ano passado com um aumento de 8,9%. Entre os fatores que contribuem para esse cenário ser diferente do restante do Brasil é a fatia de mercado em que as construtoras da cidade mais atendem: os segmentos de luxo e super luxo.

## LANÇAMENTOS

Segundo pesquisa realizada pela Brain Bureau de Inteligência Corporativa no mês de março deste ano, mais de 80% dos lançamentos na cidade tem ticket médio acima de R\$ 1 milhão. Outro dado apontado é que das unidades disponíveis, 21,5% está na faixa intitulada "super luxo 2": imóveis com valores acima de R\$ 3,5 milhões.

"Balneário Camboriú tem um

cenário peculiar e atípico do restante do país. É um mercado dinâmico totalmente fora da curva. Os preços dos lançamentos são acima da média nacional com uma oferta muito característica já que atendem principalmente o público triplo A que não é afetado tão diretamente pela crise. Por isso as vendas têm se mantido neste período turbulento, e mesmo com lançamentos de novos empreendimentos acontecendo o estoque de imóveis não é tão alto como em outros lugares", avalia o sócio dirigente da Brain, Marcos Kahtalian.

"Realizamos pesquisas de mercado imobiliário em diversas cidades e regiões do país e não encontramos nada igual. Praticamente a cidade virou uma opção de segunda moradia para pessoas no sul do país", complementa.



Em Balneário Camboriú, mais de 80% dos novos empreendimentos são de alto padrão e os preços variam de R\$ 1 milhão a R\$ 3,5 milhões

## Raio X do mercado imobiliário

Balneário Camboriú está entre as cidades onde os preços mais aumentaram (foram considerados os municípios com mais de 100 000 habitantes). Índice de crescimento foi de 8,9%.

Apesar da crise, o metro quadrado na beira-mar/centro de Balneário Camboriú dos imóveis novos é de R\$ 26.576. É o mais valorizado do país.

### USADOS EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Preço médio por m <sup>2</sup> :	R\$ 5.913
Alta em 12 meses:	8,9%

### NOVOS EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Preço médio por m <sup>2</sup> :	R\$ 26.576
Fonte: Pesquisa Fipe/EXAME	

## CONSTRUÇÃO CIVIL EM SC

• O setor da construção civil no estado de Santa Catarina tem apresentado crescimento significativo segundo informações divulgadas pela Federação das Indústrias de Santa Catarina (Fiesc). Somente em números de metros quadrados construídos houve um aumento de 58% no período de 2015 a 2016 enquanto a taxa acumulada de 2007 a 2015 foi de 77%.

• Outro dado positivo para o setor é que o Índice de Confiança do Empresário Industrial (ICEI) da Construção Civil em Santa Catarina teve um incremento nos últimos meses de 11,1% superando o índice que representa a indústria como um todo que foi apenas de 2,2%.

Fonte: Rotas Comunicação



## 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

# INFRAESTRUTURA

# Tempo de instalar e reformar piscinas

Arquiteta aconselha planejar obras antes dos períodos de chuva em Balneário Camboriú e Itajaí

Sibyla Loureiro

Quem pretende reformar ou instalar uma piscina para aproveitar o próximo verão, a dica é começar o projeto agora. Em Balneário Camboriú, embora a praia seja a atração principal, muitos condomínios mantêm o equipamento seja para agregar valor ao imóvel seja para mais uma atividade de lazer. “Piscina em condomínio é igual à churrasqueira nas sacadas. Elas valorizam o prédio, além de trazer benefícios às famílias – especialmente as que têm crianças”, atesta a arquiteta Rafaela Beatriz Mafra, ao afirmar que a melhor época para instalar uma piscina é até o início do mês de setembro.

“Quando se pensa em piscina, é preciso levar em conta que a obra depende das condições do tempo, já que se trata de uma construção em estrutura externa. Em Balneário Camboriú e em Itajaí, por exemplo, os meses de períodos de chuvas são final de setembro, outubro e início de novembro. Como os clientes sempre querem o equipamento para o verão, então é importante planejar e executar a obra agora no outono/inverno”, recomenda a arquiteta.

Um dos modelos que tem recebido grande aceitação do públi-



As piscinas agregam valor ao imóvel e trazem uma boa opção de lazer para os moradores

co é a piscina feita com estrutura pré-moldada de PVC, com posterior revestimento ou acabamento vinílico. “São soluções simples que trazem resultados em longo prazo para o condomínio, pois além de a obra ficar pronta em pouco tempo – cerca de 25 dias – tem baixa manutenção e incentiva o maior uso da piscina. Não adianta fazer um alto investimento num produto e usar apenas numa temporada”, atesta Rafaela ao destacar que instalar um revestimento como o vinil ou outro tipo de lona absorve o impacto do usuário, além de trazer

o conforto térmico e ergonômico para as curvas da piscina.

Para as crianças, segundo ela, é o ideal, pois não escorrega, não cria quinas que possam provocar cortes no corpo em situações de quedas, além de o material não ser gelado. “Tenho observado que a satisfação dos clientes é tão grande que, com certeza, o modelo vai ser tornar uma tendência de mercado”, prevê Rafaela.

E para quem quer aproveitar a piscina no inverno, a arquiteta – que prioriza projetos com foco na sustentabilidade – indica o uso de

placas solares para aquecer a água da piscina. “Elas quebram o gelo e a água fica morna. Se o prédio for muito alto, por exemplo, existe solução de placas domo no solo, próxima à piscina”, atesta Rafaela.

## MODELO TRADICIONAL

Também com bastante procura, além das de fibras, os tipos tradicionais de piscinas construídas com revestimento de azulejos merecem alguns cuidados na hora da construção, segundo recomenda a arquiteta Rafaela Mafra. As pastilhas devem ser próprias para

piscinas com rejunte adequado; a construção deve ser realizada em épocas sem chuvas; deve ser feita uma boa impermeabilização com realização do teste de estanqueidade para verificar se não existem vazamentos de água, por no mínimo, quatro semanas. Depois do teste, é possível fazer o revestimento final.

Quanto ao piso de revestimento ao redor da piscina, ela aconselha o atérmico de concreto, que não esquenta. Recomenda ainda o piso nas cores beges para marrom, ou beges para cinza. “As cores claras podem prejudicar a visão, já que o sol tende a refletir no rosto”, ensina.

Em se tratando de segurança às crianças, ela recomenda separar as piscinas – de adulto e crianças. “Assim evita de a criança sair do raso e se deparar com águas mais profundas”, diz, ao lembrar também a questão dos condomínios que mantêm as piscinas sem proteção, especialmente quando próximas ao salão kids. “Há cercas próprias para o redor das piscinas e que podem ser removidas quando necessário”, completa.



A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL  
EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE  
40.000  
CLIENTES  
SATISFEITOS



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

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

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

Sicredi

www.sicredi.com.br



**REDUZA EM ATÉ**  
**80% AS DESPESAS**  
**DO SEU CONDOMÍNIO**



**PORTARIA REMOTA**  
**E CONTROLE DE ACESSO**  
**ORSEGUPS**



**SISTEMA INOVADOR DE**  
**GERENCIAMENTO DE**  
**ACESSO EM CONDOMÍNIOS**



**MAIS CONTROLE E**  
**SEGURANÇA PARA**  
**OS MORADORES**



**ORSEGUPS.COM.BR - 48 3381 6600**



## SEGURO

**O portão do condomínio fechou no momento em que o carro do morador passava causando danos ao veículo. O morador solicitou que o condomínio acione o seguro para ressarcir os danos. No caso de o seguro não pagar, o condomínio é obrigado a assumir o prejuízo?**

Antes de qualquer telefonema, solicitação ou notificação é importante averiguar se o Contrato de Seguro do Condomínio realmente abrange eventuais impactos do portão automático em veículos.

Caso o Condomínio esteja protegido contratualmente por impactos do portão nos veículos, este deve acionar a Empresa Seguradora e abrir um sinistro, objetivando a resolução deste fato.

Na hipótese de não estar segurado para o caso narrado, o Condomínio é quem deverá arcar com os custos do conserto do automóvel.

De toda forma, após a explicação de forma geral, é necessário realizar alguns apontamentos à situação, quanto à responsabilização dos danos.

É imprescindível apurar se o portão fechou de maneira involuntária (algum defeito) ou se houve alguma imperícia do próprio con-

dômino.

Por exemplo, o motorista aproveita a passagem de outro veículo à frente, porém o portão fecha, danificando o automóvel e o portão. Neste caso, a responsabilidade é do condômino em arcar com os danos do portão e do próprio carro.

Outra situação. O condômino abre o portão, porém, no momento da passagem do seu veículo, acidentalmente o porteiro fecha. Nesta circunstância, o Condomínio seria o responsável em consertar/pagar os danos do portão e do carro do morador.

Assim, é preciso sempre averiguar primeiramente se o Condomínio possui o seguro para a situação narrada e checar a responsabilidade, todavia, de uma maneira geral, caso esteja protegido contratualmente por impactos do portão nos veículos e este fechou de maneira involuntária (algum defeito), o Condomínio deve acionar a Empresa Seguradora e abrir um sinistro, objetivando a resolução deste fato.

**Diogo Silva Kamers**  
OAB/SC 29.215  
48 3222 25 05  
**Geraldo Gregório Jerônimo**  
Advogados Associados Ltda.

## TROCA DE ADMINISTRADORA

**Sou síndico novo e eu, três membros do conselho fiscal e o subsíndico não queremos mais os serviços da administradora. Solicitamos o desligamento mas a mesma se recusou a receber, e ameaçou entrar na justiça, além de levar a questão para assembleia.**

**Fui a um cartório, protocolei extra-judicial a entrega dos livros, e vamos mudar de administradora.**

**Como proceder nesse caso? Como deixar legalmente uma administradora e migrar para outra sem ônus ou perda de informações? A administradora pode se negar a conceder o desligamento do condomínio?**

Competindo ao síndico a administração do condomínio, repousando sobre ele todas as responsabilidades de natureza civil, tributária, administrativa, trabalhista, inerentes à função, e sendo a empresa de administração responsável pelo assessoramento, cabe ao síndico a opção de escolher a empresa de sua confiança, podendo, portanto, rescindir contrato de forma unilateral, dispensando aprovação pela assembleia. Há decisão judicial sobre o tema:

ADMINISTRADORA - DISPENSA PELO SÍNDICO - "O Síndico pode dispensar unilateralmente os serviços da administradora, que deve merecer

a sua confiança e exerce funções administrativas por ele delegadas, sob sua inteira responsabilidade. A dispensa é eficaz relativamente à administradora, respondendo o Síndico perante o Condomínio. A prestação de contas da administradora cabe ser feita pela via própria, sendo inadequado o depósito, a título de cautelar inominada." (TJ-RJ - Ac. Unân. da 2ª Cam. Cív. - Ap. 4.764/86 - Capital - Rel. Des. Nelson Pecegueiro do Amaral).

Uma vez notificada acerca da rescisão contratual, a administradora não pode reter os documentos, que são de propriedade e titularidade do condomínio. De forma imediata, pode-se fazer um registro de ocorrência perante a autoridade policial competente, uma vez possível a caracterização do delito previsto no art. 305 do Código Penal, além de pedir a intervenção do Conselho Regional de Contabilidade, do Conselho Regional de Administração e, sendo mantida a recusa, ingressar com ação judicial de busca e apreensão contra a empresa administradora.

**Zulmar José Koerich Junior**  
**Manzi & Koerich Advogados**  
Associados  
(48) 3241-4890



App CondomínioSC disponível na Play Store

O Aplicativo facilita as cotações e a busca de informação, baixe!

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



**EXATO**  
CONDÔMIOS E CONTABILIDADE

Experiência e profissionalismo para o sucesso de sua empresa e condomínio

Síndico Profissional • Contabilidade  
Administração de Condomínios e Consultoria

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

(48) 3322.3579 / (48) 3028.3579 | Rua Doutor Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis/SC



**Sensato**

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDÔMIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 F andar, Edifício Dahl Amim, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585

ESTREITO: Rua São José, 472, Saneário de Estreito, Florianópolis/SC. (48) 3027.3200

/SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br



**CORRETA**  
CONDÔMIOS

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)



**NEWTEC**  
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO  
VENDA  
LOCAÇÃO

[www.newtecgeradores.com.br](http://www.newtecgeradores.com.br)  
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br  
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

## santacruzbombas



Contrato mensal que garante atendimento 24h

Plantão de emergência com reparos de motores, bombas e filtros.

✓ Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas

✓ Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

✓ Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio

48 3266.4003 | 48 99170.8008

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

Virgílio Elias Justo BR-282 nº 1518

Aririú - Palhoça - Santa Catarina

# Falta de manutenção: um risco para o síndico

Administrador deve manter os serviços em dia para garantir a segurança dos moradores e evitar processos civis, alerta advogado

Sibyla Loureiro

A responsabilidade civil do síndico decorre do instituído no art. 186 do Código Civil, que estabelece que “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”, encontrando sanção no art. 927: “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”.

Assim, a regra geral é a de que todas as omissões do síndico que importem na não realização de obras e serviços ne-

cessários, como as manutenções periódicas, que de alguma forma causem prejuízo a outrem, trazem por consequência a obrigação de reparação de danos patrimonial e moral na esfera cível.

Há também um fator fundamental a se considerar, de que a ausência de manutenção por parte do condomínio pode retirar dos fabricantes dos produtos a responsabilidade por eventuais falhas nesses que gerem danos aos condôminos, transferindo-a totalmente ao condomínio, e, em último caso, ao síndico.

“Também não devemos esquecer que a atuação negligente (deixar de fazer), imperita (fazer sem o devido acompanha-

mento técnico) ou imprudente (fazer de qualquer jeito) do síndico, pode levá-lo a responder criminalmente de forma culposa, em crimes que acarretem lesão corporal ou morte de condôminos ou terceiros”, explica o advogado Zulmar José Koerich Junior.

De acordo com o advogado, “será ainda mais grave se tendo conhecimento da necessidade de realização de manutenção necessária que previna danos à integridade física de terceiros e, assumindo o risco do resultado, não o fizer, sobrevivendo lesão corporal ou morte de terceiro, poderá responder por lesão corporal ou homicídio doloso”.



Zulmar José Koerich Junior, advogado e especialista em Direito Condominial

## DE OLHO NOS EQUIPAMENTOS

Confira os riscos e penalidades dos tópicos abaixo, conforme detalhou o advogado Zulmar Koerich:

### ELEVADORES

Deve-se contratar uma empresa especializada, de conhecida confiabilidade nos serviços a serem prestados, sendo elemento indispensável a existência de engenheiro responsável, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia. Há necessidade de expedição, por parte da empresa de manutenção, tanto de Relatório de Inspeção Anual (RIA) quanto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) feita por profissional devidamente habilitado. O síndico deve estar atento para as indicações de substituição de

peças, solicitando a apresentação das que foram substituídas. Havendo a contratação desses serviços e sendo esses mal executados, cabe indenização no caso de haver prejuízos.

A título de exemplo, citamos o caso em que um condômino caiu de poço de elevador, vindo a falecer, após o zelador deixar de travar as portas. Neste caso, sucedeu-se a condenação pessoal da síndica por não promover a comunicação aos demais condôminos acerca das obras que estavam sendo realizadas.

### VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

Tanto os condomínios residenciais quanto os comerciais deverão obter do Corpo de Bom-

beiros o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). A periodicidade exigida varia de região para região: normalmente é anual, mas a consulta deve ser feita em cada município. Diversos elementos de prevenção de incêndios são analisados: extintores, mangueiras, placas de sinalização, alarmes etc., gozando o laudo expedido pelo Corpo de Bombeiros de presunção de veracidade.

Em caso de sinistro provocado ou ampliado pela ausência de manutenção do sistema de combate a incêndio, poderá a seguradora negar cobertura aos danos acontecidos, uma vez que essa não responde por um risco que não anuiu e que foram agravados pelo próprio segurado, de forma intencional ou não, não podendo o condomínio beneficiar-se da própria culpa.

### INSTALAÇÃO DE GÁS

Também deverão ser inspecionados tanto a central de gás como todos os ramais. A recomendação é que essa inspeção seja anual no caso da central onde estão localizados os medidores; e a cada três anos, nos ramais. Também deverá ser emitido laudo e recolhido ART.

### PLAYGROUND

Os brinquedos, móveis e demais objetos integrantes do playground devem estar de acordo com as regras da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), uma vez que estas retratam a regularidade técnica que garante segurança aos destinatários finais, no caso os condôminos, para seu uso regular. A ausência desses

cuidados transfere ao condomínio e, em última análise, ao administrador, a garantia de segurança que se espera do uso desses objetos, bem como a responsabilidade no caso de danos causados por esta inobservação.

### PARA-RAIOS

A NBR 5419 (Normas Brasileiras) foi atualizada em 2015, exigindo-se agora uma vistoria visual a cada seis meses, além da manutenção anual. Comprovada negligência por parte do síndico quanto à ausência de adequação às normas técnicas, que acabe por gerar ou maximizar danos oriundos de raios, a empresa de seguro poderá eximir-se da cobertura alegando riscos não contratados, recaíndo a responsabilidade sobre o síndico.

**Prevenir**  
Parceria pela vida

Projetos e acompanhamentos personalizados para vistoria do corpo de bombeiros

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

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

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

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

**RaioX**  
Predial

Sua construção ou reforma não precisa ser uma dor de cabeça para você!

A DEF CONSTRUTORA oferece serviços completos e diferenciados. Conheça nossos planos de manutenção preventiva e expresso.

Agende uma visita (48) 3025.3186 Acesse: [www.defconstrutora.com](http://www.defconstrutora.com)

EXPERIÊNCIA 15 ANOS

**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](mailto:improjel@ig.com.br)

# GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | Encontre mais fornecedores acessando [www.condominiosc.com.br/fornecedores](http://www.condominiosc.com.br/fornecedores)

## ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

**Faça uma escolha inteligente!**

**AIRTON BOMBAS**

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

**PLANTÃO 24 HORAS**

Assistência Autorizada Schneider

**Impermeabilização com garantia**

48 3282-5427  
contato@airtonbombas.com  
(48) 99171-2169

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**INNOVVA**  
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

Preço, Qualidade e Rapidez

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

Construção em geral

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

**FUTURA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

Acesse o nosso site e veja o que podemos fazer por você!  
[WWW.FUTURACONSTRUCOES.COM.BR](http://WWW.FUTURACONSTRUCOES.COM.BR)

**Promoção 2 por 1.**

É isso mesmo, você contrata com a gente o serviço de pintura para o seu prédio e a próxima lavagem do prédio é por nossa conta e você só paga o serviço de pintura!

Parcelamos sua obra!

(48) 98408-7970  
(48) 99600-1228  
futuraobras@gmail.com

**CYMACO**  
ENGENHARIA

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

[www.cymaco.com.br](http://www.cymaco.com.br)  
[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

**JJBENITEZ**  
Engenharia e Impermeabilizações

[www.jjbenitezengenharia.com.br](http://www.jjbenitezengenharia.com.br)  
jjbenitezengenharia@gmail.com

(48) 3222 5172 | 4141 3570 | 98427 6484 | 99919 5497

- LAUDOS E RELATÓRIOS TÉCNICOS
- PINTURAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- REFORMAS, GALPÕES

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**KWALTRAN**  
Engenharia & Consultoria  
CREA-SC135867-1

[www.kwaltran.com.br](http://www.kwaltran.com.br)  
kwaltran@gmail.com

Obras até 10 mil só paga na entrega  
Ingleses, Florianópolis-SC  
48 3879.3336 / 98809.7346

CONSTRUÇÕES, REFORMAS E PERÍCIAS

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

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

Parcelamento em até 12x sem juros no cheque, boleto ou cartão de crédito

**PRAVALIAR**  
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

**Inspeção Predial e Laudo Técnico**

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

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

**J.NAPOLI**  
ENGENHARIA E ANÁLISE DE EDIFICAÇÕES

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

(48) 3206.4594 (48) 98402.0700 [www.jnapoli.com.br](http://www.jnapoli.com.br) [jmdinapoli@gmail.com](mailto:jmdinapoli@gmail.com)

**TO Engenharia Diagnóstica**

Consultoria em Segurança de Edificações

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

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

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

## SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

**JG**

MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL  
Ligue e agende seu orçamento!

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

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:

Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica  
Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem  
Ar - Condicionado

(48) 3094.1398 / 98419.6090 [jgmanutencaopredial@gmail.com](mailto:jgmanutencaopredial@gmail.com)

## SISTEMA DE SEGURANÇA

**PJ Seg**  
Segurança Eletrônica  
[www.pjseg.com.br](http://www.pjseg.com.br)

Contrato mensal de manutenção 24 horas

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

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

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água**

- Sistema para impermeabilização em laminado de PVC
- Facilidade na Limpeza
- Totalmente atóxico e inodoro
- Durabilidade e higiene
- Instalação em 1 dia
- Garantia de 8 anos

Consulte também sobre revestimentos em lagoas e lagos artificiais

**Caixa D'água**  
(48) 3207 8235

[www.caixadaguarevestimentos.com.br](http://www.caixadaguarevestimentos.com.br) | [carlos@caixadaguarevestimentos.com.br](mailto:carlos@caixadaguarevestimentos.com.br)

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**  
Cursos de Qualificação Profissional

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

(48) 3222 2911 | [eliobeuter@yahoo.com.br](mailto: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.

## BALNEÁRIO CAMBORIÚ

## MOTOBOMBAS

**ELETRÔ**  
INSTALADORA  
Garantia de Qualidade e Preço Baixo

Revenda Instalação Manutenção Rebobinamento

Motobombas - Pressurizadores - Bombas de Piscinas e Hidromassagens - Motores

Rua 1500 nº 1109 - Centro - Baln. Camboriú - SC (47) 3398.4260 . (47) 99203.7843

## CLASSI EMPREGO

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

<b>EDSON P. DE ANDRADE</b> (48) 98806 4818 / 99110 4820	<b>LUIZ C. CARDOSO</b> (48) 99842 7340	<b>JOSE L. DE SOUZA</b> (48) 3249 7818/ 98474 8577
<b>RICARDO J. DA SILVA</b> (48) 98484 3163/ 98433 4262	<b>ADÃO M. NUNES</b> (48) 3246 0832 / 99855 3631	<b>JURANDIR F. DIAS</b> (48) 99601 8964
<b>LUCIANO G. RODRIGUES</b> (48) 99618 9220/ 99931 1513	<b>MARCIO L. GONÇALVES</b> (48) 99861 8140	<b>CARLOS DA ROSA</b> (48)999321525
<b>ROSANE GONÇALVES</b> (48) 99616 0865 / 99646 8312	<b>PAULO MAGALHÃES</b> (48)984270770	<b>MICHEL FAVA</b> (48) 3338 2220

## Agende-se

### Cursos de Administração de condomínios

Visando contribuir para a profissionalização dos serviços prestados aos condomínios, o SECOVI Florianópolis/Tubarão e o Jornal dos Condomínios oferecem os cursos com 12h para síndicos, conselheiros, funcionários, moradores e administradores de condomínios. Qualifique-se!

**Curso: Previsão Orçamentária para Condomínios**  
Data: 02 e 3 de junho  
Professor: Rodrigo Machado

**Curso: Rotinas Administrativas em Condomínios**  
Data: 23 e 24 de junho  
Professor: Rodrigo Machado

**Horários:** Sextas das 18h às 22h / Sábados das 08h30 às 17h

**Investimento:** R\$ 350,00

**Informações e inscrições** pelo atendimento@secovifloripa.com.br ou (48) 3209-5439.

Confira a ementa, currículo dos professores e a agenda completa dos cursos oferecidos pelo SECOVI Florianópolis/Tubarão no link: [www.condominiosc.com.br/agenda/cursos](http://www.condominiosc.com.br/agenda/cursos)

Ao completar todas as disciplinas (formação - 120 horas), o profissional poderá, após cumprir os outros requisitos, solicitar a Certificação Internacional ARM - Accredited Residential Manager.

# Aumenta consumo de gás canalizado em condomínios

Em Florianópolis, a rede de distribuição atende a área central da cidade e consumidores aprovam o sistema

Márcia Quartiero

Inicialmente restrito a consumidores industriais, o uso de gás natural canalizado ganha cada vez mais adesões entre os empreendimentos residenciais. Dados da SC Gás, empresa responsável pela distribuição do produto em Santa Catarina, revelam que já há 271 condomínios utilizando gás natural no Estado, o que soma mais de 10,5 mil unidades habitacionais, concentradas principalmente nas cidades de Criciúma e Florianópolis. Empreendimentos localizados em Palhoça também se destacam: os oito condomínios que hoje são clientes da empresa no município totalizam 755 unidades.

A decisão de trocar o gás liquefeito de petróleo (GLP), mais conhecido como gás de cozinha, pelo gás natural encanado está baseada, principalmente, em três motivos: redução de custos, segurança e conforto. “Não há mais a necessidade de chamar o distribuidor para fazer o abastecimento, nem de deixar uma pessoa encarregada para atendê-los”, afirma o síndico Mauro Cezar Colling, do Plaza Viena, condomínio com 154 apartamentos localizado na Rua Felipe Schmidt, região central de



Materson Martins Daniel, síndico do Condomínio Portinari recebe o gás canalizado desde 2010

Florianópolis. Também acabaram os transtornos provocados no trânsito pelo caminhão responsável por fazer a recarga. “Estamos muito satisfeitos. Eu recomendo”, garante Mauro, que aproveitou o espaço anteriormente destinado ao armazenamento de botijões de gás para ampliar o jardim do condomínio.

Mas se engana quem acha que o uso de gás é algo muito recente ou restrito a novos empreendimentos. No caso do Plaza Viana,

a troca ocorreu há mais de seis anos. “Na época, a SC Gás bancou todo o investimento necessário à conversão do sistema”, conta Mauro. Situação parecida com a do Condomínio Portinari, um conjunto de três blocos construído em 1976, com 84 unidades, na Rua Esteves Júnior, em Florianópolis. De acordo com o síndico Materson Martins Daniel, a conversão aconteceu em 2010 e não houve qualquer dispêndio por parte do condomínio. “Aproveitamos aque-

la ‘janela’ aberta pela SC Gás e nunca nos arrependemos”, recorda-se o então síndico José Vicente Rescigno.

Hoje, essa facilidade já não existe. Conforme a SC Gás, o condomínio deve – após ser constatada a viabilidade da interligação – providenciar uma empresa para fazer as adaptações em sua rede interna de gás e nos equipamentos dos usuários. Somente após isso o pedido de ligação é emitido e a obra, agendada.

O síndico Masterson acredita que, mesmo com esse custo adicional, o investimento acaba se pagando ao longo do tempo. “O valor cobrado pelo metro cúbico é bastante competitivo e há ganhos importantes na parte operacional e no quesito segurança”, ressalta, destacando que em caso de vazamento o gás, por ser mais leve que o ar, se dissipa facilmente.

## CONDOMÍNIOS NOVOS

Para condomínios que estão em obras, o processo de adoção

do gás canalizado é bem mais rápido e começa com um pedido, ao 0800 da SC Gás, para análise da viabilidade de interligação. “Como o edifício vai ser inaugurado já utilizando o gás natural, a contratação é bastante simplificada, por não ser necessário fazer a conversão dos equipamentos dos apartamentos, como fogões e aquecedores”, informa a empresa.

O gerente de Mercado Urbano e Veicular da SC Gás, André Zapellini, enumera o que considera as grandes vantagens do gás natural se comparado ao GLP: “Ele é econômico, mais seguro e oferece mais conforto e comodidade, pois é distribuído de forma canalizada, sem a necessidade de armazenamento em botijões”.

No ano passado, os condomínios consumiram uma média mensal de 109.000 m<sup>3</sup>/mês de gás. Para este ano, a SC Gás projeta um crescimento de 20% nesse consumo por conta da ampliação do número de clientes residenciais.

**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

**S COND** Condomínios Inteligentes

**Software Online para Gestão de Condomínios**

- Assembléia Online
- Agendamento de Ambientes
- Controle de Ocorrências
- Mural de Recados Online
- Controle da Portaria
- Manutenção Preventiva
- Leitura de Gás e Água
- RFID - Entrada Automatizada

Para SÍNDICOS EXIGENTES

saiba mais acessando [www.scond.com.br](http://www.scond.com.br) | 48 3047-1365 | comercial@scond.com.br

**Ampla** Serviços Especializados

**Lavação, Restauração e Pintura predial**

Especializada em Condomínios | 48 3337.0889 / 3371.5512 / 99175.9900  
amplapreiteira@gmail.com | www.amplase.com.br

**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