

Jornal dos Condomínios

ANO 16 - Nº 194 - JANEIRO 2018 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

O seu condomínio está preparado para o e-Social?

Com a proposta de padronizar e unificar a transmissão, validação, armazenamento e distribuição das informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias dos trabalhadores, o e-Social passa a ser obrigatório a todos os condomínios a partir do dia 1º de julho.

O novo sistema traz modernização nas regras de envio dos documentos e exigirá que as informações sejam enviadas em formatos específicos e em tempo real, o que trará algumas mudanças para a rotina dos síndicos. Os que deixarem para realizar as adequações na última hora certamente sentirão no bolso os efeitos da falta de planejamento.

Páginas 8 e 9



Murilo Pereira, síndico do condomínio Bem Te Vi em Palhoça

EM SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ
Síndicos relatam
ocorrência
frequente de furtos
nos condomínios

Página 11

ENTREVISTA

Chuvas fortes
trazem problemas
aos condomínios

Página 4

EMPREENDEIMENTOS

O desafio de
administrar um
imóvel entregue
em etapas

Página 16

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

www.duplique.com.br

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500

Relaxe, as finanças do seu condomínio estão sob controle!

Garantimos o fim da inadimplência e a tranquilidade do síndico ao morador.

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação de taxas anteriores
- A mais completa e qualificada estrutura do estado
- Melhores taxas do mercado



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

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

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

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

KIT LIMP

Produtos de Limpeza e Descartáveis

DESCARTÁVEIS
ARTIGOS PARA FESTA
COLETORAS DE LIXO
EQUIPAMENTOS E UTENSÍLIOS

(48) 98494.9350 / 3234.9350 contato@kitlimp.com.br / www.kitlimp.com.br

ENTREGA GRATUITA
FATURAMENTO COM BOLETO BANCÁRIO
CARTÕES DE CRÉDITO

TUDO PARA CONDOMÍNIOS, RESIDÊNCIAS E EMPRESAS

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

PONTUAL
COBRANÇAS

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

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



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

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



Ampla Serviços Especializados

Lavação, Restauração e Pintura predial

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

Informações em tempo real

O e-Social passa a ser obrigatório a todos os condomínios a partir do dia 1º de julho. Com o novo sistema de escrituração digital das obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas as informações deverão ser enviadas em tempo real.

Pensando nas mudanças que irá impactar na rotina de gestores e administradores, nossa equipe foi buscar a opinião de síndicos que estão se organizando para ingressar na nova plataforma e um especialista para explicar como o sistema irá funcionar, as obrigações e como se adequar. O seu condomínio está preparado para o e-Social? Nesta edição veja orientações para que o condomínio não fique sujeito a multas e fiscalizações.

Com cidades lotadas de turistas, o litoral catarinense foi duramente afetado por uma chuva muito acima do esperado para essa época do ano. Temporadas de chuvas fortes costumam trazer muitos problemas para os condomínios, como infiltrações e alagamento de garagens. Nesta edição, veja a entrevista com o especialista em patologia da construção Armando Felipe da Silva com dicas para garantir que fortes chuvas não danifiquem os prédios.

A casa própria é um dos maiores sonhos do brasileiro. E para quem escolhe formar seu lar em um condomínio, a propriedade



vai muito além do apartamento: é o edifício como um todo. Essa percepção, no entanto, segue ignorada por muitos moradores, que não enxergam como a participação na tomada de decisões sobre o condomínio traz não apenas o bem-estar em cuidar do que é seu, mas também o benefício da valorização constante do seu imóvel. E, fica a pergunta: por que é tão baixa a presença nas assembleias? Veja na coluna Ponto de Vista as considerações de nosso colunista Gustavo Camacho sobre o assunto.

O que acontece quando um empreendimento, com mais de uma torre, é entregue em etapas? Saiba que administrar um imóvel nesse tipo de situação torna-se um desafio adicional para o síndico recém-eleito.

Esta é a primeira edição do ano e como diria Mario Quintana: "Bendito quem inventou o belo truque do calendário, pois o bom da segunda-feira, do dia 1º do mês e de cada ano novo é que nos dão a impressão de que a vida não continua, mas apenas recomeça". É com essa motivação que iniciamos 2018: renovando as esperanças e os desafios para seguir sempre junto aos nossos leitores!

Boa leitura!
Ângela Dal Molin

C

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, Sibyla Loureiro, Dariane Campos, Fabiane Berlese e Márcia Quarteiro - **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: 13.000 exemplares
Circulação: Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis
Entrega gratuita e dirigida
Os artigos publicados com assinatura não traduzem necessariamente a opinião deste jornal

Controle de pragas - Sanitização de ambientes
Limpeza de caixa d'água - Lavação predial

(48) 3364-4216 | 99692-5646
pradscalvi.com.br contato@pradscalvi.com.br

Uma nova marca.
A liberdade de sempre.

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

GRUPO SUPORTE (48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br

- Pintura predial
- Manutenção Predial
- Impermeabilização
- Limpeza de Fachadas
- Aplicação de Revestimento Cerâmico
- Reformas em geral

RETOQUE FINAL
REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL

(48) 3029.3017
(48) 99663.1948

Empresa registrada no CREA/SC Sob nº 079616-6
Eng. Resp Marcio Moreal / CREA/SC 082489-9

Rua Ariena, 27 - Sala 1014 - Pagani - Palhoça - SC

Sistemas para Administração de Condomínios e Escritórios de Contabilidade

systemar
INFORMÁTICA APLICADA

“Presente em mais de 80% das Administradoras de Condomínios entre Piçarras/SC e Bombinhas/SC, além de outras cidades do Brasil”

- 2ª via de boletos
- Reservas de ambientes
- Listagem de inadimplência
- Relatórios financeiros
- Demonstrativos
- Atas e editais
- Gráficos estatísticos
- Fotos de acompanhamento de obras

SGC ONLINE APP
GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS

(47) 3367.4093
www.systemar.com.br
www.sgconline.com.br
www.preventivopredial.com.br

TECSOL
Saúde da Água

FILTROS AUTOMATIZADOS
(COM LIMPEZA AUTOMÁTICA)

REMOÇÃO: FERRO, MANGANÊS, ALUMÍNIO...
PARA POÇOS ARTESIANOS E PONTEIRAS

COM ANÁLISE DE POTABILIDADE DA ÁGUA

FILIAL
PENHA - SC
(47) 99611.5052 TIM
(49) 99150.8250 VIVO

MATRIZ
FRAIBURGO - SC
(49) 98809.4170 CLARO

SÉRGIO VICENTE
DIRETOR COMERCIAL

EMAILS: TECESOLFILTROS@TWC.COM.BR
FILTRALFILTR@UOL.COM.BR



Drogas nos condomínios

Um problema social, o consumo de drogas gera situações delicadas em condomínios

Graziella Itamaro

A questão do tráfico e consumo de drogas é um problema recorrente na sociedade e nos condomínios torna-se uma realidade delicada, mas que não pode ser ignorada, já que o fato tem causado transtornos para moradores e síndicos. Como se sabe, tanto usar quanto vender drogas são crimes e a diferença está na pena para cada uma dessas infrações.

De acordo com o coronel da Polícia Militar, Carlos Alberto de Araújo Gomes, muitos síndicos evitam se envolver neste tipo de assunto por entender que algo particular, o que é um erro. "A presença de usuários atrai pessoas relacionadas ao tráfico e a outras modalidades criminosas, e muitas vezes isto se torna um espaço de vulnerabilidade na segurança do condomínio. Além disso, o uso em área comum constrange os demais moradores, prejudicando assim a convivência. Isso é ainda mais grave no caso do tráfico, pois sendo um crime com mais variáveis, funcionários podem ser envolvidos", relata o subcomandante-geral da Polícia Militar de Santa Catarina.

O coronel ressalta que o ambiente do condomínio deve ser preservado de práticas que prejudiquem a saúde, interfiram na segurança ou se configurem crimes.



O uso de drogas nos condomínios prejudica a convivência entre os moradores e pode atrair pessoas relacionadas ao tráfico

"Com relação à questão das drogas ilegais, seja o uso, produção ou comércio, o papel do condomínio como um todo é colaborar para que o fato não ocorra com os seus moradores e convidados na área do condomínio", orienta.

Segundo Araújo Gomes, o uso pode ser prevenido com placas educativas, palestras de orientação e advertência, distribuição de cartilhas, e outras ações preventivas. Já o comércio de drogas

ilegais deve ser tratado como um problema mais grave e levado imediatamente ao conhecimento da polícia.

MULTAS

Segundo o advogado Eliel Karkles, quando se tratar de tráfico este é um caso de polícia. "Não há como o condomínio se envolver, seja direta ou indiretamente. Se existe o problema, o que há de mais seguro e recomendável é de-

nunciar o fato para a polícia, para que façam a investigação. Esta denúncia pode ser feita por qualquer morador até de forma anônima", esclarece.

Em relação ao consumo, é possível a aplicação de multa ao morador infrator, mas o advogado orienta que se tenha a certeza do uso dentro do condomínio e se a forma de consumo prejudica a coletividade. "Do contrário, a multa será mais um problema, já que se for emitida sem comprovação, o condomínio poderá ser processado", explica Eliel.

No caso de adolescentes que fazem uso em áreas comuns, o advogado recomenda primeiro dialogar com os responsáveis para que tomem providências. "Depois de falar com os pais e se não houver solução, o síndico pode então, acompanhado de duas testemunhas lavrar a multa por conduta inadequada dentro do condomínio. Se houver reincidência de consumo de drogas em área comum, as multas podem ser aplicadas tantas vezes quantas forem necessárias, de acordo com a convenção e o regimento interno", orienta o advogado.

Eliel lembra que é legal a interferência do síndico em fatos que acontecem dentro dos apartamentos, desde que o fato interfira na convivência dos demais moradores, como por exemplo, fazer uso de maconha na sacada do

ΣXATO
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios
Contabilidade Empresarial
Sindico Profissional

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

prédio e quando o cheiro perturba as demais unidades, caso contrário, não é legal interferir. "Em casos mais graves como tráfico, por exemplo, deve-se comunicar a polícia para que tomem providências", ressalta.

O coronel Araújo Gomes adverte que não cabe ao síndico dar flagrante no interior dos apartamentos, mas a perturbação ocasionada pelo consumo de drogas deve constar no livro de ocorrência. Para casos de tráfico, o coronel explica que o síndico deve reunir informações e repassar à polícia, procurando a unidade policial militar ou delegacia de polícia mais próxima. Nestes casos, o sigilo é mantido e as informações são aprofundadas antes de uma atuação. "A presença do tráfico em um condomínio é um perigo constante para todos. A ação atrai pessoas perigosas, muitas vezes armadas, ou que usam a entrada no condomínio para identificar alvos para seus crimes. Por isso, este é um problema que deve ser resolvido sempre com prioridade", orienta o policial.

bhatel
TELECOMUNICAÇÕES

(48) 3381-2900
www.bhatel.com.br

Rua: Otávio do Patrocínio Medeiros, 154 - Nossa Senhora do Rosário - São José/SC

- CFTV
- CONTROLE DE ACESSO
- SENSORES E ALARMES
- CERCAS ELÉTRICAS E CONCERTINAS
- AUTOMATIZAÇÃO DE PORTAS E PORTÕES
- PORTEIRO ELETRÔNICO
- FECHADURAS MAGNÉTICAS E ELETROIMÃS
- MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA

MAIS DE 27 ANOS NO MERCADO

Seguro Condomínio
Segurança e tranquilidade para síndicos e moradores

Nosso atendimento faz a diferença

48 3029 4400 | 48 98408 7909
Arcipreste Paiva, 85 - 1 e 2º andar - Centro - Fpolis

www.jomani.com.br

JOMANI
CORRETORES DE SEGUROS

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

Com cidades lotadas de turistas, o litoral catarinense foi duramente afetado por uma chuva muito acima do esperado para essa época do ano. A Grande Florianópolis e Litoral Norte, onde estão localizadas as cidades de Balneário Camboriú, Itajaí, Porto Belo e Perna foram as regiões mais prejudicadas. Ao todo, 19 cidades catarinenses tiveram prejuízos com a chuva que causou alagamentos em vias e imóveis e deixou pessoas desabrigadas.

Na Grande Florianópolis, entre os dias 9 e 11 de janeiro, choveu 400 mm. De acordo com a Defesa Civil, a precipitação é quase três vezes a média do mês de janeiro, quando chove entre 150 mm e 170 mm.

Temporadas de chuvas fortes costumam trazer muito problemas para os condomínios, como infiltrações e alagamento de garagens subterrâneas. O Jornal dos Condomínios entrevistou o arquiteto e especialista em patologia da construção Armando Felipe da Silva para dar orientações aos síndicos de como agir nestas situações.

Leia abaixo trechos da entrevista:

Jornal dos Condomínios: Santa Catarina tem sofrido constantemente com a incidência de alagamentos, inundações e enchentes. É possível evitar essa situação?

Armando Felipe da Silva - As enchentes ocorrem pela combinação de três parâmetros importantes: o primeiro refere-se à área de abrangência da bacia hidrográfica da cidade. Leva em consideração os rios e seus afluentes próximos às áreas urbanas, onde as águas pluviais captadas dos sistemas de drenagens pluviais públicos irão desaguar.

O segundo refere-se à intensidade das chuvas, cujo sistema de



“Chuvas fortes trazem problemas aos condomínios, mas com manutenção preventiva é possível evitar prejuízos”

drenagem das vias públicas deve ser capaz de coletar e transferir as águas da chuva para a bacia hidrográfica no tempo mais curto possível. Possui relação direta com o diâmetro dessas tubulações.

O terceiro refere-se ao escoamento superficial das ruas, terrenos, quintais, telhados etc, ou seja, quanto mais rápido for o escoamento maior será a quantidade de água que o sistema de drenagem deverá captar e levar para desembocar em regiões da bacia hidrográfica. Fica fácil perceber que, se a quantidade de chuva for muito grande, juntamente com os sistemas de drenagem obstruídos, ou que não possuem abertura suficiente para dar vazão à quantidade de água imposta, o tempo de escoamento será maior e consequentemente ocorrerá acúmulo temporário de água da chuva em torno dessas áreas, provocando as enchentes.

A vazão insuficiente dos sistemas de drenagem existentes nas vias públicas das grandes cidades acontece também por fatores como a obstrução parcial ou total

dessas tubulações devido ao acúmulo de lixo, impermeabilização do solo através de pavimentação de ruas e calçadas. Outro fator que contribui para o transbordamento de rios e riachos é o fato de estes receberem muita água da chuva do solo e das redes pluviais pelo assoreamento de aterros clandestinos e de desmatamentos muito próximos ao leito. Além disso, há ainda o problema do nível das marés em regiões muito próximas a mangues.

JC - Quais áreas do condomínio são mais afetadas com incidência de fortes chuvas?

Armando Felipe da Silva - Os subsolos são espaços que ficam situados abaixo do nível da via pública e são muito fáceis de serem alagados, seja por um simples vazamento de alguma tubulação do edifício ou até por força da pressão negativa provocada pela água contida no solo em torno e abaixo do nível do subsolo, chamado de lençol freático.

Todo o subsolo deve possuir um sistema de drenagem que co-

lete essas águas e transfira para um pequeno reservatório, situado abaixo do piso. Toda a água coletada fica armazenada nessa caixa, e quando chega a um determinado nível interno, dispara um dispositivo que liga as bombas de recalque. A função do equipamento é lançar, através de sucção, as águas contidas na caixa para o sistema de água pluvial da via pública, protegendo assim o subsolo das inundações.

É comum, em chuvas muito intensas e prolongadas, as bombas não possuírem capacidade para lançar tanta água à rede pluvial da via pública. Nesses casos, é necessário aumentar a quantidade de bombas de recalque regulando de forma diferenciada a altura dos níveis de água para acionamento automático para cada uma. É importante, também, instalar um sistema com sinal sonoro que informe quando a segunda bomba começar a funcionar, assim os moradores podem ficar atentos a uma possível inundação e ter tempo para remover veículos e outros pertences.

É importante, também, que os

condomínios tenham uma bomba de recalque manual no andar térreo, no caso de falta de energia ou quando as outras bombas não forem suficientes. O ideal é treinar alguém no condomínio para saber como proceder caso necessite utilizar a bomba mecânica nos momentos em que o zelador não estiver presente, pois ninguém pode prever quando o edifício pode ficar sem energia elétrica e quando poderá ocorrer uma possível inundação.

JC - Que cuidados podem ser tomados pelos síndicos para garantir que fortes chuvas não danifiquem os prédios?

Armando Felipe da Silva - Há vários cuidados a serem tomados pelos síndicos, como por exemplo: fazer a limpeza das calhas dos telhados e saídas pluviais (ralos) a cada seis meses. Em edifícios muito próximos de vegetação, a limpeza deve ser feita a cada mês. É importante fazer a verificação periódica dos telhados e substituição de telhas quebradas e alertar para o estado das mantas de impermeabilização das coberturas, dos áticos e da impermeabilização dos poços dos elevadores, pois os mesmos não podem conter água.

Como já mencionei, é necessário fazer as revisões das bombas de recalque, sistema de sinal sonoro da segunda bomba, e periodicamente revisar a bomba de recalque manual.

Além disso, os síndicos e zeladores devem tomar cuidado com a obstrução das saídas pluviais das lajes que cobrem o reservatório superior e casa de máquinas dos edifícios. O entupimento das saídas pluviais pode ocasionar o transbordamento e a água alcançar os eletrodutos, que são tubos que carregam a fiação de instalações elétricas, e chegar às caixas de luz dos corredores provocando choque elétrico na pessoa com quem tiver contato.

CISTERNAS PARA REÚSO DE ÁGUA NA MEDIDA DO SEU CONDOMÍNIO



Praticidade do projeto a instalação.
Cisternas Modulares Tecnotri: 600, 1.000 e 1.050 litros.

contato@acquareduz.com (48) 99107 0080 @acquareduz

600 Litros
ACQUA REDUZ
1.050 Litros

Solicite uma visita gratuita.



FAÇA CERTO

Separação não impede ex-cônjuge de acessar imóvel

Proprietários e locatários têm direito de acessar condomínio após término de relacionamentos conjugais

Graziella Itamaro

Um casal se separa e a moradora solicita ao porteiro que não deixe o ex-marido entrar no prédio. Situações como esta são delicadas, porém mais comuns do que se imagina e geram dúvidas recorrentes e constrangimentos aos porteiros que não sabem qual a postura correta devem ter nesses casos e, por isso, precisam ser orientados.

Separação é sempre um assunto complexo e quando envolve divisão dos bens, como um imóvel, o assunto fica ainda mais complicado, pois pela lei ambos têm seus direitos assegurados. O direito de propriedade é garantido constitucionalmente, no artigo 5º e inciso XXII da Constituição Federal, e no artigo 1.228 do Código Civil. Mas então, até que ponto um condomínio pode proibir a entrada de uma das partes no condomínio caso aconteça a separação de um casal ou término de um relacionamento?

Segundo a advogada Thatiana Lund Maduell, o assunto é bem complexo e deve ser tratado com

cautela pelo síndico, pois uma relação conjugal, quando termina, envolve diversos fatores sentimentais, e isso muitas vezes acaba refletindo em atitudes drásticas como, por exemplo, a tentativa de impedir que a parte oposta tenha acesso ao imóvel onde residia. "No caso de um casal morador do prédio vir a se separar e a ex-esposa, ou ex-companheira, em caso de união estável, solicitar aos porteiros que não deixem o ex-companheiro entrar no condomínio, a primeira orientação é a de que o síndico seja acionado, pois é importante, num primeiro momento, buscar conversar com as partes envolvidas a fim de se chegar a um acordo, para evitar mais brigas ou novos desentendimentos dentro das dependências do condomínio", orienta a especialista.

RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL

Após a conversa inicial, a ad-



Os porteiros devem ser orientados para permitir ou não a entrada de ex-moradores

vogada indica que o síndico identifique quem é o responsável pelo imóvel oficialmente, ou seja, em nome de qual dos ex-cônjuges está o registro do imóvel ou o contrato de aluguel. "Se, neste caso, a nome da ex-esposa é o que consta no registro oficial, ela pode sim solicitar que a entrada do ex-marido seja impedida pelo condomínio. A única cautela que o síndico precisa tomar, além de verificar o responsável legal pelo imóvel, é solicitar que o pedido seja feito de maneira formal e assinada pelo requerente. E caso haja determinação judicial para

impedimento de acesso ao imóvel por uma das partes, não há dúvidas, que também deve ser repassada a orientação aos porteiros e a referida decisão cumprida", esclarece Thatiana.

No caso de ex-namorado, a advogada ressalta que, se também constar no contrato de locação é, portanto, oficialmente morador do condomínio. Desta forma, ele não pode ser impedido do acesso simplesmente por um requerimento da ex-namorada. Caso isso ocorra, o condomínio pode, inclusive, sofrer ação judicial. "Nenhum proprietário ou locatário que conste no registro de locação do imóvel pode ser impedido de acessar seu imóvel, senão por ordem judicial. Por isso é importante que o condomínio tenha sempre um cadastro atualizado de todos os imóveis, com os nomes de moradores, proprietários e locatários, para que possa tomar as medidas cabíveis em cada caso com maior rapidez e sem muitos problemas", alerta.

De acordo com Thatiana, se por ventura, a situação não for resolvida e houver resistência da parte que pretende impedir o acesso do ex-companheiro, o síndico pode solicitar o auxílio da polícia para conduzir a situação da melhor forma, evitando, inclusive, que o condomínio seja penalizado por qualquer ato ilegal que possa ocorrer. "O condomínio não tem legitimidade para impedir o acesso de um morador proprietário em seu imóvel e, caso isso ocorra, poderá o mesmo sofrer ação judicial. Aliás, neste caso não existe diferença entre casamento e união estável, pois os direitos do casal se equivalem", esclarece.

Em casos de violência doméstica e o imóvel esteja registrado em nome das duas partes envolvidas, a advogada explica que o mais indicado é que a mulher procure o judiciário como forma de proteger-se, solicitando medida protetiva. "De posse dessa determinação judicial, o condomínio tem legitimidade para impedir o acesso do agressor, mesmo que seu nome conste no registro como proprietário ou locatário", conclui Thatiana.

Khronos

PORTARIA VIRTUAL

Gerenciamento total
do controle de acesso
do seu condomínio

grupokhronos.com.br

Sacadas fechadas: mais espaço e conforto

A padronização é um requisito fundamental para manter a harmonia arquitetônica do edifício

Da redação

Criadas pela necessidade de refrescar as casas durante as temporadas mais quentes do ano, as sacadas recebem reformulação de conceito. Na busca da proteção contra chuva e vento, além da intenção por melhor aproveitamento do espaço nos apartamentos, condomínios adotam progressivamente o fechamento de sacadas.

O material utilizado para essa aplicação é o vidro, que em suas diversas variações de cor, espessura, formato e tipo, compõe as fachadas dos edifícios, beneficiando moradores para apreciação da vista dos apartamentos, proteção acústica e abrigo de intempéries.

No entanto, qualquer tema que visa alterar a fachada do condomínio requer aprovação em assembleia, visto que o padrão arquitetônico deve ser mantido como um bem coletivo dos condôminos, requisito que valoriza o patrimônio, como explica a arquiteta de Florianópolis, Juliana Pippi: “É imprescindível respeitar a linguagem do condomínio, consultar o arquiteto e o engenheiro responsável pelo empreendimento para verificar o modelo ideal em design e que atenda exigências estruturais”. No modelo a ser aprovado também devem ser definidos os acessórios internos que compõem a sacada – cortinas, cor da parede, quadros. Esses itens também interferem na harmonia da fachada. Com os detalhes pré-estabelecidos conflitos de interesses e questionamentos



O fechamento das sacadas deve obedecer ao padrão arquitetônico e atender as exigências estruturais dos edifícios

entre condôminos são evitados.

O condomínio Aqua Di Mari, no Estreito, em Florianópolis, foi entregue pela construtora com o modelo padrão para fechamento de sacadas estabelecido em Convenção a pedido dos condôminos, conforme relata o síndico Geraldo Luiz Oliveira Silva: “A minha intenção já era fechar a sacada e prontamente me juntei com outros moradores que tinham o mesmo objetivo para fazer a solicitação à construtora. Dessa forma, a construtora já requisitou o parecer do arquiteto. Foi mais prático para nós. Deixamos a critério para que cada condômino se responsabilize pelo seu orçamento e 50% das unidades fizeram a obra”, conta. Os condôminos também previ-

ram o tipo de rede de proteção das janelas em observância à segurança das crianças. “Definimos a cor da malha para ficar padronizado”, destaca.

COTAÇÕES

Após aprovação em assembleia, outra etapa importante para a execução do projeto de fechamento de sacadas é a busca pelo fornecedor. Cada condômino é responsável por contratar e executar o seu projeto, desde que atenda o modelo estabelecido, no entanto é possível aproveitar a demanda coletiva para conseguir pacotes de desconto.

A tecnologia, materiais aplicados, serviço de montagem e manutenção também são pontos a

serem observados na requisição dos orçamentos, alerta a arquiteta Juliana Pippi: “Importante conferir se a tecnologia está no mercado há bastante tempo, o que garante mais confiabilidade. A depender da qualidade no serviço de montagem, uma vedação insuficiente pode produzir ruído do vento, o vidro pode chacoalhar. O arquiteto também pode orientar o condomínio nessa decisão”, observa.

Segundo Genilson da Silva, administrador de uma empresa que realiza o fechamento de sacadas, a garantia do produto e a manutenção também devem ser levantadas previamente. “Questionar sempre outros clientes da empresa como é o serviço de assistência técnica”, diz.

TIPOS

Há três tipos de sistemas de envidraçamento: o sistema europeu – mais solicitado no mercado –, que permite a abertura total da varanda, por folhas de vidro que se recolhem completamente em um dos cantos; o sistema Stanley, que possibilita abertura parcial, em que as folhas ficam escondidas atrás de um painel fixo; e o sistema Versatik, que oferece menor vão de abertura, se assemelha a uma grande janela com duas laterais fixas e lâminas centrais que correm por um único trilho.

De acordo com a arquiteta Juliana Pippi, são requisitos para a escolha do tipo de material a eficiência e a estética. Os vidros, matéria-prima mais utilizada para o fechamento de sacadas, podem variar em cores, tipo de material e espessura. O condomínio elege a cor que harmoniza com o design da fachada, geralmente indicada pelo arquiteto. Há uma infinidade de tons, entre esses os mais tradicionais: fumê, bronze, verde e incolor.

A outra decisão é também escolher entre o vidro temperado ou laminado. De acordo com Genilson da Silva, o vidro temperado é cinco vezes mais resistente, porém estilhaça quando quebra. Já o laminado, embora mais frágil, somente trinca sem gerar cacos. “É norma do Corpo de Bombeiros o uso do material laminado para o guarda-copo – área mais baixa da sacada”, diz. A espessura é adaptada conforme necessidade de cada prédio, em que é calculada a pressão do vento, capacidade estrutural, entre outros aspectos.

Quer trocar porta e janela com rapidez, simplicidade e sem obra?

Solicite atendimento sem compromisso.

48 3247.6714

Lohn
Esquadrias e Vidros

Florianópolis - São José - Garopaba - Criciúma | www.lohnesquadrias.com.br | Curitiba - Baln. Camboriú: 47 3264.9119

ARTEL

Arras Telecomunicações

- Alarmes
- Antenas
- CFTV / Cerca Elétrica
- Cabeamento Estruturado
- Central de Condomínio/Interfone
- Iluminação de Emergência
- Elétrica
- Telefonia

Avenida Leoberto Leal, 04 - Sala 201- Edifício Rachadel Barreiros | São José/SC | (48) 3240-8288 | (48) 9.9982-8288
artel@arrastelecom.com.br | www.arrastelecom.com.br/

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



**PERSONAL
EVOLUTION**

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br



**Dos Anjos
Construção Civil**

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

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

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

(48) 99663-5662 / 3030-8550

f dosanjosconstrucaocivil



DUPLIQUE SANTA CATARINA:

A maior Garantidora de Receita para Condomínios do País

Na primeira edição de 2018 do Jornal dos Condomínios, a Duplique Santa Catarina aproveita este espaço para abordar um tema que há tempos vem sendo motivo de discussões e atrito entre condôminos, estamos falando dos problemas com infiltrações e vazamentos, sejam em áreas comuns ou nas uni-

dades autônomas do condomínio.

No texto abaixo buscamos informar o leitor e trazer orientações básicas para tratar desse assunto de forma ponderável e amistosa, buscando o entendimento entre os envolvidos e preservando o bom relacionamento entre vizinhos, afinal, morar em condomínio é antes de tudo um exercício de respeito e boa convivência.

A Duplique Santa Catarina espera que,

neste ano que se inicia, não apenas as nossas relações com amigos, vizinhos e familiares sejam mais leves, alegres e respeitadas, mas que juntos consigamos fazer da nossa sociedade um lugar melhor para se viver e, sendo assim, não existe lugar mais adequado para exercitarmos a boa convivência e respeito na busca pela solução de problemas do nosso dia a dia, como em nosso condomínio.



INFILTRAÇÕES E VAZAMENTOS NO EDIFÍCIO

Aquele que ocasionou o dano, ou teve a infelicidade de sofrê-lo na origem, deve efetuar os consertos necessários e indenizar qualquer outro prejuízo sofrido pelo vizinho; se o vazamento tem origem em área comum, o condomínio conserta e indeniza.

Má construção da obra, má conservação ou simples desgaste pelo tempo podem ocasionar infiltrações e vazamentos no edifício, exigindo reparações físicas e, sempre que cabível, indenizações. Difícil, muitas vezes, identificar a causa do vazamento ou a sua origem. Não poucos conflitos de vizinhança ocorrem por esse motivo.

Basicamente, as infiltrações e vazamentos podem se dar entre unidades autônomas ou entre unidades autônomas e áreas comuns do prédio. Se entre unidades comuns, o problema não é do condomínio. Deve ser resolvido na esfera particular entre os envolvidos. Aquele que ocasionou o dano, ou teve a infelicidade de sofrê-lo na origem, deve efetuar os consertos necessários e indenizar qualquer outro prejuízo sofrido pelo vizinho.

Se o vazamento tem origem na área comum, a regra é a mesma: o condomínio conserta e indeniza.



Limites

Para se precisar com certeza o responsável de determinadas infiltrações, é necessário conhecer bem a estrutura do edifício, a discriminação das partes autônomas e exclusivas.

Exemplo clássico: a laje da cobertura é de propriedade comum de todos os condôminos, embora constitua o teto do apartamento superior. As paredes laterais do

prédio também são de propriedade comum. Logo, se delas derivar infiltração ou vazamento, o problema não é da unidade, é de todo condomínio. Outro exemplo comum: vazamentos provocados por desgaste ou ruptura de encanamento. Se utilizado unicamente pelo condômino, dele será a responsabilidade. Se cano mestre, que leva a água para várias unidades, o condomínio arcará com qual-

quer dano que provoque.

Para saber o ponto inicial de infiltração, pode ser preciso primeiro arrebentar paredes e lajes. Se estiverem em área comum, o risco maior será financeiro. Problema sério ocorre quando o dano não se mostra evidente em sua origem. É um desafio convencer o condômino de que seu imóvel precisa sofrer obra de reparação.

Sem culpa

A responsabilidade pela reparação do dano provocado por infiltrações e vazamentos independe da prova de culpa do proprietário da unidade onde se originou o prejuízo. Inclui-se entre as chamadas de responsabilidade objetiva. Mesmo que sempre tenha conservado seu imóvel, que não haja sido negligente, a indenização se impõe. Não indeniza por ser culpado, mas por ser responsável (objetivamente) por qualquer dano que sua unidade possa causar a terceiros.

Ao condômino prejudicado cabe provar seu dano, que foi provocado por causa originária da unidade vizinha, e que um decorre do outro (nexo de causalidade).

Como se trata de relações de vizinhança, e de íntima vizinhança, mais uma vez repetimos: nenhuma solução litigiosa serve. Todos sairão perdendo, mesmo quem vencer a demanda. Nessas ocasiões, mediação do zelador ou do síndico será bem-vinda, embora a questão seja de foro particular.

Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Advogado e especialista em questões imobiliárias.



www.duplique.com.br

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500

Relaxe, as finanças do seu condomínio estão sob controle!

Garantimos o fim da inadimplência e a tranquilidade do síndico ao morador.

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação de taxas anteriores
- A mais completa e qualificada estrutura do estado
- Melhores taxas do mercado



O seu condomínio está preparado para o e-Social?

O novo sistema será obrigatório a partir de julho e traz algumas mudanças para a rotina dos síndicos. Os que deixarem para realizar as adequações na última hora certamente sentirão no bolso os efeitos da falta de planejamento

Dariane Campos

Com a proposta de padronizar e unificar a transmissão, validação, armazenamento e distribuição das informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias dos trabalhadores, o e-Social passa a ser obrigatório a todos os condomínios a partir do dia 1º de julho. O projeto do Governo Federal, instituído pelo Decreto n. 8.373 de 2014, e que envolve a Receita Federal, o Ministério do Trabalho, o INSS e a Caixa Econômica Federal, é a mais nova ferramenta de controle, no que se refere ao fiel cumprimento das obrigações legais, incidentes sobre a folha de pagamento.

De acordo com o contador Cristiano da Rosa, os síndicos devem ficar atentos às mudanças e questionar as administradoras ou escritórios de contabilidade, dependendo do caso, sobre o e-Social. “O programa vem para trazer uma grande modernização nas regras de envio dos documentos. E para que a implantação ocorra de forma tranquila, os síndicos e os contadores devem trabalhar em conjunto, afim de que as informações relativas aos dados e funções dos funcionários, medicina ocupacional, afastamentos, atestados sejam prestadas em tempo hábil, evitando que o condomínio fique sujeito a multas e fiscalizações trabalhistas”, explica.

Responsável pela administração de sete condomínios em Florianópolis, com um total de 200 unidades e 10 funcionários diretos, o síndico profissional Vanderlei André Cima acredita que a mudança não é mais uma obrigação tributária acessória e sim uma nova forma de cumprir a legisla-



O síndico do condomínio Bem Te Vi, Murilo Pereira já está em fase de transição para a nova plataforma do e-Social

ção vigente, que irá refletir principalmente na mudança de práticas antigas. “Se o sistema funcionar da maneira que está previsto, será uma ferramenta importante para o condomínio se manter dentro do que a legislação trabalhista prevê. Ele automaticamente obriga que todo o procedimento da contratação seja feita de uma forma correta. Além disso, irá auxiliar na organização das informações, com a concentração de todos os dados dos colaboradores em uma única plataforma”, comenta.

Em todos os prédios que gerencia Vanderlei já começou o processo de adequação para o e-Social. “O sistema não é algo novo, então já tenho buscado trabalhar dentro do que é exigido. Com isso, a transição está sendo tranquila e sem grandes alterações no que já vinha sendo feito. Talvez a gente sinta alguma diferença quando fizer a primeira contratação com o sistema obrigatório. Mas, tendo

um bom apoio da contabilidade, a chance de ter um problema vai ser bem pequena”, analisa.

Outro ponto destacado pelo contador Cristiano da Rosa e que merece atenção está nos registros retroativos. “As admissões, desligamentos e pagamentos de férias retroativos não poderão mais ser feitos. Se você deixar tudo isso para ser registrado depois, provavelmente terá que abrir a folha de pagamento do mês anterior e isso irá chamar a atenção. Ficará vulnerável à fiscalização por estar fazendo retificações”, comenta. Além disso, diversos documentos que atualmente são enviados para o Governo serão substituídos integralmente pelo e-Social. É o caso, por exemplo, da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) e os documentos formais relativos a registros do empregado e de folha de pagamento, que

passarão a ser gerados eletronicamente via sistema.

No condomínio Bem Te Vi, localizado no Sertão do Imaruim e com sete funcionários diretos, o síndico Murilo Pereira também está na fase inicial da transição, que compreende a verificação de toda a documentação do prédio e dos funcionários. “Acredito que o sistema venha para melhorar o lado do contratante, além de agilizar o acompanhamento dos encargos trabalhistas e a quantidade de empregos gerados pelo país. Com o e-Social não será possível a assinatura de carteira de trabalho retroativa e des-

sa forma a administração deverá ser sempre planejada cuidadosamente para não perder prazos e datas, assim como já praticamos com os nossos funcionários”, comenta. Ele acrescenta ainda que o programa também poderá ajudar o trabalhador no período da aposentadoria ou, até mesmo, em casos de licença de saúde. “Devido a dados desconhecidos, já vi situações em que foi uma dor de cabeça conseguir comprovar que o funcionário contribuía para a previdência. Dessa forma, o e-Social vem para unificar e facilitar o dia a dia de todos na área trabalhista”, afirma.

O QUE MUDA

Para ajudar os síndicos a se prepararem para a nova rotina, o advogado e especialista no assunto, Leandro Lunardi, explica como o sistema irá funcionar, as obrigações e como se adequar ao e-Social. O consultor possui mais de 30 anos de experiência exclusivamente na área preventiva da legislação Trabalhista e Previdenciária. Confira a entrevista abaixo:

Como o e-Social irá funcionar na prática? O sistema criou um conjunto de aproximadamente 45 arquivos, com layouts próprios e que serão utilizados pelos empregadores para enviar, via Internet (site do e-Social), respeitando os prazos estabelecidos pela plataforma, informações trabalhistas, previdenciárias, do FGTS e do Imposto de Renda. Ou seja, todos os dados incidentes sobre as remunerações pagas ou

creditadas pelo condomínio aos seus funcionários.

O que é preciso para se adequar à nova obrigação? A adequação está vinculada, de forma radical, ao fiel cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais. Assim, os empregadores que cumprem rigorosamente suas obrigações sociais e tributárias apenas prestarão as respectivas informações de cumprimento das mesmas. Já nos casos em que direta ou indiretamente descumprem as regras, deverão adequar-se à lei. O monitoramento será à distância e full-time, ensejando assim a possibilidade imediata de notificações fiscais e autuações, por parte do fisco envolvido no e-Social.

Qual o papel do síndico? O síndico é fundamental para a perfeita implementação e operacionalização do e-Social, pois a relação trabalhista, previdenciária e fiscal acontece dentro do condomínio e sob a administração dele. Ele deverá ser orientado pelo escritório de contabilidade ou administradora, sob a forma e os tempos de repasse das informações pertinentes, para que os mesmos tenham tempo hábil de produzir os arquivos e transmiti-los nos prazos estabelecidos.

Além disso, como o responsável final pelas informações ao sistema é o empregador, no caso do condomínio acredito que os síndicos deverão acompanhar de forma séria e constante o trabalho dos escritórios. É muito importante conferir de perto se as novas obrigações estão realmente sendo totalmente respeitadas.

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 15 ANOS

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

20 anos
IMPROJEL

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

REALIZAMOS SERVIÇOS EM:

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

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

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

mercoenergy

LAUDOS E PROGRAMAS PARA CONDOMÍNIOS

- E-Social para Condomínio
- ART e Laudo ôhmico - Aterramento e Para-raios (SPDA)
- ART e Laudo de Estanqueidade do Sistema de Tubulação de Gás
- ART e Laudo de Iluminação de Emergência
- ART e Laudo de Alarme de Incêndio

(48) 3012.4555 - São José/SC | (48) 99844.4464 www.mercoenergy.com



Que dica você daria para aqueles que ainda não iniciaram o processo? Procure ter conhecimento do tipo de informação a ser prestada e os prazos. Diante disso, é preciso realizar um raio x dos procedimentos in-

O que acontece em caso de atraso no envio das informações? O não envio ou o envio fora do prazo ensejará a aplicação de multas administrativas, da mesma forma que existe nos dias atuais. A diferença está no fato de que a fiscalização será instantânea, o que hoje é praticamente inexistente.

Quais são as regras para os funcionários terceirizados? Não há responsabilidade solidária sobre as informações do e-Social. Cada empregador individualmente e exclusivamente será responsável pelo cumprimento das novas regras em sua integralidade, sem transferir qualquer responsabilidade aos tomadores de serviços.

Para os moradores, qual o impacto do novo sistema? Os condôminos não terão nenhuma participação no e-Social, a não ser o rateio das multas eventualmente impostas ao condomínio, em caso de descumprimento das novas regras estabelecidas.

ternos de cumprimento da legislação envolvida, que deve estar dentro estritamente dos parâmetros legais, sem maus vícios, costumes ou sonegações. Se for detectada qualquer inconformidade legal, é muito importante saná-la, custe o que custar, para que tais problemas não sejam detectados na implantação da nova regra. Não vejo outra forma de adequação e entrada no e-Social, sem que a casa esteja total e plenamente em ordem, segundo nossas leis trabalhista, previdenciárias e fiscais vigentes.

Como o e-social pode ajudar na administração dos prédios? Sem dúvida alguma, em curto prazo, o sistema será uma fundamental arma organizacional, no que diz respeito às obrigações entre patrões e empregados. Ele estabelecerá uma rotina inflexível de verificação de tais obrigações, o que acarretará, também, uma melhor administração dos funcionários. Com o fiel cumprimento das leis, a administração do condomínio será realizada de forma mais serena e sem sobressaltos.

SAIBA MAIS

Multas que poderão ser geradas pelo atraso na prestação das informações

Admissão do trabalhador: A admissão deve ser enviada até o final do dia que antecede o início da prestação de serviço do trabalhador contratado. A falta de registro sujeita o empregador à multa prevista no artigo 47 da CLT, no valor de R\$937,00 por empregado, dobrada por reincidência.

Alteração de dados cadastrais e contratuais: É responsabilidade do empregador informar as alterações existentes no contrato de trabalho e nos dados cadastrais do trabalhador durante a vigência do vínculo empregatício, como prevê o artigo 41, parágrafo único da CLT. O valor da multa por empregado é de R\$ 402,54.

Atestado de Saúde Ocupacional (ASO): É necessária a realização dos seguintes exames médicos nos empregados: admissional, periódico, retorno ao trabalho, mudança de função e demissional. A não realização pode gerar multa que vai de R\$ 402,53 a R\$ 4.025,33, chegando ao valor máximo na reincidência, resistência ou simulação por parte da empresa.

Comunicação de Acidente de Trabalho (CAT): O prazo de envio é até o primeiro dia útil seguinte à ocorrência do acidente ou imediatamente em caso de falecimento do trabalhador. Caso não aconteça, a multa pode variar entre o limite mínimo e o máximo do salário de contribuição, podendo dobrar de valor em caso de reincidência.

Afastamento temporário: Quando o colaborador se afasta (férias, auxílio-doença, licença-maternidade, dentre outros), isso impacta seus direitos trabalhistas e previdenciários e também suas obrigações tributárias. A falta dessa informação sujeita o contribuinte às sanções legais, especialmente a multa que pode variar de R\$ 1.812,87 a R\$ 181.284,63.

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS): Empresas que não fizerem o depósito, deixarem de computar parcela de remuneração ou efetuarem após notificação estarão sujeitas a multas que variam de R\$ 10,64 a R\$ 106,41 por empregado, podendo ser dobrado em caso de reincidência ou fraude.

Folha de pagamento: As empresas que deixarem de preparar e enviar o documento de acordo com os padrões e normas estabelecidas pelo projeto poderão ser penalizadas com multas a partir de R\$ 1.812,87.

RAIS: A Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), fundamentada no artigo 25 da Lei n. 7.998/90, será substituída pelo e-Social. Entretanto, caso as empresas não enviem esses dados ou façam a entrega fora do prazo, poderão ser penalizadas com multa no valor mínimo de R\$ 425,64, acrescido de R\$106,40 por bimestre de atraso. E o máximo pode chegar a R\$ 42.564,00.

Perfil Profissiográfico Previdenciário (PPP): As empresas são obrigadas a fornecer informações aos empregados expostos a agente nocivos químicos, físicos e biológicos ou associação de agentes prejudiciais à saúde ou à integridade física. O valor da multa em caso de descumprimento varia entre R\$ 1.812,87 a R\$ 181.284,63, sendo determinada de acordo com a gravidade da situação.

Fonte: Cristiano da Rosa

ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

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

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

PORTER[®]
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM
PORTARIA REMOTA
NO BRASIL

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



Gestão legal

Atributos legais e morais são desejáveis para os pretendentes a síndico

Por Graziella Itamaro



Além das inúmeras responsabilidades essenciais à função de síndico, o cargo requer dos candidatos ao posto principalmente qualidades de ordem legal. Uma boa reputação financeira, por exemplo, pode contribuir para uma gestão mais transparente e evitar problemas futuros.

Para que sejam evitados os contratemplos relacionados às condições desejáveis para a função, o advogado Rogério Manoel Pedro orienta que estejam previstos na Convenção Condominial os pré-requisitos para candidatos a síndico.

De acordo com o advogado, o artigo 1.347 do Código Civil não faz qualquer menção sobre esta situação. "Entendo que a Convenção Condominial deve conter os pré-requisitos para candidatos a síndico, como estar em dia com as obrigações condominiais, apresentar certidões negativas de protesto, SPC/Serasa e outros, pois o gestor de bens comuns deve possuir uma reputação incorrupta, tanto moral como financeira, de modo a evitar eventuais transtornos futuros", explica o advogado.

Apesar da lei não impor impedimentos de forma expressa, o advogado Gustavo Gesser, observa que não seria prudente eleger um indivíduo que ostente interesses opostos ao do condomínio. "Há incompatibilidade com os deveres e obrigações, como afirma o artigo 1.348, inciso II, do Código Civil, que prevê que o síndico, na função de gestor do

condomínio, representará, ativa e passivamente, aquele, praticando em juízo, ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns", explica.

Da mesma forma, síndicos que não tiveram as contas aprovadas ou com pendências não devem ser reeleitos. "O artigo 1.349 do Código Civil atribui à falta de prestação de contas como uma das hipóteses para a destituição do síndico, desta forma, se o administrador da coisa comum não teve a capacidade de gerenciar com presteza e organização as contas do condomínio, não deveria ser reeleito para novo mandato", comenta Rogério.

Gustavo Gesser esclarece que não há regra que determine que o síndico somente possa ser reeleito se a prestação de contas tiver sido aprovada ou se for constatada a inexistência de

pendências. "Porém, sob o ponto de vista moral e ético, não é indicado que um síndico que tenha realizado uma má administração à frente do condomínio seja reconduzido para mais uma gestão, uma vez que é evidente o alto risco de que tal circunstância se estenda por igual período, acarretando prejuízos a toda coletividade", declara o advogado.

No caso de gestão inapropriada, o advogado explica que os moradores podem impedir a candidatura, tanto através do voto em outro candidato, como pelo artigo 1.349 do Código Civil. "Para impedir a candidatura ou posse é prudente que a Convenção indique os requisitos para que se aceite um candidato de reputação incorrupta, já que este trabalhará com recursos financeiros de terceiros", ressalta Rogério.

OPINIÃO

O elevador caiu?

Volta e meia aparece nas mídias que um elevador caiu, mas estatisticamente, elevadores são muito seguros. A queda de um elevador, literalmente, é um fato extremamente raro de ocorrer dada a existência de limitador de velocidade e freio de segurança. Os limitadores são dispositivos mecânicos fixados no piso da casa de máquinas e na cabine do elevador que acionam os freios de segurança quando o elevador ultrapassar a velocidade pré-estabelecida de funcionamento, fazendo trave nos trilhos.

Elevadores modernos incorporam recursos de segurança para ajudar a evitar quedas fatais. O que erroneamente vem sendo tomado como queda de elevador, nada mais é do que a atuação dos para-choques de segurança situados no fundo do poço do elevador e que amortecem uma descida em velocidade insuficiente para travar o elevador nos trilhos.

Quando ocorre esse tipo de atuação de segurança que é prevista em normas e projetos de elevadores?

Essa atuação de segurança acontece quando o elevador não excede a velocidade máxima no sentido de descida para atuação do limitador de velocidade e freio de segurança. Isso pode ocorrer por falha de um sensor eletrônico, chave eletromecânica ou mesmo falhas mecânicas e, portanto, não é considerada uma queda livre.

Uma notícia recente veiculada na mídia de Balneário Camboriú como "queda de elevador no condomínio Edifício Imperatriz" - onde o equipamento está sendo modernizado pela empresa responsável pela manutenção - nada mais é do que a atuação desse sistema de segurança por falha de sensor eletrônico de nivelamento.

Abaixo da velocidade de acionamento do freio de segurança e limitador de velocidade atuam os para-choques que vão amortecer a parada do elevador no poço, sendo isso calculado e previsto em projeto de elevadores, não oferecendo risco de segurança à integridade física dos passageiros. Contudo, deve-se tomar cuidado com reformas de subtecos de cabine de modo que quando acontecer situação semelhante não cause ferimentos aos usuários por não estarem bem fixadas ou com uso de material inadequado. É recomendado que em reformas desse tipo o síndico exija o acompanhamento de um responsável técnico que forneça ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) referente à reforma estética de cabines.

Respeitar a capacidade de peso da cabine, calculada como 75 kg por passageiro, é de extrema importância. Muitas vezes em cidades litorâneas os usuários de elevadores carregam também objetos de verão como cadeiras e caixas térmicas pesadas não atentando que tudo isso também conta na capacidade de carga do elevador.

Hoje existem no mercado sensores eletrônicos que monitoram a carga do elevador evitando a partida com peso acima de sua capacidade. Esse dispositivo de segurança pode ser eficiente também em situações eventuais de sobrecarga como mudança ou obra no prédio e podem ser instalados em qualquer elevador.

Vitor Charles Capistrano - Consultor em transportes verticais da Opinião Consultoria Elevadores, atua como consultor técnico do Condomínio Edifício Imperatriz em Balneário Camboriú.

ESTRUTURA INVIOLÁVEL = PROTEÇÃO IMBATÍVEL!

INVIOLÁVEL MONITORAMENTO ELETRÔNICO inviolavel.com

Monitoramento Eletrônico
Portaria Remota
Monitoramento Condominial
Câmeras e Alarmes

47 3050.0505

Rua Coronel Benjamin Vieira, 430 - Centro
Camboriú, SC

Reparo em piscinas, reservatórios e o nosso exclusivo método de limpeza de caixas d'água e cisternas sem esvaziar!

REPOSIÇÃO DE REJUNTE, TROCA DE AZULEJOS E RALOS DE PISCINAS

NAVSUB
ATIVIDADES SUBAQUÁTICAS

47 3083.8846
99943.5794 / 99687.5044
Atendemos todo o estado

Condomínios
Empresas
Hotéis

TRABALHAMOS COM COLOCAÇÃO DE RALOS DE ANTI-SUCÇÃO

EMITIMOS CERTIFICADO DE GARANTIA DA HIGIENIZAÇÃO

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

ASA Coelho
das Bombas
Tradição e excelência em tudo que faz!

CONTRATOS MENSAL DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA
 QUADROS ELÉTRICOS DE COMANDOS AUTOMÁTICOS
 MANUTENÇÃO E VENDA DE BOMBAS D'ÁGUA
 SERVIÇOS COM GARANTIA TOTAL DE 18 MESES

FAMAC
MOTOBOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

BOMBAS DE PISCINAS - INSTALAÇÃO DE BOTÃO DE EMERGÊNCIA

BOMBAS D'ÁGUA: PREDIAL RESIDENCIAL ESGOTO E PLUVIAL

BOMBAS D'ÁGUA PREDIAIS E RESIDENCIAIS EMERGÊNCIA: 9 9614-9101 - 9 9631-2414
 BALNEARIO CAMBORIU - SC FONE: (47) 3367-4570 - WWW.ELETROCOELHO.COM.BR

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

Aumenta o número de furtos em prédios de Balneário Camboriú

Treinamento de funcionários, vigilância eletrônica, colaboração dos moradores e policiamento são as soluções apontadas para resolver o problema

Sibyla Loureiro

Síndicos de Balneário Camboriú têm relatado a ocorrência frequente de furtos nos condomínios. Geralmente, são roubos praticados no interior das garagens e envolvem bens dos moradores como rodas, pneus e equipamentos de automóvel, bicicletas e motos. Entre as principais causas apontadas pela Polícia Militar está o descuido, muitas vezes, de moradores que deixam ou os portões de entrada abertos ou não percebem o ingresso de pessoas estranhas ao condomínio durante o fechamento dos portões. “Nos casos que atendemos foi constatado que, na maioria, foram criminosos aparentemente viciados em drogas que estão sempre procurando uma oportunidade para furtar algo e trocar por drogas”, diz o comandante do 12º Batalhão de Polícia Militar, tenente-coronel José Evaldo Hoffmann Junior.

Para o presidente do Secovi/SC, Sérgio Luiz dos Santos, o aumento no número de ocorrências deve-se também ao crescimento populacional e à explosão demográfica no entorno de Balneário Camboriú. “A cidade tem crescido nos últimos anos em uma proporção de 10% a 12% de sua popu-



Sônia Christina Boeing investe em câmeras de segurança para impedir furtos no condomínio

lação, isso faz com que também aconteçam alguns casos em relação à delinquência. Mas, felizmente, não temos nenhum relato de assalto à mão armada nos edifícios”, diz.

O presidente destaca que o Secovi tem promovido treinamento específico dos porteiros, quanto a essa questão da segurança. “Os nossos condomínios estão, quase todos, dotados de câmeras de vigilância, o que ajuda também a inibir os furtos”, afirma.

Síndica do Condomínio Residencial Irati, a farmacêutica Sônia Christina Boeing é uma das

que já enfrentou ocorrências de furtos de bicicletas e outros bens guardados nas garagens. Para impedir furtos, o condomínio investe em câmeras de segurança com monitoramento feito pelos próprios moradores em suas TVs nas unidades, alarmes de portas eletrônicas e chaveamento após 22 horas pelo morador. “Como não dispomos de porteiro no edifício, o fechamento das aberturas é de responsabilidade de todos, inclusive visitas que devem ser instruídas pelos proprietários”, revela a síndica.

Com 18 apartamentos, além

de duas áreas de garagens privadas, o condomínio, segundo ela, conta com os equipamentos de segurança e com a colaboração dos moradores para evitar contratempos no condomínio. “Em parte, os moradores contribuem, mas sempre existem aqueles que acham que porque a porta estava antes aberta não têm obrigação de fechar. E é nesse momento que podem ocorrer os sinistros”, diz Sônia, lamentando a falta de atendimento imediato da Polícia Militar, fato que colabora para a fuga do marginal.

“Garantimos nossa segurança através das câmeras e de um gru-



po de síndicos da região que se comunicam por meio do aplicativo Whatsapp, local onde são trocadas ideias, informados os problemas e enviadas as imagens dos infratores para que sejam conhecidas por todos no intuito de minimizar a situação. Recentemente uma dupla foi flagrada entrando em vários edifícios, inclusive no nosso, e pelas câmeras conseguimos divulgar e foram presos”.

ORIENTAÇÕES DA PM

- Sempre que o morador estiver chegando ao condomínio, antes de abrir a porta ou portão da garagem, observar se não há alguém suspeito nas proximidades esperando um descuido para entrar no prédio.
- Após entrar no condomínio, esperar o portão fechar para ter certeza de que ninguém não autorizado se aproveita para entrar no local. Sempre que verificar alguém suspeito, recomendamos ligar imediatamente para o 190 e informar o maior número de ca-

racterísticas possíveis para que possamos abordar e verificar.

• Utilize o programa “Rede de Vizinhos”, o programa usa o aplicativo Whatsapp para reunir vizinhos de determinada localidade em um grupo que informa a Polícia Militar sobre alguma atividade suspeita na região. Com isso, é enviada uma viatura para verificar as denúncias e prevenir, antes que um crime aconteça.

Fonte: 12º Batalhão de Polícia Militar

“A parceria que equilibra custos em benefício da vida condominial”



Lorelai
Recuperadora de crédito para condomínios

Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

47 3268-6059 | 47 99906-0969
contato@lorelaicond.com.br
www.lorelaicond.com.br
Balneário Camboriú / SC



Assessoria Condominial

37 anos servindo de referencial de qualidade



Com a Contabilidade Gêmeos o síndico dispõe de modernos recursos de gestão, transparência e redução de custos, com equipe qualificada e dedicada às necessidades do condomínio.

Entre em contato conosco: condominios@gemeosnet.com (47) 2104.2088

3ª Avenida, 1113 - Centro, Balneário Camboriú www.contabilidadegemeos.com

Sicredi.
A instituição financeira do seu condomínio.

Atendimento especializado para síndico e administradoras.

Conheça o jeito mais fácil, moderno e humano de cuidar da sua vida financeira e do seu condomínio.



DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS
contato@condominiosc.com.br



INSTRUINDO O CLIENTE

Anualmente nos preocupamos com a manutenção dos extintores de incêndio. Porém, não nos atentamos com a oportunidade de aproveitar esses equipamentos que estão com prazo limite de manutenção nível 2, para utilizá-los em treinamentos de funcionários e brigadistas. Uma simples demonstração de como manipular esses equipamentos na hora de um combate de princípio de incêndio pode fazer toda a diferença. E as empresas especializadas em recargas de ex-

tintores - tão atuantes na hora de lembrar-nos dos prazos de manutenção - poderiam orientar-nos oferecendo essas demonstrações no momento que recolhem os equipamentos em nossos condomínios. Caso essa oportunidade continue sendo negligenciada pelo mercado, não impede que membros da brigada dos bombeiros, voluntários, técnicos de segurança do trabalho e bombeiros aposentados possam absorvê-las e atender a essa necessidade.

FIDELIZAR NAS ADVERSIDADES

O mercado condominial não vem se mostrando muito solidário em momentos de crise. Conversando com alguns colegas para saber do comportamento da oferta de produtos e serviços durante a temporada de veraneio, muitos abriram parênteses para destacar que a coisa fica feia mesmo é em momentos de crise como, falta d'água e os transtornos causados pelos eventos de força maior, como temporais e vendavais. O colega Eduardo D'Ávila, atuante

no norte da ilha e na região continental da capital, fez sinceras queixas a respeito do ágio cobrado por prestadores e fornecedores nessas situações. Sou solidário à reclamação dos colegas síndicos e síndicas, apesar dessa situação raramente ocorrer com os fornecedores e prestadores a quem recorro frequentemente. É necessário entender de forma cultural que momentos difíceis são a verdadeira oportunidade para fidelizar clientes.



Ao lado do zelador Moacir, interessado em saber manusear corretamente os equipamentos de combate a incêndio!

TECNOLOGIA abre portas para o futuro

Portaria remota proporciona segurança e agilidade no acesso de moradores ao condomínio

De norte a sul do país a portaria remota tem conquistado espaço em condomínios pela tecnologia que oferece e pela facilidade proporcionada ao usuário. Uma solução segura, inovadora e econômica que gerencia e controla à distância, 24h, o acesso ao condomínio pelo portão de pedestre e garagem.

A solução Porter, presente em 16 estados do Brasil e em breve no Chile, que atende mais de 400 condomínios, também atua na cidade de Florianópolis, onde oferece a mais avançada tecnologia.

Condôminos que utilizam a portaria remota da Porter podem acessar o condomínio com uma tag (pessoal e identificável) e um controle anticlonagem para garagem. Tanto a tag, como o controle remoto, possuem a função pânico, que alerta a central em caso de algum atentado à segurança do condômino.

O acesso também pode ocorrer por QR Code, aplicativo de celular para abertura de portas. Com ele, os condôminos podem abrir o por-

tão da eclusa aproximando o celular do equipamento que reúne câmera e interfone.

Para o acesso de visitantes, os moradores podem enviar um código de acesso por mensagem, a várias pessoas em uma única vez. Ao chegarem, os visitantes já estarão previamente autorizados para entrarem com seu celular sem a necessidade de acionar o interfone e comunicar o morador.

Com essa vantagem, o morador pode enviar o QR Code com o dia e hora específica e o código dá direito a entrada do visitante (uma

única vez) na data e horário determinado.

Conforme o gestor da Franqueadora, Antonio Segatto, a empresa registra o acesso de mais de três milhões de acessos mensais entre tags, controles e QR Code, reforçando como a solução é segura e eficaz, facilitando o dia a dia dos moradores e, sobretudo, com muita segurança.



Saiba mais

Mais vantagens que a empresa referência em portaria remota oferece:

- **Controle de acesso** com relatório contendo hora, data e imagens da entrada e saída de funcionários, visitantes e moradores.
- **Aumento significativo na segurança**, pois, não expõe o porteiro a situação de risco.
- **Localiza o morador**, estando ele em sua residência ou não, via telefone fixo ou celular,

permitindo assim, conferência do morador com o visitante.

- **Produtos e profissionais treinados** e capacitados, de acordo com os padrões internacionais de qualidade e segurança.
- **Manutenção preventiva** e corretiva 24 horas por dia dos portões de acesso.
- **Reduz o risco de ações** trabalhistas contra o condomínio.
- **Em caso de pane elétrica**, a solução continuará funcionando normalmente.

www.porterdobrasil.com.br

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA ASDESC

A ASDESC (Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina) convida os síndicos a participarem da sua primeira Assembleia Geral Ordinária onde será eleita a diretoria e definidas diretrizes para 2018.

O encontro será realizado no dia 24 de fevereiro às 9h, no Condomínio Jardim Ingleses, situado na Rua Três Marias, nº 285 - Bairro Ingleses, em Florianópolis.

A inscrição é gratuita e os síndicos interessados em comparecer deverão se inscrever obrigatoriamente até o dia 20 de fevereiro.

Participe fazendo sua inscrição no Sympa no link: <https://goo.gl/KqA7N9>

Participação aberta a síndicos de condomínios, só poderão votar associados.

Os síndicos interessados em associar-se à ASDESC é necessário encaminhar seus dados, junto com a ata de eleição do(s) condomínio(s) que atua na função para o endereço:
www.asdesc.org.br/cadastro/



LIMPEZA
RECEPÇÃO
PORTARIA
ZELADORIA
JARDINAGEM
LIMPEZA EM ALTURA

INFORMAÇÕES E ORÇAMENTOS

WWW.MULTILIMPSERVICOS.COM | (48) 3209-6697



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

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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



FALECIMENTO DE INADIMPLENTE

Um condômino com várias taxas de condomínio em atraso faleceu. Neste caso, como devo proceder a cobrança? Os herdeiros seriam os responsáveis pelo pagamento?

Aníbal Teixeira de Lima, Itajaí

O pagamento das quotas condominiais é um dever primário dos condôminos, na forma do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, e é aplicável ao seu proprietário registral (aquele que consta na matrícula), e ao titular de um compromisso particular de compra e venda.

Vale mencionar que as quotas condominiais constituem-se em obrigações propter rem (aquelas que são próprias da coisa e não da pessoa), conforme determina o artigo 1.345 do Código Civil, ou seja: "O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios."

Na hipótese que estamos apreciando no momento, ao falecer, pelo princípio de Saisine fixado pelo artigo 1.784 do Código Civil, os bens que compõem a esfera patrimonial do falecido transferem-se desde logo aos seus herdeiros. Na prática, é necessária a abertura de um inven-

tário, nomeando-se um inventariante para representar o espólio (massa de bens do falecido).

Em se tratando de cobrança de quotas condominiais de condômino falecido, o espólio deverá ser citado para pagamento da dívida na figura do seu inventariante.

Caso não tenha sido aberto inventário, todos os herdeiros e o cônjuge supérstite (sobrevivente), deverão ser citados para pagamento da dívida condominial.

E se o condômino falece no curso do processo de cobrança de quotas condominiais?

Aí então um requerimento comprovando o óbito (certidão de óbito) deverá ser levado ao processo, juntamente com o pedido de citação do espólio, caso tenha sido aberto inventário ou citação de todos os herdeiros e do cônjuge, caso o inventário ainda não tenha sido aberto, para que a ação prossiga e culmine no pagamento da dívida ou na venda judicial do imóvel para quitá-la.

Pavão e Camacho Advogados
Gustavo Camacho Solon - OAB/ SC 32.237
(47) 3278 9026
Joinville - SC

FRAÇÃO IDEAL OU UNIDADE

Para a alteração de regimento interno é necessário 2/3 dos condôminos. O meu prédio tem 18 aptos e 1 sala comercial e na última assembleia tinha 12 pessoas que poderiam votar, faltaram 7. Nesta reunião aprovaram que o novo valor do condomínio seria por porcentagem, e que em caso de reforma do prédio, os apartamentos pequenos com uma vaga de garagem iriam pagar igual os aptos grandes com 2 vagas. Está certo isso?

Vilmar Freitas Filho, Criciúma

Quando você se refere a Regimento Interno, imagino que se refira a Convenção de Condomínio, posto é neste documento que se estabelece a forma de rateio das despesas (art.

1.334, I do Código Civil).

Além disso, o art. 1.336, I, do Código Civil, estabelece que é dever do Condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, ou seja, a regra usual é a divisão das despesas pela fração ideal (ou percentual), salvo se a Convenção dispuser de modo contrário (por unidade, por exemplo).

Seu condomínio, pelo que inferi, rateava as despesas de forma igualitária (por unidade), passando agora para fração ideal (porcentagem), salvo na hipótese de reforma do prédio. E você questiona: isso está correto? Há dois aspectos a serem analisados.

Primeiro: se a convenção de seu condomínio estabelece o critério de apuração dos votos

por unidade e não proporcionais as frações, o quorum para a alteração da forma de rateio não foi alcançado, posto que seriam necessários 13 votantes (12,66666). Mas caso o critério seja por fração ideal, somente analisando a convenção e extraindo as frações de cada unidade é que se pode ter certeza se o quorum mínimo foi alcançado.

E quanto ao segundo aspecto, ouso opinar que o critério mais justo seria ratear as despesas ordinárias por unidade e as extraordinárias (incluindo a reforma) por fração ideal (porcentagem), e não a forma eleita por seu condomínio.

Pedro e Reblin Advogados
Rogério Manoel Pedro - OAB/SC 10.745
(48) 3224 7951

LEVELONE
 Sistemas de Segurança e Automação para condomínios.
 Solicite um orçamento, ligue: (48) 3025.3579

CORRETA CONDOMÍNIOS
 Zelando por você

Desde 1996 Administrando Condomínios com Excelência

- * Suporte Administrativo
- * Suporte Financeiro e Contábil
- * Suporte Pessoal / Suporte Jurídico
- * Síndico Profissional

Quer fazer parte de nossa família? Solicite-nos uma proposta!
(48) 3241 1223
www.corretacondominios.com.br

COBRAC
 COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

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

Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada

Planeje a sua gestão com segurança: (48) 3241.0380 / 99143.1904
 Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC
www.cobraccobranças.com.br | cobrac.cobraccondominios@gmail.com

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

Sensato

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 P andar Edifício Dohé Amm Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2585
 ESTREITO: Rua São José, 472, Bairro do Estreito Florianópolis/SC. (48) 3037.3200

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

PLAC
 PLANEJAMENTO E ACESSORIA 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

Preço Certo e Qualidade Sempre!

ENERGILUZ
(48) 3211.7000
energiluz.com.br

Av. Leoberto Leal, 1115 - Trevo de Barreiros - São José - SC (48) 99145.3917

Por que as pessoas não participam das assembleias?

Ao conversar com pessoas que residem em condomínios é muito comum ouvir expressões do tipo: (a) Que chato, hoje é dia de assembleia. (b) Nossa, estou tão cansado, não vou à assembleia, pois não estou com paciência para me incomodar hoje.

Quem trabalha com condomínios e que nunca se deparou com exclamações como estas?

Morar em condomínio é coisa séria, pois, ao contrário do que se pratica, a propriedade dos condôminos abrange, além de suas unidades autônomas, as áreas comuns do prédio. É exatamente o que diz o artigo 1.331, do Código Civil: Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Por este motivo, não basta que os condôminos cuidem apenas da conservação de suas unidades, mas sim de toda a universalidade da edificação, fato que somente poderá ocorrer por meio da participação recorrente às assembleias.

No entanto, em que pese a importância das assembleias, estas contam com participações mínimas, cujos índices variam entre 10% e 25% do total dos condôminos, o que por si só é um contrassenso, pois como alguém irá zelar por aquilo que



não conhece?

Willian Edwards Deming, um dos pais da administração diz que: *"Não se gerencia o que não se mede, não se mede o que não se define, não se define o que não se entende e não há sucesso no que não se gerencia."*

Já o ditado popular nos ensina que "quem engorda o porco é o olho do dono". Ora, não é óbvio que a participação nas assembleias é algo indispensável? Nem tanto.

Vários estudiosos já analisaram o caso e identificaram como os principais motivos para os baixos índices de participação nas assembleias os seguintes itens:

- Excesso de tempo gasto com o ato;
- Má comunicação do edital de convocação;

- Falta de clareza da pauta;
- Discussões intermináveis sobre assuntos fora da pauta;
- Desorganização do processo implementado no ato;
- Conflitos e agressões gerados entre os condôminos.

Um dado que todo gestor condominial sabe e que não necessita de nenhuma pesquisa científica para que seja constatado é o fato de que aqueles que não comparecem às assembleias são os que mais reclamam das decisões tomadas pela coletividade, especialmente nos assuntos deliberáveis sem a necessidade de participação de quórum especial.

Agora você deve estar se perguntando: então como faço para mudar esta realidade? Aí vão algumas dicas que derivam de alguns casos de sucesso:

ANTES DA ASSEMBLEIA:

- Elaborar um edital claro e com poucos itens de pauta;
- Realizar assembleias mais curtas e com uma maior periodicidade;
- Divulgar o edital na forma determinada pela convenção. Além disso, entregar o edital pela via protocolar, afixá-lo nas áreas comuns com grande circulação de pessoas e enviá-lo pela via eletrônica oficial de comunicação interna existente;

- Elaborar o edital com base nas necessidades circunstanciais e solicitar auxílio dos condôminos para tanto – pesquisas e enquetes são sempre bem-vindas para criar engajamento;
- Realizar o convite pessoalmente aos condôminos;
- Evitar a elaboração de editais que contenham o tópico "assuntos gerais".

DURANTE A ASSEMBLEIA:

- Formatar e implementar um processo (workflow) eficiente para a condução dos trabalhos. Informar o processo adotado para que os condôminos se familiarizem com ele.
- Elaborar um contrato moral com os condôminos presentes, pedindo para que estes apenas se manifestem sobre os assuntos constantes da pauta.
- Dentro do contrato moral, estabelecer 4 filtros concomitantes para a manifestação dos presentes, quais sejam: O que será dito é (a) bom? (b) verdadeiro? (c) útil? Irá ofender alguém? Se não é bom, nem verdadeiro, muito menos útil e ainda irá ofender alguém, é melhor que não seja dito!
- Estabelecer um cronograma com horários definidos para início e fim de abordagem de cada assunto pautado.
- Definir critérios objetivos

para que os presentes possam se manifestar. Ex: Levantar a mão antes de falar. Levantar-se e formar uma fila em local previamente definido;

- Fixar a forma de votação dos itens pautados;
- Estabelecer um momento de confraternização após o ato formal.

Alterar uma cultura já enraizada não ocorre do dia para noite. Muito esforço, dedicação, constância, disciplina e diálogo são necessários para que isto ocorra.

É certo que há uma tendência relacionada à ausência de comprometimento das pessoas, posto que as rotinas ocupacionais humanas estão cada vez mais aceleradas e desgastantes, fazendo com que os indivíduos não mais estejam dispostos a se comprometer com questões reputadas pouco interessantes.

Apesar disso, o gestor condominial deve ser resiliente e encorajar os condôminos a participarem das assembleias, tornando os atos mais agradáveis, leves e eficientes.

Gustavo Camacho é advogado sócio da Camacho Advogados em Joinville/SC, Síndico e Filósofo. Pós graduado em Direito Processual Civil. LLM em Direito Empresarial.

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

A PARCERIA IDEAL PARA O SEU CONDOMÍNIO

(48) 3034 2525

EMPRESA ASSOCIADA E RECONHECIDA:

ASERC AEMFLO CRA-SC

Constância Neto
RECEITA GARANTIDA
12 anos
WWW.CONSTANCIONETO.COM.BR

GARANTIMOS AS MELHORES TAXAS DO MERCADO!

OTIS
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve
efficiency™

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

Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com

GUIA DE FORNECEDORES

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

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Cattoni
CONTABILIDADE E CONDOMÍNIOS

Venha nos conhecer e se surpreenda!
www.cattonicontabilidade.com.br

Empresa com mais de 10 anos de experiência, dedicada exclusivamente a Administração de Condomínios, comprometida com a satisfação do cliente.

adm@cattonicontabilidade.com.br (48) 3034.1915 / 99641.3736 (TIM)
Av. Presidente Kenedy, 698, sala 442 – Campinas – São José

CORRIMÃOS E PROJETOS EM AÇO INOX

TELEVENDAS (48) 3343-1225 WHATSAPP (48) 98472-7803

Especializado em corrimãos, guarda-corpos e projetos especiais executados em aço inox

Arte Curvas
transformando metais em arte
www.artecurvas.com.br

vendas@artecurvas.com.br | Rua: Benjamin Gerlach, 739 - Fzda Sto. Antonio, São José - SC

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

CYMACO
ENGENHARIA

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

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

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

Schnel
EMPREITEIRA

REFORMAS PREDIAIS
(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

www.schnelempreiteira.com.br

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

Engenharia Civil
Claudio L. Skroch - Eng. Resp.
(48) 9.9919-1211 / 9.9115-6024

Consultoria Técnica / Análise Técnica
Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança
Fiscalização de Obras e Serviços
Avaliação Imobiliária

claudiolsk@gmail.com

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

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

ESQUADRIAS

Cordero
MANUTENÇÃO DE Esquadrias

MANUTENÇÕES : ESQUADRIAS DE PVC e ALUMÍNIO, PERSIANAS MANUAIS e MOTORIZADAS, VIDROS TEMPERADOS, BOX e TELAS MOSQUITEIRAS.

(48) 4105-2383 - (48) 98404-6857

cordero.esquadrias@gmail.com
www.corderomanutencoes.com

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

JG

www.jgmanutencaopredial.com.br

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:
Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica
Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem
Ar - Condicionado

• MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL •
Ligue e agende seu orçamento!

(48) 3094.1398 / 98419.6090 jgmanutencaopredial@gmail.com

SISTEMA DE SEGURANÇA

PJ Seg
Segurança Eletrônica
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

CVS
Prestadora de serviços

PRESTADORA DE SERVIÇOS

Impermeabilização de Caixas D'água e Telhados Verdes com Tecnologia em PVC Flexível
Limpeza de Caixas D'água • Projetos de Sistema de Climatização • Central de Gás (CLP e GN)
Reformas Hidráulicas, Elétrica e em Alvenaria • Pintura Residencial

(48) 3065.5416 / 98812.0186 contato.cvs@hotmail.com

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER
Cursos de Qualificação Profissional

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br
Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

Indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

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.

App CondomínioSC disponível na Play Store

O Aplicativo facilita as cotações e a busca de informação

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 CondomínioSC.

CLASSI EMPREGO

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

NILSON DA SILVA
(48) 99924 2373 / 3232 6126

VANDERLEY RIBEIRO
Porteiro com 5 anos de experiência em portaria e com curso de zeladoria e portaria
(48) 99867.5151

ELIANE WITKOWSKI
(48) 99819 5626

EMILIO R. SOARES
(48) 98449 1766

CARLOS ROB. VIDI
(48) 99188 9642
EDENILSON RAUBER
(48) 98460 3225

EVANDRO BOURSCHED
(48) 99654 2095

ANTONIO MEURER
(48) 99864 8350

RODRIGO ESPINDOLA
(48) 99655 1601



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

Contabilidade & Assessoria

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

(48) 3223 5332

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

gtc@gtccontabilidade.com.br



O desafio de administrar um imóvel entregue em etapas

Moradores antigos e novos precisam aprender a conviver

Márcia Quartiero

Um dos momentos mais marcantes da vida, sem dúvida, é quando se recebe finalmente a chave de um apartamento. Tomar posse do imóvel, muitas vezes conquistado a duras penas, é o começo de uma nova história, que envolve a escolha do síndico e a convenção que vai reger como se dará a convivência entre os condôminos. Mas o que acontece quando um empreendimento, com mais de uma torre, é entregue em etapas? Para os síndicos recém-eleitos, esse tipo de situação torna-se um desafio adicional. Que o diga a síndica Daiane Ilha Gomes, do condomínio Porto Caravelas, localizado na praia de Canasvieiras.

Do total de 18 blocos, 11 foram entregues em junho de 2016. Já os sete restantes, apenas em setembro do ano passado. “É um aprendizado”, garante ela, que acabou tendo de negociar e conversar com dois públicos distintos: os moradores mais antigos e os novos. “Quando foram entregues as primeiras unidades, fizemos todo um programa de adaptação às normas internas, pois muitos proprietários nunca



No condomínio Porto Caravelas os 18 blocos foram entregues em duas etapas

tinham convivido em condomínio”, lembra-se. “Em setembro de 2017, todo esse processo, que incluiu num primeiro momento a não incidência de multas para determinadas infrações, teve de ser retomado”.

Para ela, a administração precisa trabalhar para incorporar os

novos moradores, num ambiente em que as regras já estão definidas, e fazer com que os “antigos” não se fechem para os “novos”. “Temos de criar um clima de boas-vindas para que todos se sintam acolhidos.”

Os entraves aumentam quando há atraso na entrega dos de-

mais blocos, pelo não cumprimento do cronograma de obras pela construtora, muitas vezes provocado por falta de capital ou até mesmo falência. Nesses casos, a equipe do Escritório Villa Real e Vieira Advogados recomenda notificar a empresa, dando prazo para que ela conclua a obra, sob pena de multa diária. “Os compradores não podem ser penalizados nem responsabilizados”, garante o advogado Luiz Adalberto Villa Real.

O advogado e especialista no setor imobiliário, Dennis Martins, ressalta que, nos casos de empreendimentos onde um bloco é entregue em data anterior ao outro, o síndico deve procurar saber se tal fato está se dando por um planejamento da etapa de obras devidamente contratado ou se por escolha unilateral da construtora. “É importante a verificação desse fator para se descobrir se há atraso indenizável ou se tudo se encontra em conformidade com o contratado.”

Outra preocupação dos novos síndicos, assinala Martins, refere-se à correta distribuição dos eventuais custos e despesas, bem como a regularidade das áreas do empreendimento que vão sendo entregues. “O síndico é a face do

condomínio perante a construtora”, lembra.

Regularização – Exatamente pela entrega ser em etapas é preciso exigir da incorporadora que o alvará do Corpo de Bombeiros, bem como o habite-se, seja entregue por bloco, à medida que estes forem sendo finalizados. “No nosso caso, as primeiras torres receberam o habite-se provisório em junho de 2016”, conta Daiane Ilha Gomes.

Residir em um imóvel sem a documentação necessária é quase sempre uma dor de cabeça. O contador Arquimedes do Carmo Wzorek diz que as incertezas também incluem a questão do próprio seguro obrigatório. “Mesmo que uma seguradora feche contrato com o condomínio, não há qualquer garantia que ela – em caso de incêndio, por exemplo – resolva se eximir da responsabilidade, alegando a não-vistoria do Corpo de Bombeiros”.

Wzorek recomenda aos síndicos muita cautela na gestão. “Recentemente, um síndico nos procurou informando que estava entregando o cargo, pois o seu edifício não foi concluído pela construtora e os moradores estavam lhe cobrando as obras de instalação dos elevadores”, afirma.

Para enfrentar as dificuldades em administrar um condomínio ainda em construção, Daiane Ilha Gomes aconselha síndicos de primeira viagem a buscarem capacitação na área. “Sou formada em Administração, mas é a primeira vez que sou síndica, por isso estou sempre me atualizando e fazendo cursos”, diz ela, que assumiu quando o empreendimento foi inaugurado e, depois, reeleita para mais um mandato.

● **Invista em Segurança e evite acidentes.** ●

Mergulhadores Profissionais.

ACADEMIA DO MERGULHO
Mais de 20 anos de experiência em mergulho

• Realizamos substituição dos **ralos antigos** pelos novos ralos **anti-sucção, troca de azulejos e troca de rejuntas sem esvaziar sua piscina.**

(48) 99926-3085

Atendemos em todo **Brasil.**
www.academiadomergulho.com.br | academiadomergulho@gmail.com

FÊNIX ENGENHARIA

Inspeção
Laudo Técnico
Recuperação de estruturas

Especializado em estrutura de concreto armado

Trincas | Fissuras | Corrosão | Inspeção | Recuperação
Reforço | Laudo Técnico de engenharia em geral

(48) 99958-5288

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

Newtec GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS
Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO
VENDA
LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

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

25 anos trabalhando com qualidade

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

ADELANTE
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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