

# Jornal dos Condomínios

ANO 16 - Nº 195 - FEVEREIRO 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

## A constituição do condomínio

**T**er um imóvel próprio é o sonho da maioria dos brasileiros. É um investimento que, normalmente, se leva muitos anos de vida e trabalho para se adquirir. Para quem opta em comprar um apartamento novo ou um imóvel comercial, deverá ter um pouco mais de atenção e participação na entrega do empreendimento pela construtora, pois participará do nascimento do condomínio.

# Páginas 8 e 9



EM SC

**BALNEÁRIO CAMBORIÚ**  
Riscos de fraudes e falências de prestadores de serviços atingem a vida condominial

# Página 11

INVENTÁRIO

Patrimônio de condomínio exige controle

# Página 4

COBERTURAS

Piscinas abandonadas e o combate à dengue

# Página 16

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

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

ENTREGA GRATUITA  
FATURAMENTO COM BOLETO BANCÁRIO  
CARTÕES DE CRÉDITO

**TUDO PARA CONDOMÍNIOS RESIDÊNCIAS E EMPRESAS**

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

[www.pinturasopequeno.com.br](http://www.pinturasopequeno.com.br)  
(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496  
contato@pinturasopequeno.com.br

**PONTUAL**  
COBRANÇAS

[www.pontualcobranca.com.br](http://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**  
QUESTÃO DE CONFIANÇA

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](http://www.amplase.com.br)



# Imóvel novo exige muita atenção

A aquisição de um imóvel novo, seja ele residencial ou comercial, é um momento de muita alegria para uma família ou um profissional. Um novo lar, uma nova perspectiva no trabalho se abre, porém é também um momento que exige muita atenção e participação. Nesta edição trazemos todos os passos que merecem a atenção daqueles que estão recebendo o seu novo imóvel: A primeira assembleia, a escolha do primeiro síndico e conselheiros, a aprovação da taxa condominial e da convenção e regimento interno, além da documentação que deve ser fornecida pela construtora na entrega do empreendimento. Piscinas tem um olhar importante nesta edição. Em Santa Catarina os prédios estão passando por um processo de adequação às novas exigências da Lei Estadual n. 16.768 de 2015, que foi regulamentada recentemente pelo Decreto n. 1.412, de dezem-



bro de 2017, do Governador Raimundo Colombo. Com a medida torna-se obrigatória a instalação de sistemas de segurança e os prédios têm até dezembro deste ano para se adaptar às novas exigências do Governo do Estado e do Corpo de Bombeiros. Ainda sobre piscinas, a preocupação dos síndicos é com imóveis fechados e sem a devida manutenção. Estes espaços são propícios à proliferação de mosquitos e podem se tornar uma ameaça à saúde de moradores e vizinhos. Veja também dicas de especialistas para identificar os primeiros sinais de que o condomínio pode estar sendo fraudado e quais as medidas efetivas por parte do síndico e dos conselhos para evitar riscos ao condomínio.

Na coluna Agende-se confira a programação de cursos e eventos para o período. Tem capacitação para todos os tipos de gosto, do presencial ao online.

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





# Piscinas em condomínios: regulamentação e cuidados especiais

Prédios catarinenses têm até dezembro para se adaptar às novas exigências do Governo do Estado e do Corpo de Bombeiros

Dariane Campos

Não há dúvida de que, no verão, a piscina é o maior atrativo de lazer para quem mora em condomínio. Mas, o que muitos moradores acabam esquecendo é que, por lei, o uso coletivo do espaço requer algumas regras e condições para o seu funcionamento. Para garantir a diversão, a segurança e a saúde de todos os condôminos, não são poucas as leis e normas que devem ser seguidas.

Em Santa Catarina os prédios estão passando por um processo de adequação às novas exigências da Lei Estadual n. 16.768 de 2015, que foi regulamentada recentemente pelo Decreto n. 1.412, de dezembro de 2017, do Governador Raimundo Colombo. Com a medida se torna obrigatória a instalação de um sistema de antissucção que contenha ralo antiaprisionamento ou tampas de tamanho não bloqueável nos ralos.

A atualização da lei busca sanar algumas lacunas, que davam margem para a ocorrência de acidentes fatais, como os registrados em Balneário Camboriú e Florianópolis no ano passado. De acordo com o tenente Murilo Demarchi, Chefe do Serviço de Atividades Técnicas do Corpo de Bombeiros da Capital, as mudanças irão garantir maior segurança aos banhistas e passarão a ser exigidas a partir de dezembro.

“Até o final do ano todas as piscinas localizadas em edificações multifamiliares e coletivas deverão estar de acordo com as novas determinações, mantendo também os itens que já eram exigidos pela normativa da corporação. Para evitar qualquer aborrecimento futuro, os condomínios precisam estar em dia com a sua regularização anual junto ao Corpo de Bombeiros, sendo que o não cumprimento dessas orientações poderá ensejar a instauração de procedimentos administrativos e multas”, comenta.

As novas regras complementam a lista de itens e procedimentos que já é utilizada atualmente nas fiscalizações, e que tem como referência a Instrução Normativa n. 33, do Corpo de Bombeiros de Santa Catarina, editada em 2014, que trata sobre parques aquáticos, piscinas e congêneres.



Uma das exigências para a segurança nas piscinas é a colocação de grade, cerca ou gradil que impeça a entrada de crianças desacompanhadas

## EXIGÊNCIAS DO CORPO DE BOMBEIROS

- Sistema de antissucção que contenha ralo antiaprisionamento ou tampas de tamanho não bloqueável nos ralos de sucção;

- Pelo menos dois ralos de sucção distanciados em, no mínimo, 1,5m entre si, com sistema antissucção, para edificações que tiveram sua construção concluída após 11/11/2013, data em que

foi publicada a Lei n.16.157 que trata da regularização das edificações, estruturas e áreas de risco;

- Barreira física (grade, cerca, gradil etc.) que impeça a entrada de crianças desacompanhadas e uma placa com os seguintes dizeres: “Proibido nadar sozinho”;

- Para as edificações classifica-

das como existentes, que já estavam finalizadas antes dessa data, admite-se apenas um ralo;

- Botoeira de desligamento da bomba da piscina em caso de pânico, localizada em local visível ao lado da piscina, com uma placa indicativa de cor branca, com a frase em vermelho: “Para desligar a bomba pressione o botão”;

- As piscinas com degraus de acesso da borda para o fundo deverão ter corrimãos nas laterais da escada. Além disso, os pisos dos ambientes e áreas de circulação não deverão possuir desníveis ou aberturas que possibilitem ferimentos em pessoas, como bocas de filtro de superfície (catafolhas), ralos, aberturas de inspeção de equipamentos etc.

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

EMITIMOS CERTIFICADO DE GARANTIA DA HIGIENIZAÇÃO

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

● **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 rejuntas sem esvaziar sua piscina.

(48) 99926-3085

Atendemos em todo Brasil.

www.academiadomergulho.com.br | academiadomergulho@gmail.com

**Σ XATO**  
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Administração de Condomínios  
Contabilidade Empresarial  
Sindico Profissional

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

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



# Patrimônio de condomínio exige controle

Responsáveis pela guarda dos bens comuns, síndicos devem preservar equipamentos e utensílios por meio de inventários

Sibyla Loureiro

**A**o contrário de uma residência particular, o patrimônio dos condomínios é considerado bem comum. Sendo assim, ele deve ser preservado pelo síndico, pois se trata de um investimento feito por todos os moradores. Diante da questão, cabe questionar: você sabe tudo o que o seu condomínio tem?

Geralmente a lista de bens envolve ferramentas de zeladoria, como máquinas de lava a jato, cortador de grama ou equipamentos mais complexos como geradores. “Dependendo da quantidade de espaços que o condomínio tiver, os equipamentos aumentam, como objetos específicos de academias, churrasqueiras, quadras de esporte, espaços kids, salas de cinema”, destaca o síndico profissional Rogério de Freitas.

Responsável pela administração de seis condomínios, Rogério diz que as relações de patrimônio são passadas de síndico para síndico e nelas é preciso constar a nota fiscal, manual, e garantia dos equipamentos. Já os utensílios de salão de festas são conferidos a cada utilização do ambiente e a reposição é feita pelo condômino responsável pela reserva. Ele assina um ter-



O síndico Rogério de Freitas orienta que na lista devem constar a nota fiscal, o manual e a garantia dos equipamentos

mo de responsabilidade pela quantidade e a reposição depende da prática de cada síndico. Já os equipamentos como ferramentas, em regra, ficam aos cuidados dos zeladores.

“Alguns documentos também estão sob a guarda do síndico e compõem a lista de patrimônio, como, por exemplo, as plantas do prédio. É necessário também um controle de

## COMO FAZER O CONTROLE

- **MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS:** é necessário que o síndico tenha registrado a quantidade, marca e modelo, a data ou mês de aquisição do produto, e todas as manutenções executadas nesses equipamentos. Assim, o síndico pode avaliar a necessidade de manutenção ou compra de um novo equipamento. Desse modo, ele terá um controle do inventário com monitoramento do desgaste do equipamento.
- **MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS:** é necessário um inventário mais simples onde deve ser relacionado o tipo de mobiliário, a data da sua aquisição e os contatos de onde foram ad-

quiridos. Com relação aos eletrônicos, além dos itens acima, incluir o prazo de garantia.

- **FERRAMENTAL:** a recomendação é uma lista simples da quantidade de material, marca e modelo.

- **A ADMINISTRADORA** pode auxiliar o síndico a montar um modelo que seja adequado ao condomínio em forma de planilha digital ou impressa. Além disso, também já existem sistemas de gestão de condomínios que trazem a possibilidade de controle de patrimônio.

**Fonte:** Contabilista Rodrigo Cunha Machado

retirada e entrega desses documentos”, acrescenta, citando ainda um caso que acabou gerando prejuízo ao síndico, já que ele tomou uma atitude isolada – ao se desfazer de um patrimônio – quando deveria levar a questão para uma assembleia.

“Em um condomínio o síndico se desfez de 16 cilindros de gás P45, para dar espaço

na central de gás a dois tanques estacionários de uma nova concessionária. Quando foi rompido o contrato com a concessionária, o condomínio precisou dos cilindros P45, mas já não havia mais. Diante disso, foi solicitado pelo condomínio que o síndico prestasse contas dos 16 cilindros. Foi, então, feito um acordo e o síndico conseguiu pagar oito cilindros”.



**(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





**Cobrac Cobranças de Condomínio**  
Há **27** anos no mercado trazendo soluções aos problemas financeiros que reetem 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.cobraccobranças@gmail.com

## CISTERNAS PARA REÚSO DE ÁGUA NA MEDIDA DO SEU CONDOMÍNIO




**Solicite uma visita gratuita.**

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

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





## PONTO DE VISTA

# Homologação de acordo extrajudicial na reforma trabalhista e sua interpretação pela Justiça do Trabalho

Com a reforma trabalhista, a CLT – Consolidação das leis do Trabalho – trouxe a previsão de empregado e empregador, devidamente assistidos por advogados, celebrarem um acordo extrajudicial ainda que inexistente ação judicial em andamento (art. 855 – B e ss.), de forma que as partes possam ajustar termos como: rescisão do contrato de trabalho, pagamento de quantia certa, forma de pagamento, dentre outros, e, principalmente, quitação por todas as verbas trabalhistas devidas por força da realização

do trabalho, trazendo com isso maior segurança ao empregador, a medida que o empregado, dando expressa quitação a eventuais direitos, não poderia mais ingressar na justiça do trabalho para pleitear outras verbas.

Diante da novidade, muitos empregadores, buscando trazer segurança jurídica às demissões, pretendendo colocar um fim ao pensamento de que *não adianta pagar porque o empregado procura a justiça do trabalho mesmo assim e ainda leva mais dinheiro*, ingressaram na justiça do trabalho, apresentando acordos assi-

nados e pedindo a homologação por sentença judicial.

Entretanto, dando interpretação à disposição em referência, em conformidade com os princípios de proteção ao trabalhador, em dezembro de 2017 a 4ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região (Processo nº 0001189-64.2016.5.12.0043), Santa Catarina, decidiu que a justiça do trabalho, analisando o caso concreto, poderá deixar de homologar acordos judiciais apresentados pelas partes, ainda que haja a devida assinatura de empregado e empregador, mani-

festando por escrito sua concordância, tendo o relator concluído: *O dever da autoridade judicial é justamente o contrário disso qual seja averiguar a validade formal e material da avença a inexistência de ofensa ao sistema de direito a inexistência de prejuízo a terceiros a inexistência de vício de vontade na manifestação das partes etc*

O que se deve concluir é que embora a reforma trabalhista tenha trazido importantes modificações, o real alcance será dado pela justiça do trabalho, razão pela qual é de fundamental im-

portância estarem síndicos e administradores devidamente atentos a esses avanços para não serem pegos de surpresa.

**Zulmar José Koerich Junior, Bacharel em Direito pela UFSC. É autor de três livros “Condomínio Edifício Aspectos Práticos e Teóricos”, “Manual para Síndicos, Membros de Conselho e administradores em 323 perguntas e respostas”, e “Danos Morais nos Tribunais”. Pós-graduado em Direito Civil e Empresarial. Sócio da Manzi & Koerich Advogados Associados.**



Adm. de Condomínios  
Gestão Financeira  
Síndico Profissional

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

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

GRUPO TECPLAN  
WWW.GRUPOTECPLAN.COM



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



**PORTARIA VIRTUAL**

Gerenciamento total do controle de acesso do seu condomínio

[grupokhronos.com.br](http://grupokhronos.com.br)



## Etiqueta em condomínios: um simples cumprimento faz a diferença

*Bom convívio entre os moradores se conquista com cumprimento de regras e gentileza*

Da redação

Um simples cumprimento pode fazer a diferença no relacionamento entre vizinhos e contribuir para um ambiente de cortesia e familiaridade no condomínio. “Algumas pessoas acreditam que por não ter sido apresentado para fulano, não precisa saudá-lo mesmo que se encontrem diariamente. Mas é o mínimo de educação”, aponta a professora de etiqueta e turismóloga Isabel Cristina Scafuto. Para ela, o bom convívio entre os moradores se conquista ao buscar, além de cumprir o que é determinado em Convenção e Regimento Interno, ter atitudes de gentileza.

**NO ELEVADOR**, por exemplo, é comum os condôminos estarem apressados, mas Isabel lembra que mesmo assim devem esperar primeiramente os que estiverem dentro saírem para depois entrarem. Também não é correto “segurar a porta enquanto conversa com alguém no corredor. Outros precisam utilizar o equipamento. Mulheres grávidas e idosas sempre têm a preferência”, pondera. No elevador, “a etiqueta diz que não se deve atender o celular. Pode estar falando algo íntimo e os outros não são obrigados a ouvir”, explica Isabel.

**ANIMAIS** - A circulação de bichos de estimação em edifícios é outro ponto que requer bom senso. Segundo a professora de etiqueta, mesmo que o condomínio não conte com regras para o transporte deles, o ideal é que



**Educação e gentileza são fundamentais para fortalecer a boa convivência em condomínios**

sejam levados pela porta da garagem e elevador de serviço. “Evita-se constrangimento. Existem pessoas que têm verdadeiro pavor de animais”, revela. Também é imprescindível não se esquecer de levar um saco para recolher as fezes ao levá-los para passear.

**BARULHO** - Outro motivo de desavenças entre vizinhos é o excesso de barulho na área de lazer; pois enquanto uns querem se divertir, outros desejam descansar. Isabel alerta que, além de não infringir a lei do silêncio, que em geral é das 22h às 8h, nas churrasqueiras e salão de festas não se deve deixar o som se propagar para fora. Já os convidados não devem circular pelo prédio. “O

anfitrião tem que dar as regras”, diz. O ambiente deve ficar organizado após finalizar o encontro. As crianças devem seguir todas as regras dos adultos. “Não se pode deixá-las soltas, pois têm lugares perigosos que devem ficar distantes (como a casa das máquinas). O porteiro não tem que cuidar delas e sim da portaria”, alerta.

**OBRAS** - Nas obras, o barulho é inevitável. A regra é que sejam feitas no horário estipulado pela convenção, mas não custa “conversar com os vizinhos e verificar o período que menos os incomoda”, orienta Isabel.

**FUNCIONÁRIOS** - A especialista lembra que os funcionários

## ETIQUETA PROFISSIONAL

Os empregados de edifícios também precisam agir com etiqueta, desde o trato com seus colegas de trabalho até os moradores. Entre os mais comuns em qualquer cartilha de comportamento está cumprimentar a todos, estar vestido adequadamente, limpo e principalmente não comentar as rotinas do edifício com estranhos. O gestor em cursos profissionalizantes para funcionários de condomínios, Elio Belter, em suas aulas destinadas a formação de zeladores e porteiros ensina seis regras básicas para o comportamento adequando dos funcionários:

• **Lealdade:** Não passar informações de condôminos para fora do edifício

• **Ser discreto:** Dizer somente o necessário, não falar demais nem muito alto

• **Distinguir o profissional do pessoal:** O relacionamento deve ser estritamente profissional

• **Ser confidencial:** Guardar para si os segredos que tomar conhecimento

• **Não ser curioso:** Evitar perguntas que não se relacionam ao trabalho

• **Não fazer cumprimento indevido:** Dar tapinhas nas costas, fazer questão de pegar na mão do condômino e dar beijinhos são atitudes impróprias.

também devem ser tratados com gentileza, “precisam ser valorizados. São eles que cuidam de nossa segurança. É uma troca”, salienta. É importante destacar que em condomínios os colaboradores são orientados pelo síndico, por isso não cabe aos moradores chamar a atenção ou determinar suas tarefas. A limpeza não é somente responsabilidade dos empregados, todos devem contribuir para manter a higiene no prédio. “Jogar lixo pela janela, nem pensar. É a maior falta de etiqueta e educação. Mas tem gente que ainda arremessa filtros de cigarro da sacada”, critica.

**ASSEMBLEIA** - Se existe um momento que a etiqueta se torna imprescindível é na assembleia. “Ouvir as pessoas é a primeira regra. Têm aqueles que adoram cortar os outros, é necessário contê-los. Lavar roupa suja com vizinho na reunião também não pode ocorrer, o ideal é se acertarem individualmente outra hora. E também é indispensável respeitar os horários para não deixar ninguém esperar”, observa. Com essas orientações e um pouco de gentileza, a harmonia e os laços de amizade nos condomínios tendem a se consolidar.



# 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



Venda, Locação, Instalação e Assistência Técnica

Arras Telecomunicações

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

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS



www.dosanjosconstrucaoacivil.com.br

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

Responsável Eng° Civil  
Valterson de S. dos Anjos Antônio Augusto C. Borges  
dosanjosconstrucaoacivil@gmail.com Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3030-8550 f dosanjosconstrucaoacivil





# DUPLIQUE SANTA CATARINA:

*A maior Garantidora de Receita para Condomínios do País*

**N**esta edição do Jornal dos Condomínios, o **GRUPO DUPLIQUE SANTA CATARINA** abordará tema de grande importância para todos que moram, administram ou trabalham em condomínios: *a depreciação causada pelo tempo e pela falta de manutenção.*

Esta última, devida em grande parte pela escassez de recursos financeiros advindos da inadimplência condominial.

O certo é que o condomínio necessita de manutenções constantes que exigem recursos em caixa para serem efetivadas.

Neste momento, contar com a garantia da receita condominial é fator preponde-

rante para o sossego e bem-estar do síndico e dos demais condôminos.

Inúmeros são os benefícios de se ter a receita condominial garantida pelo **GRUPO DUPLIQUE SANTA CATARINA**, porém, ter a certeza de que os recursos necessários à realização das manutenções periódicas e obras de melhorias estarão sempre à disposição da administração, é imprescindível e indispensável.

Com os recursos à mão, evitam-se os transtornos causados pela deterioração do patrimônio comum.

Com a garantia da receita condominial, além de viabilizar o controle da inadim-

plência, fator de grande desgaste entre administração e condôminos, possibilita ao condomínio viabilizar os recursos suficientes para a execução das manutenções periódicas tão necessárias.

Ademais, também é possível garantir as chamadas de capital para as reformas e melhorias que sejam aprovadas pela assembleia, evitando a depreciação da edificação e possibilitando aos condôminos, maior conforto, segurança, e acima de tudo, a certeza da valorização constante do seu patrimônio e da sua família.

Confira abaixo a matéria que aborda de forma brilhante o tema da depreciação nos



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

condomínios e veja como pode ser simples evitar transtornos e viver com tranquilidade e felicidade em nosso condomínio.

## EDIFÍCIOS TAMBÉM ADOECEM

*Invista na saúde e na aparência do seu prédio, que lhe retribuirá com segurança, proteção aconchego e valorização*

Edifícios sofrem doenças semelhantes às dos seres humanos. Seu sistema circulatório com o fluir dos anos dá sinais de entupimento, a passagem da água torna-se mais difícil, a qualidade diminui, pode até sofrer um colapso, que obrigará à convocação dos especialistas. Igualmente sensível é o sistema nervoso. Os fios condutores de eletricidade perdem a resistência, tornam-se suscetíveis ao aumento ou diminuição da tensão, oferecem risco de incêndio. E o esqueleto do prédio então? Aparentemente está tudo bem, mas um exame mais acurado poderá mostrar que padece de "cimentoporose" ou "ferrotinite". O mesmo se diga do coração, quer dizer, dos motores que levam os passageiros para cima e para baixo, ou da fachada, a pele da edificação, que já aparenta rugas e verrugas de decaimento.

No Brasil, boa parte dos edifícios não atingiu ainda a idade adulta, sendo poucos os que chegaram à terceira idade (mais de 60 anos), ou seja, com "habite-se" antes da década de 60. Desses, muitos já não vivem mais, por terem cedido espaço

as construções mais novas. Não temos estatísticas certas, mas é possível estimar que pelo menos 90% dos prédios do país foram lançados depois que a Lei do Condomínio entrou em vigor, em dezembro de 1964.

### Expectativa de vida

Mas qual seria a expectativa de vida de um edifício, 30, 50, 70, 100 anos? Nenhum engenheiro ousará dar uma resposta definitiva. Existem obras civis em outros países que já ultrapassaram duzentos ou trezentos anos de existência, mesmo sem terem sido erguidas com a tecnologia moderna. Tudo depende do cuidado com que foram projetadas, construídas e mantidas. Toda essa conversa, caro leitor, é para enfatizar a importância de investimentos de manutenção de nossos prédios. Cada real aplicado nos cuidados do corpo físico do condomínio representa um ganho de segurança e de valorização que é muito superior à quantia despendida. Segurança porque não são poucos os conjuntos residenciais que já desabaram no país, deixando um lastro de morte, ou os que



provocaram danos por conta de explosões das instalações de gás ou doenças causadas pela insalubridade do ambiente. Valorização, porque ninguém gosta de comprar apartamento ou sala em um edifício velho, daí que diminui a demanda do preço.

A propósito, a fachada do edifício não é somente seu rosto, a face que está voltada para

a rua. Fachada é todo o exterior, tudo que aparece quando se olha para o edifício. Inclui paredes laterais, dos fundos e - importante - a cabeça ou cabelos, a cobertura de sua parte superior. O topo é fachada, sim, não para os transeuntes que passam pelas calçadas, mas para quem mora ou trabalha em unidades situadas em altura próxima ou

mais elevada que a do telhado vizinho. Por isso, invista na saúde e na aparência do seu prédio. Ele lhe retribuirá com segurança, proteção, aconchego e valorização.

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

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

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





# A constituição do condomínio

Momento de escolher o primeiro síndico e aprovar a convenção e regimento interno

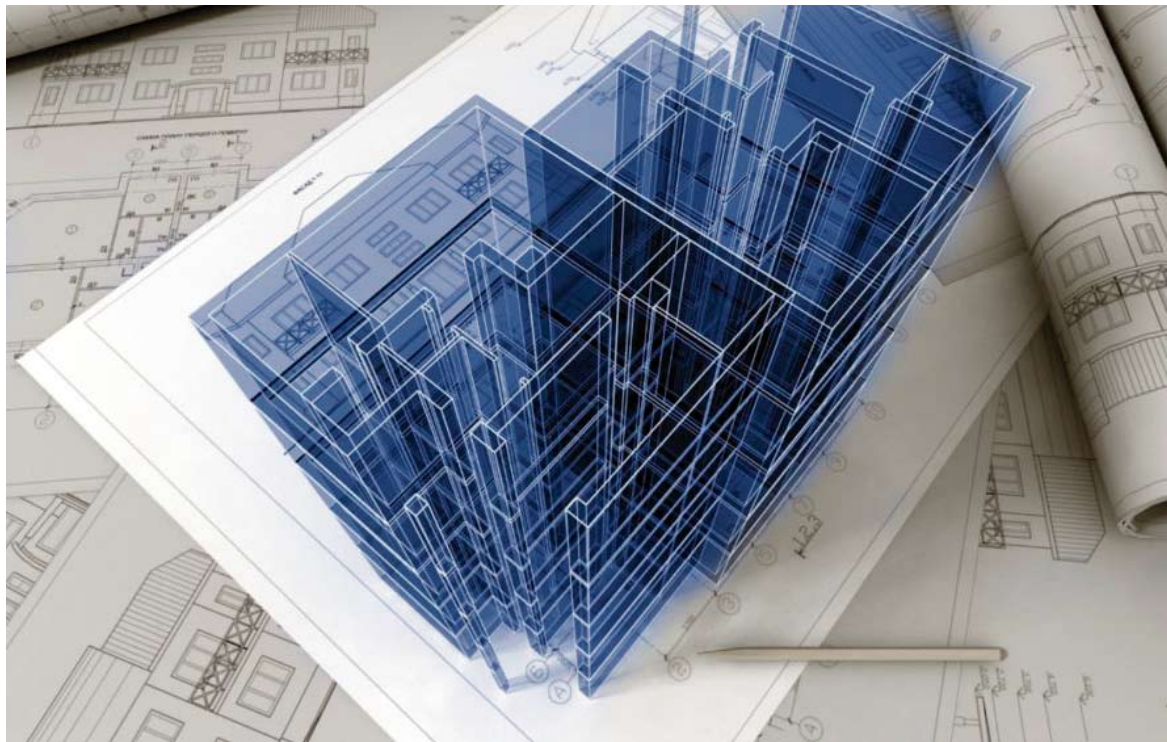
Da redação

**T**er o próprio lar é o sonho da maioria dos brasileiros. Um imóvel é um investimento que, normalmente, se leva muitos anos de vida e trabalho para se adquirir. Para quem opta em comprar um apartamento novo ou um imóvel comercial, deverá ter um pouco mais de atenção e participação na entrega do empreendimento pela construtora, pois participará do nascimento do condomínio. Este também é o momento de escolher o primeiro síndico, eleger um Conselho Fiscal e aprovar a Convenção do condomínio, caso esta ainda não tenha sido feita diretamente pela incorporadora.

Uma primeira assembleia é realizada para a constituição do condomínio, a escolha do primeiro síndico e do Conselho Consultivo e/ou Fiscal, além de aprovar a taxa condominial com base na previsão orçamentária. Na reunião, a minuta da futura convenção elaborada pela construtora antes mesmo da construção do prédio, como determina a lei 4591/64, deve ser aprovada pelos condôminos, quando esta já não tenha sido transformada em definitiva pela incorporadora. Por isso, é interessante contar com a participação maciça dos proprietários. Todos os assuntos da primeira assembleia devem constar no edital de convocação.

“A primeira assembleia do condomínio é um momento muito importante, que, por vezes, acaba passando quase despercebido pelo momento festivo da entrega do empreendimento pela incorporadora”, observa o presidente do Secovi (Sindicato da Habitação) da Grande Florianópolis e Tubarão, Fernando Willrich.

Na entrega de um condomínio



é importante a construtora contar com a colaboração de uma administradora de condomínios para auxiliar na gestão. “As questões de condomínios são muito específicas. Existem responsabilidades com a Receita Federal, com o seguro obrigatório do prédio e determinações legais”, observa a advogada Dirlei Magro.

## ELEIÇÃO

A eleição do primeiro síndico necessita quórum de maioria simples, com mandato não superior a dois anos, com direito a reeleições, porém sendo necessário observar o que prevê a convenção, mesmo que ainda em forma de minuta futura. Esse gestor terá a função de representar legalmente o condomínio, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, conforme o artigo 1.347, do Código Civil. Em outras palavras, o síndico atua na solução das questões diárias do condomínio.

O advogado Aluísio José Rodrigues foi o primeiro síndico do residencial Náutico, localizado no Centro de Florianópolis. Ele se candi-

datou para acompanhar de perto a entrega do edifício de 71 apartamentos, que recebeu os primeiros moradores em novembro de 2009.

“É um momento de fazer uma série de ajustes, verificar se ficaram algumas falhas na construção para cobrar da construtora. No nosso caso, foi tudo tranquilo. Todas as nossas solicitações de consertos foram atendidas”, observa. Outra medida importante é a escolha dos profissionais do condomínio. “Uma boa seleção é fundamental”, aponta.

Na constituição do condomínio, Willrich observa que o suporte do conselho, que deve ser composto de três membros, é importante no trabalho de compreensão das primeiras prestações de contas, que irão nortear os critérios de fiscalização dali em diante. O grupo também é imprescindível “no apoio para resolução das dificuldades iniciais. Entre elas a escolha de funcionários, empresas prestadoras de serviço, aquisições de bens e equipamentos, além de dificuldades geradas no relacionamento interno com reformas e mudanças”, aponta.

## Aprovação da convenção e regimento interno

Antes de conceber o prédio, a construtora já tem que arquivar em cartório a minuta da futura convenção, documento que descreve o básico do que existe no condomínio. Deve constar informações como a discriminação das partes de propriedade exclusiva, as áreas comuns e como as mesmas devem ser usadas, além de quorum de votação e modo de escolha do síndico. “Nela deve estar citado o regimento interno, que é o conjunto de normas de conduta”, lembra a advogada Dirlei Magro.

A convenção deve ser aprovada pelos proprietários que somados representem dois terços da fração ideal do condomínio. Uma tarefa nada fácil, já que é difícil reunir um número expressivo de condôminos.

Porém as dificuldades não param por aí, já que para ter validade fora do condomínio, a convenção precisa ser averbada no cartório de imóveis. Dirlei lembra que os cartórios exigem o reconhecimento das assinaturas dos condôminos por autenticidade. Isso significa que cada

proprietário deve ir ao cartório, com o documento de aprovação da convenção, e reconhecer sua assinatura na presença do tabelião. “Não é fácil fazer com que todos se dirijam até lá para assinar. Temos síndicos clientes que já entraram na Justiça pedindo o reconhecimento de firma por semelhança em ficha arquivada no cartório”, conta.

Para o presidente do Secovi, Fernando Wilrich, o melhor é que a minuta da futura convenção seja aprovada na primeira assembleia para que o documento se torne definitivo, caso ainda não tenha sido feito pelo incorporador. “Nada impede que os condôminos tomem ciência deste documento com antecedência e aprove as alterações que julgarem convenientes para o condomínio”, aponta. Ele ainda observa que o quorum de dois terços das frações ideais fica mais fácil de ser alcançado na primeira assembleia, quando a incorporadora ainda é proprietária de diversas unidades nas matrículas imobiliárias.

No residencial Náutico, a apro-

vação da minuta da convenção ocorreu na primeira assembleia. Na segunda reunião foi deliberado o regimento interno. Muitos proprietários ajudaram sugerindo regras que existiam em outros condomínios que já tinham morado. O síndico Aluísio José Rodrigues ficou responsável de compilar as informações e adaptar ao prédio. “O exemplar original da convenção e regimento interno devem ficar com o síndico e todos os moradores devem receber cópias dos documentos”, explica.

Com a escolha do primeiro síndico e convenção já registrada em cartório, o condomínio pode solicitar seu CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) à Receita Federal, necessário para a contratação de serviços, abertura de conta em banco, compra junto a fornecedores e para reter o imposto de renda dos funcionários na fonte. Para isso, a ata de votação deve ser registrada em cartório de títulos e documentos e a Convenção do condomínio deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Sensato**  
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 de Estreito  
Florianópolis/SC  
(48) 3037-3200

/SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br



Contabilidade & Assessoria

(48) 3223 5332

## 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.gtcontabilidade.com.br

gtc@gtcontabilidade.com.br







## Prazo de garantia de cinco anos

Com a conclusão do prédio e emissão do habite-se, passa a valer o prazo de garantia de cinco anos da obra em caso de vício ou defeito, previsto no artigo 618 do Código Civil. O condomínio pode eleger uma comissão de construção com alguns moradores para, de posse do memorial descritivo (descrição dos serviços desenvolvidos em cada etapa da obra e relacionamento dos materiais utilizados), verificar se existem falhas, como falta de alguma fechadura, trincas ou fissuras ou outro problema visível.

A análise desse grupo de moradores é mais importante ainda, se o síndico eleito é algum representante da construtora que ainda conta com unidades no prédio. De posse das informações coletadas, a comissão pode recomendar em assembleia a contratação de um engenheiro para fazer um laudo de inspeção de edifício em garantia.

Segundo a engenheira civil e de segurança do trabalho Heloisa Helena Dal Molin, no laudo o profissional inspeciona todas as unidades autônomas e as áreas comuns da edificação. Dentre as patologias mais comuns detectadas estão: trincas e fissuras, infiltrações e vazamentos, falhas de impermeabilização e de assentamentos

cerâmicos, e ainda devido ao uso de lajes nervuradas/trelaçadas, falhas de conforto ambiental de entrespisos por falta de tratamento acústico.

No caso de problemas detectados, o condomínio deve encaminhar uma cópia do Laudo de Vistoria para a construtora e pedir a solução das anomalias. Depois da correção feita pela empresa, "o síndico deve chamar novamente o engenheiro para verificar as conformidades e não conformidades, analisando então, se foram cumpridas as recomendações constantes no Laudo de Vistoria", explica o engenheiro civil e de segurança do trabalho Márcio Lunardeli Cavallazzi.

Se a construtora negligenciar ou negar a corrigir os defeitos, o condomínio pode exigir na esfera judicial. "O laudo técnico de vistoria é o documento necessário para entrar com uma medida cautelar de produção antecipada de provas", observa Cavallazzi. É importante salientar que a garantia só é válida se os proprietários não introduzirem modificações à obra, sem consultar o autor. As manutenções cabem ao condomínio. Problemas nessa área são de responsabilidade dos proprietários, representados pelo síndico.

Já as anomalias construti-

vas estruturais, que tornem inabitável o prédio, não têm limite de garantia. "Se de fato ocorrerem danos que venham a causar recalque das fundações, flambagem de pilares e vigas ou ruína da supraestrutura de concreto armado, por falha de projeto, a construtora tem que responder por esse tipo de problema em qualquer período", atesta Heloisa.

### MANUAIS E DOCUMENTOS

Além do memorial descritivo, é imprescindível que a construtora entregue o manual do proprietário e o do síndico. Com a nova norma de desempenho das construções, NBR 15.575 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), essas cartilhas passaram a ser obrigatórias. O manual do proprietário descreve como é o apartamento e os tipos de equipamentos e instalações. "Se precisar trocar um piso ou a cor da tinta, estará descrito ali o modelo", explica o engenheiro civil Trajano Oliveira. De acordo com o especialista, o manual do síndico aponta as características dos equipamentos das áreas comuns e aponta a periodicidade e a forma correta das manutenções. Junto devem ser entregues os projetos hidráulicos, elétricos e de esgoto.

## Definindo a taxa condominial

A construtora junto com a administradora já deve levar uma previsão orçamentária para ser aprovada com os serviços necessários para o funcionamento do prédio. Entre eles: manutenção de elevadores, conta de água, luz e salário dos empregados.

O ideal é levar mais de uma sugestão de valores cotados de empresas e serviços de cada ramo para os condôminos avaliarem. Na reunião, os proprietários expõem os serviços que acham que deve ser excluído ou incluído. "É fácil entender como fun-

ciona um condomínio. É como a estrutura de uma casa, mas com muitas responsabilidades semelhantes à de uma empresa. Existem os custos de manutenção, tem que pagar funcionário para limpeza diária e também tem uma série de impostos", explica a advogada.

Segundo Dirlei, o rateio da taxa condominial e estabelecido com base na fração ideal de cada unidade, salvo determinações da convenção, que pode estipular outra forma de dividir os custos do condomínio.

### DOCUMENTAÇÃO QUE DEVE SER ENTREGUE

De acordo com norma de Inspeção Predial do Ibape (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), é recomendado que a construtora entregue ao condomínio as seguintes documentações:

#### Documentação Técnica

- Projeto Aprovado
- Projeto de Sondagem
- Projetos de fundações, contenções, cortinas e arrimos
- Projetos de Estruturas
- Projeto de Instalações Prediais (Instalações Hidráulico Sanitárias, e de água pluviais; instalações de gás; instalações elétricas; de telefonia; e de para raios (SPDA) instalação de ar condicionado).

#### Documentação Administrativa

- Manual do Proprietário
- Alvará de Construção
- Auto de Conclusão
- Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB)
- Selo dos Extintores
- Relatório de Inspeção dos Elevadores c/ Anotação de Responsabilidade Técnica do Engenheiro responsável.
- Atestado do Sistema de Proteção a Descarga Atmosférica (SPDA)
- Certificação de limpeza e análise química referente a limpeza dos reservatórios
- Certificado de ensaios de pressurização em mangueiras
- Notas fiscais de máquinas e equipamentos instalados para fins de garantia.

## 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**<sup>®</sup>  
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM  
PORTARIA REMOTA  
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . [porterdobrasil.com.br](http://porterdobrasil.com.br)





# Na ausência do síndico, saiba o que fazer

Quando a convenção não prevê substituto a assembleia é quem decide

Da redação



O síndico é o representante legal do condomínio. Eleito pelo quórum estabelecido na convenção, ele fica de prontidão para defender os interesses coletivos a qualquer hora do dia. Entretanto, quando o síndico precisa se afastar por longo prazo – férias, viagem, doença – e a sua ausência incidir em prejuízos ou riscos ao condomínio, ele deverá ser substituído em caráter temporário ou definitivo, conforme a necessidade. “A comunidade não pode ser prejudicada pela ausência do representante”, esclarece o advogado especialista na área condominial, Diogo Kamers.

Em regra, o subsíndico é o substituto natural quando a convenção prevê o cargo. De acordo com o Código Civil, a convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, defini-

nindo atribuições e fixando o mandato. No entanto, há condomínios em que a convenção não estabelece o cargo de subsíndico. Assim, o síndico, sabendo que irá se ausentar, “pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas mediante aprovação

da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção”, conforme o artigo 1.348 do Código Civil.

Na ausência do síndico, do subsíndico ou de representante eleito em assembleia, o condomínio também poderá ser representado pelo Conselho Consultivo – grupo condominial composto por três con-

dôminos com mandatos de dois anos. “Para todos os efeitos, quem rege esse tema é a convenção. Caso contrário, é necessária decisão da assembleia”, diz Kamers.

Na hipótese da convenção silenciar acerca do assunto, em ausência imprevista decorrente de morte ou doença, por exemplo, os membros deverão convocar assembleia extraordinária a fim de comunicar o falecimento ou doença do representante legal e eleger um novo representante definitivo para o condomínio (ou provisório, em caso de doença).

Em geral, as convenções descharacterizam a necessidade de substituição do síndico quando o afas-

tamento temporário for por curto período e não incidir em risco ou prejuízo ao condomínio. Também não constitui ausência se o síndico mudar de domicílio ou residência para outro prédio ou nova cidade, e continuar prestando serviços no condomínio regularmente, porém as convenções podem acatar ou não a decisão.

Tecnicamente, o substituto é requisitado quando a ausência do síndico caracterizar abandono do trabalho, ou quando o condomínio é impossibilitado de seguir com as atividades regulares por falta de representante que defenda os interesses coletivos da comunidade condominial.

## DICAS

A legislação brasileira não estabelece expressamente o que o síndico deve fazer antes de se ausentar, porém o advogado Diogo Kamers registra algumas dicas:

- Comunicar ao subsíndico, ao conselho e a empresa administradora (se houver) o tempo que irá se ausentar
- Determinar e formalizar quem irá representar o condomínio durante sua ausência, tendo o subsíndico a necessá-

ria preferência

- Transmitir ao substituto as prioridades do condomínio como, por exemplo, as pendências de pagamentos, agendamento de assembleia, férias de funcionários, telefones importantes, dentre outros
- Deixar com o substituto a cópia da convenção condominial e o livro de ocorrências;
- Orientar os funcionários e o zelador
- Deixar telefones e endereços para contato.




**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

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



**Assessoria Condominial**  
37 anos servindo de referencial de qualidade

**Gêmeos**  
contabilidade  
Soluções Profissionais

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

**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



**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.

**Sicredi**

GENTE QUE COOPERA CRESCE



# Evite fraudes e riscos de falências

Diante do atual cenário moral em que se encontra o país fraudes e falências de prestadores de serviços acabam atingindo a vida condominial

Graziella Itamaro

Especialistas orientam que os primeiros sinais de que o condomínio pode estar sendo fraudado por prestadores de serviço podem ser percebidos quando há falta de transparência nas informações, respostas evasivas e relatórios confusos.

Auditor condominial e instrutor de cursos para síndicos, Odimar Manoel explica que evitar problemas como esses dependerá de medidas como, por exemplo, uma fiscalização efetiva por parte do síndico e dos conselhos. "É importante que haja procedimentos de controle interno na contratação e no monitoramento dos serviços executados pelos terceirizados. No trabalho de auditoria, por exemplo, é comum o apontamento de contabilidade ou administradoras lesando condomínios", relata o especialista.

Advogado, Gustavo Camacho ressalta que, para fugir das fraudes, o síndico, juntamente com o conselho fiscal, deve ter redobrada atenção à gestão das contas e dos pagamentos, pois ele e o conselho são responsáveis pelas finanças do condomínio. "O síndico



**Odimar Manoel orienta: condomínios devem ter procedimentos de controle interno na contratação e no monitoramento dos serviços executados por empresas terceirizadas**

pode ser responsabilizado civil e criminalmente pela gestão condominial pelo prazo de cinco anos, sobretudo porque as empresas de administração e contabilidade condominial agem por delegação às funções do síndico", esclarece.

Segundo o auditor ter um contrato que defina as responsabilidades das partes ajuda a evitar problemas, como por exemplo, definindo se a contabilidade realiza os pagamentos com acesso à conta corrente do condomínio.

"Isso deve estar claro no contrato, a fim de resguardar o síndico. Também se deve dar preferência às empresas que disponibilizam ferramentas on-line para consultas de relatórios financeiros e exigir o envio do balancete mensal ao condomínio em um prazo máximo de 15 dias após o fechamento do mês, pois se houver demora e for detectado algum problema, o dano já ocorreu e não será viável uma correção em curto prazo", orienta.

De acordo com o advogado, o contrato deve ter cláusulas como a especificação correta do objeto, um dos elementos centrais de qualquer relação jurídica; prazos bem definidos, as consequências do atraso e a multa por descumprimento do contrato; possibilitar a rescisão imediata do contrato se houver inadimplência, independentemente de notificação prévia ou ação judicial; condicionar o pagamento das prestações à apresentação das notas fiscais correspondentes e à comprovação do recolhimento dos encargos previdenciários e trabalhistas.

O auditor também recomenda definir um único modo para efe-

tuar os pagamentos, centralizando todas as operações no internet banking e suspender os pagamentos por cheques e dinheiro vivo. "Isso dará mais segurança, pois dessa forma toda operação poderá ser rastreada, evitando desvios. A melhor opção é a carteira de cobrança registrada. Nessa modalidade, não são possíveis alterações e todos os boletos serão conhecidos pelo banco no momento da emissão", conclui Odimar.



## DICAS DOS ESPECIALISTAS

- Visitar a empresa, verificar a sede e notar se o endereço informado na proposta é o mesmo dos materiais de divulgação
- Cuidar com valores muito abaixo do mercado
- Buscar referências, consultando a capacidade técnica
- Solicitar negativas de débitos de ISS municipal, certidão negativa de débitos trabalhistas e regularidade do FGTS, acompanhadas de uma revisão contratual;
- No contrato verificar a qualificação completa da empresa prestadora e seu representante legal, com CNPJ, CPF, etc.
- Detalhar o serviço a ser executado, data da vigência, prazo para aviso prévio e valor da multa de rescisão contratual.

- al. Prazos de aviso superiores a 30 dias devem ser evitados e multas com valor abusivo revisadas
- Para contratos mais específicos como manutenções ou trabalhos em altura fazer constar no contrato a obrigatoriedade do seguro e equipamentos de proteção individual dos funcionários
- Proibir repasse de duplicatas para empresas seguradoras e quarterização do serviço;
- Pagar somente com apresentação da nota fiscal junto com os relatórios de GFIP/SEFIP dos funcionários
- Os balancetes devem ser conferidos mensalmente pelos conselheiros, facilitando o processo de aprovação das contas pela assembleia ordinária.

**ESTRUTURA INVIOLÁVEL = PROTEÇÃO IMBATÍVEL!**

INVIOLÁVEL MONITORAMENTO ELETRÔNICO

Monitoramento Eletrônico 🕒  
Portaria Remota 📠  
Monitoramento Condominial 🏠  
Câmeras e Alarmes 🚨

**47 3050.0505**

Rua Coronel Benjamin Vieira, 430 - Centro Camboriú, SC

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

**Serviços para Condomínios**

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

[www.balnear.com.br/condominio](http://www.balnear.com.br/condominio)

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

"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](http://www.lorelaicond.com.br)  
Balneário Camboriú / 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](http://www.systemar.com.br)

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

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



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

## # DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



## BALAIO DE GATO

Circulou neste mês, nos grupos de redes sociais dos síndicos, uma foto de uma caixa de passagem de cabos de rede de um condomínio que não foi identificado. A situação, apesar de ser inapropriada, não é estranha aos síndicos. Muito recorrente nas edificações, as tubulações inicialmente projetadas para absorver o sistema de antena coletiva da edificação foram utilizadas como infraestrutura de sistemas de TV por assinatura. Hoje, graças à forte concorrência desse setor, constata-se uma constante troca de operadoras desses serviços. E a consequência desse fluxo são infraestruturas abarrotadas de cabos abandonados pelas antigas operado-

ras ou por antigos clientes. Com a recente interrupção de transmissão do sinal analógico na região metropolitana da capital, muitos síndicos enfrentaram esse problema ao programarem a instalação de antenas coletivas para receber o sinal digital. Os antenistas não realizam o serviço de remoção com medo de prejudicar as instalações ativas. As prestadoras novas falam que não interferem nas instalações das antigas (concorrentes), os condôminos que desistiram das assinaturas não se responsabilizam, ou na maioria não estão mais nos prédios. Resta aos síndicos arrumar uma solução e resolver esse verdadeiro “balaio de gato”.

## NOVAS TECNOLOGIAS para segurança de patrimônio



Na busca de inovações para segurança patrimonial, os novos recursos tecnológicos existentes nos equipamentos de vídeo monitoramento vêm chegando como solução para segurança e auxílio na gestão de empresas. Exemplo disto são os recursos analíticos existentes nos equipamentos de vídeo monitoramento.

Segundo Anderson Ricardo Vieira e Felipe Gariba, sócios da empresa Inova Sistema de Segurança, que tem atuação em toda a Grande Florianópolis, estes recursos chegam como soluções mais completas e inteligentes para residências, empresas e condomínios.

Estes dispositivos possibilitam aplicar inteligência nos equipamentos de segurança, diferenciando uma imagem, de uma solução. São exemplos de recursos utilizados em soluções embarcadas em condomínios, residências e empresas:



**Recursos analíticos de intrusão** (Barreira virtual feita por câmera); **Recursos de contagem de fluxo e detecção facial** (Detecção facial de todas as pessoas que entraram e saíram do condomínio); **Câmeras com recurso IPR**: (Detector da placa de veículo abrindo automaticamente o portão ou a cancela);

Em um cenário cada vez mais complexo, soluções inteligentes, reduzem drasticamente o custos dos condomínios, e aumentam a segurança, sistemas de CFTV

deixam de “somente filmar”, para atuar diretamente com intervenções dos mais diversos tipos em qualquer ambiente.

**A Inova é parceira e integradora das maiores marcas de equipamentos de segurança eletrônica do mundo, tendo profissionais certificados diretamente pelos fabricantes, e aptos a elaborar quaisquer tipos de projeto de segurança eletrônica, seja ele de pequeno, médio e grande porte.**

Saiba mais: [www.inovasec.com.br](http://www.inovasec.com.br) / (48) 3371.6000

## O maior prêmio da Casan não está nas nossas paredes.



Prêmio Líderes de Santa Catarina 2017 - Empresa Revelação, promoção organizada pelo LIIDE-SC que reconhece e destaca lideranças em diversos setores responsáveis por impulsionar a economia do Estado.



Prêmio Top de Marketing e Vendas 2017, na categoria Serviços, é o reconhecimento da ADVB-SC à forma como a Casan liderou o processo de despoluição do Norte da Ilha de Santa Catarina.



Avançamos 138 posições no prêmio Empresas Mais, do jornal O Estado de S. Paulo/Austin Rating, que mede o desempenho e a gestão das maiores empresas do país.



Prêmio Fritz Müller, da Fundação do Meio Ambiente (FATMA), na categoria Recuperação de Áreas Degradadas.



3ª maior empresa pública e 12ª maior empresa de Santa Catarina: avançamos 4 posições no ranking 500 Maiores do Sul, da Revista Amanhã/PwC.



Selo Verde e Prêmio Socioambiental Chico Mendes, do Instituto Internacional de Pesquisas e Responsabilidade Socioambiental Chico Mendes (INPRA).

O trabalho da Casan - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - e a sua preocupação com a sustentabilidade estão sendo reconhecidos por importantes instituições, mas o prêmio que mais nos orgulha é a confiança dos catarinenses.







## VENDA E INADIMPLÊNCIA

**Um condômino possui 1/12 avos de um terreno, onde foi construído um condomínio de casas. Passou 13 anos e esse proprietário nunca pagou uma taxa de condomínio, mas o condomínio também nunca processou o proprietário.**

**Agora ele quer vender a parte dele, o terreno, para o condomínio. Como fica a cobrança desta inadimplência? O condomínio pode comprar ou a área será dividida entre os condôminos. Como proceder nesse caso?**

Síndica Zoleide  
Florianópolis

Há um ponto extremamente delicado neste caso, que é o fato de nunca ter sido ajuizada qualquer ação contra o devedor. Isso porque as dívidas que não são cobradas judicialmente acabam prescrevendo ou, como dizem alguns, caducando.

Assim, neste caso, a primeira atitude do condomínio e a mais vantajosa é a de buscar a assinatura de um acordo por meio do qual o condômino reconheça a existência de todo o débito e se comprometa a pagá-lo, providência esta que le-

galmente afastará a alegação de que a dívida foi extinta.

Quanto à ideia de venda da unidade para o condomínio, o tema ainda encontra dificuldades burocráticas, pois os condomínios não conseguem registrar propriedades em seu nome, haja vista que legalmente não são considerados pessoas jurídicas.

Por outro lado, como o intuito do condomínio é sempre o de receber o seu crédito e não o de pegar bens em pagamento, uma sugestão é a de que, no mesmo acordo, o condômino se comprometa a anunciar o imóvel em uma imobiliária de comum acordo com o condomínio por um prazo e por um valor de vendas já determinados.

Assim, se o imóvel for vendido até a data combinada, a dívida será paga. Por outro lado, caso isso não ocorra, o condomínio terá "salvado" todo o seu crédito e poderá ajuizar uma ação para cobrar o valor total reconhecido no acordo sem qualquer perda de receita.

**Dennis Martins**  
Advogado especialista  
em direito imobiliário  
OAB/SC 19.578  
(48) 3322-0002

## COBERTURA DE ÁREA COMUM

**Sou leitor do jornal e tenho uma dúvida: queria fazer uma cobertura na área comum onde fica o salão de festas para ampliar e aproveitar melhor o espaço. Pergunto: tenho que fazer assembleia normal para fazer o rateio? Ou precisa algo diferente?**

Gilson Tavares

Antes de mais nada, é importante destacar que a melhoria pretendida se insere no conceito de obra, estabelecido pelo art. 93 do Código Civil: São pertencas os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro.

Mas estamos diante de que espécie obras, já que

existem 3 tipos de benfeitorias, a teor do art. 96 do Código Civil? (a) Necessárias são aquelas benfeitorias que têm o objetivo de conservar o bem. (b) As úteis facilitam ou aumentam o uso do bem. (c) Já as voluptuárias, embelezam a coisa, mas não melhoram o seu uso.

Logo, fica claro que estamos diante de uma obra útil, porque a cobertura de uma área sem destinação específica melhorará o uso do salão de festas. E que cuidados o síndico deverá adotar nesta hipótese? Vamos lá:

**a. Afixar o edital** com a antecedência mínima prevista em convenção;

**b. Realizar** a convocação na forma prevista em convenção;

**c. Providenciar** que o edital contenha uma ordem do dia clara e específica para deliberar sobre a matéria pretendida;

**d. Obter o quórum** especial de 2/3 do total das unidades, na forma do artigo 1.342 do Código Civil, ou outro mais restritivo, caso a convenção assim preveja;

**e. Por último** e não menos importante, providenciar o registro da ata perante o cartório competente.

**Camacho Advogados**  
Joinville/SC  
Gustavo Camacho Solon  
OAB/SC 32.237  
(47) 3278 9026

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

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

**RETOQUEFINAL**  
REPARAÇÃO, MANUTENÇÃO E REFORMAS

(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

**META**  
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

[www.metacondominios.com.br](http://www.metacondominios.com.br) Av: Rio Branco, 825 - 4º andar - Fpolis/SC

## COLORMAR & CONDOMÍNIO

Harmonia perfeita no quesito pintura, em todos os ambientes do seu empreendimento.



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



Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900



# Danos ao patrimônio

Pais têm a responsabilidade civil pelos atos dos filhos

Por Graziella Itamaro

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

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

Porém, o advogado ressalta que quando os envolvidos forem adul-



**Danos e furtos de materiais como extintores são acontecimentos comuns e cabe ao síndico identificar e responsabilizar os infratores**

tos a situação é um pouco mais difícil. "Com relação aos amigos ou parentes de moradores a situação é diferente, pois não há regra expressa nesse sentido. Neste caso, entendo que a responsabilidade recai primeiramente contra o causador do dano e em seguida ao condômino, tanto pelo dever do

morador em evitar que sua visita cause eventual dano como também pela permissão da entrada de determinado visitante ao prédio", explica Rogério.

Segundo o advogado, geralmente as convenções condominiais preveem a responsabilidade do morador por atos cometidos por

terceiros e a responsabilização civil do morador se dará pela ocorrência de três requisitos básicos: ocorrência do ato ilícito, dano, e lógica de causalidade. "Em uma festa de aniversário no salão de festas, por exemplo, em que o espaço foi reservado por um determinado morador, e ele ou seus convidados dão oportunidade para que ocorra algum dano na estrutura do local. Nesse caso, tem-se um ato ilícito, que gerou um dano a ser reparado, e só ocorreu pela ação ou omissão do morador ou convidado. Assim, a responsabilidade recai sobre o morador, pois ao reservar o salão de festas, atraiu para si a responsabilidade pelo patrimônio alocado, independentemente de quem o causou", esclarece.

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

## CÂMERAS

Síndica do condomínio Itaguacu, em Florianópolis, Dalva Luiza Macedo apoia-se no Regimento interno e na Convenção do Condomínio para resolver os casos de

danos ao patrimônio. "Nossos regulamentos estipulam que o morador que causar prejuízos materiais a outros moradores ou a terceiros responderá civilmente pela ação ou omissão havida, cabendo-lhe indenizar os danos, uma vez que for verificada sua responsabilidade", relata a síndica.

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

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

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



- Sistemas de Alarme
- Sistemas de CFTV
- Controle de Acesso
- Cerca Elétrica
- Sistema de Detecção de incêndio
- Automação
- Interfonia / Telefonia
- Rede de Cabeamento estruturado
- Geradores

Contrato de manutenção



(48) 99920-9990  
adrianomartinellics@gmail.com

Centralize a manutenção do seu condomínio com a CSM

**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!



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



## ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

**Cattoni**  
CONTABILIDADE E CONDOMÍNIOS

Venha nos conhecer e se surpreenda!  
[www.cattonicontabilidade.com.br](http://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](http://www.artecurvas.com.br)

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

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**Schnel**  
EMPREITEIRA

REFORMAS PREDIAIS  
(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

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

**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

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**CS**  
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

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 99982 1196 / 98406 5470  
Eng. Lineo  
LINEOFILHO@GMAIL.COM

Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios  
Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios

**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](http://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

## SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

**JG**

MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL  
Ligue e agende seu orçamento!  
(48) 3094.1398 / 98419.6090

[www.jgmanutencaopredial.com.br](http://www.jgmanutencaopredial.com.br)  
INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:  
Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica  
Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem  
Ar - Condicionado  
jgmanutencaopredial@gmail.com

## Não encontrou o que buscava?

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

## AGENDE-SE

### CURSOS DE CAPACITAÇÃO PRESENCIAIS E ONLINE DIRIGIDOS AO SETOR DE CONDOMÍNIOS

#### FLORIANÓPOLIS

#### Curso de Síndico Profissional / GáborRH

**Programa:** Módulo I - 30hs Aula / Legislação, Gestão pessoal, Gestão financeira, Gestão condominial, Aspectos administrativos, Segurança, Estrutura física do edifício, Perícia.

**Data:** Ministrado em Três finais de semana: 02/03 - 19hs às 22hs e 03/03 - 08hs às 17hs; 09/03 - 19hs às 22hs e 10/03 - 08hs às 17hs e 17/03 - 08hs às 17hs

**Local:** Faculdade Anhanguera - Florianópolis

**Informações e inscrições:** (48) 99662.9228

#### ITAJÁI

#### Curso de síndico gestor profissional / UPCondo Treinamentos

**Programa:** 16 hs Aula / Como entrar no mercado de síndicos; Direito Condominial; Gerenciamento Condominial; Aspectos Fiscais e Trabalhistas; Visita técnica a um condomínio clube na região.

**Data:** Curso ministrado em dois sábados, no dia 24 e 31 de março das 9hs às 18hs

**Local:** Hotel Estação 101 / Itajaí

**Informações e inscrições:**

(47) 98822.3773

**Direito Condominial na Prática / IP-GEX Cursos de formação profissional**

**Programa:** 08 hs Aula / Direito Con-

dominial, Introdução ao Direito Imobiliário; Locações; Contratos; Inadimplência; Estrutura Jurídica Condominial; Direito de Vizinhança; Obras e Quóruns; Assembleias; Responsabilidade Civil e Criminal; Direito do Trabalho Aplicado; Gestão de Conflitos; Auditoria Condominial.

**Data:** 03 de março das 08h às 17h

**Local:** Hotel Estação 101 / Itajaí

**Informações e inscrições:** (47) 98447.3915

Mais Informações sobre todos os cursos presenciais acima descritos: <http://www.condominiosc.com.br/agenda/cursos-presenciais>

#### ONLINE

#### QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL ONLINE / PROFª ROSELY SCHWARTZ

O curso de Administração de Condomínios e Síndico profissional online possui o extrato do conhecimento adquirido pela Prof.ª Rosely Schwartz, ao longo de mais de 20 anos de atuação no setor de condomínios nacional. Pode ser feito no seu tempo e no conforto da sua casa. Com a opção de fazer módulos específicos ou o curso em sua totalidade, traz comodidade para o dia-a-dia corrido dos Síndicos que almejam aprimoramento. Leitores do Jornal dos Condomínios e Portal CondomínioSC tem desconto de 15%!

Envie um e-mail para [coordenacao@condominiosc.com.br](mailto:coordenacao@condominiosc.com.br) e solicite o seu cupom.

Saiba todos os cursos online oferecidos: <http://www.condominiosc.com.br/agenda/cursos-online>

## SISTEMA DE SEGURANÇA

**PJ Seg**  
Segurança Eletrônica  
[www.pjseg.com.br](http://www.pjseg.com.br)  
(48) 3034-0974

Contrato mensal de manutenção 24 horas

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

(48) 98411-2022 / 98415-5077

## IMPERMEABILIZAÇÃO

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

- ▶ Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível - **Garantia de 8 anos**
  - Caixas D'água
  - Lagoas e lagos artificiais
  - Telhados verde
- ▶ Impermeabilização convencional
  - Muros de arrimo
  - Baldrame
  - Lajes
  - Piscinas
  - Calhas de chuva

(48) 3065.5416 / 98812.0186 | [contato.cvs@hotmail.com](mailto:contato.cvs@hotmail.com)

**CVS**  
Prestadora de serviços  
Solicite orçamento!

## 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.

## CLASSI EMPREGO

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

**PAULO MAGALHÃES**

(48) 98427 0770

Preferência: Porteiro noturno

**JOSÉ P. DA SILVA**

(48) 98418 2745

**JEAN ELIE BARJON**

(48) 99849 5779

**WANDERLEY RIBEIRO**

(48) 99867 5151

**JHONNY CRISTOVÃO**

(48) 3243 6104 / 99170 8774

Preferência: Zeladoria

**ROMUALDO C. NUNES**

(48) 98484 5236

Preferência: Portaria

**JOSÉ DA SILVA**

(48) 98418 2745

**REGIS NOGUEZ**

(48) 98458 4729

Preferência: Porteiro noturno

**EDSON MACHADO**

(48) 99135 4210

**ELIANE WITKOWSKI**

(48) 99819 5626

**ADRIANO FERREIA**

(48) 9854 6052

**RENATO PRIEBE**

(48) 99849.2228 / 99135.5890

Atuar como zelador, porteiro, manutenção predial. Referências e qualificação em Pintura, elétrica, hidráulica pequenas reformas, monitoramento de câmeras



# Piscinas abandonadas e o risco para a proliferação de mosquitos

Sem tratamento adequado, o espaço se torna uma ameaça à saúde de moradores e vizinhos no combate à dengue

Dariane Campos

**P**iscinas abandonadas e sujas em coberturas de prédios na Grande Florianópolis têm preocupado síndicos e moradores por causa do risco de reprodução de mosquitos, principalmente o *Aedes Aegypti*, transmissor de doenças como dengue, zika, chikungunya e febre amarela. No condomínio Porto Del Mar Residence, na Praia de Canasvieiras, em Florianópolis, a síndica Cynthia Gaia, enfrentou um problema sério em uma das coberturas. Ao realizar fiscalizações periódicas, identificou uma piscina que estava sem a devida manutenção: a piscina estava vazia, descoberta e sem tratamento adequado. Com a ocorrência de chuvas houve o acúmulo de água criando o ambiente propício para a proliferação do mosquito. "Apartamentos vazios, fechados e sem manutenção nos deixam em alerta. Principalmente no verão onde as chuvas são mais intensas. A nossa preocupação com a saúde e bem estar dos condôminos ultrapassa o verão e o trabalho de fiscalização continua no decorrer do ano", comenta a administradora.

Em casos como esse, a orien-



Cynthia Gaia é síndica de um edifício em Canasvieiras e enfrentou problemas em uma das coberturas que está fechada

tação do advogado Álvaro Carlini é a de que os síndicos façam uma notificação por escrito, solicitando que o proprietário realize a limpeza da piscina. Caso o pedido não seja atendido, o condômino estará sujeito à aplicação

de multa e outras penalidades, conforme o que está previsto na convenção e no regimento interno do condomínio.

"Segundo o Código Civil (artigo 1.348, inciso II), compete ao síndico representar o condomí-

nio, praticando em juízo ou fora dele a defesa dos interesses da comunidade condominial. Nesse sentido, caso a solicitação não seja atendida, é possível entrar com ação na justiça pedindo liminarmente a entrada na unidade para providenciar a vistoria e limpeza, arcando o condômino com as respectivas despesas", explica o advogado. Além disso, o síndico também tem autonomia para comunicar à Prefeitura e à Vigilância Sanitária para que inspecionem a unidade e apliquem as penalidades cabíveis, como multas.

Para prevenir a proliferação de mosquitos no condomínio, Cynthia realiza fiscalizações periódicas, orienta os proprietários e já está vendo meios para intensificar as ações. "As coberturas representam maior perigo por estarem longe dos olhos dos moradores e dos agentes de saúde. Para ter maior eficiência, estamos estudando a viabilidade de realizar a vistoria regular com o uso de drones naquelas unidades em que o acesso for dificultado. E como recomendação, os proprietários das coberturas recebem a orientação de manter as piscinas sempre cheias, durante todo o ano, com água tratada com clo-

ro e que seja filtrada no mínimo duas vezes por semana para que também a coadeira não sirva de criadouro", adverte.

## FISCALIZAÇÃO

Por ser uma região com muitos imóveis de locação para veraneio, que acabam ficando fechados ao longo do ano, a Prefeitura de Florianópolis está estudando um plano de ação para casos de piscinas abandonadas em coberturas ou em imóveis fechados de difícil acesso. De acordo com a Diretoria de Vigilância em Saúde, a ideia é capacitar a equipe para o uso de equipamentos com imagens aéreas e adquirir um drone, já que muitas vezes os agentes não têm acesso visual do local.

Atualmente, conforme a explicação do gerente do Centro de Controle de Zoonoses, André Grippa, o controle é feito através de uma primeira visita orientativa. Caso seja identificado algum local com acúmulo de água, que pode ser um criadouro, o proprietário recebe instruções para limpeza e tratamento, agendando um retorno da equipe. Se até essa data as orientações não forem acatadas, o caso é encaminhado para a fiscalização para atuação do proprietário.

**Ecoville**  
Brasil  
O seu supermercado de limpeza

**A ECOVILLE ENTREGA!**

Comodidade, qualidade e economia ao alcance do seu condomínio

www.ecoville-florianopolis.negocio.site  
Rua João Pio Duarte Silva, 1801 - Loja 01  
Córrego Grande - Florianópolis  
(48) 3030.0808

**INOVA**  
Sistemas de Segurança

**Contrato de Assistência 24h Inova**

- Controle de acesso
- Alarmes / Sensores
- CFTV/ Interfonia
- Cerca elétrica
- Alarme de incêndio
- Fechaduras eletromagnéticas
- Iluminação de emergência
- Automação e manutenção de portões

- 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 de Experiência

**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