

Jornal dos Condomínios

Trabalhando por um condomínio melhor

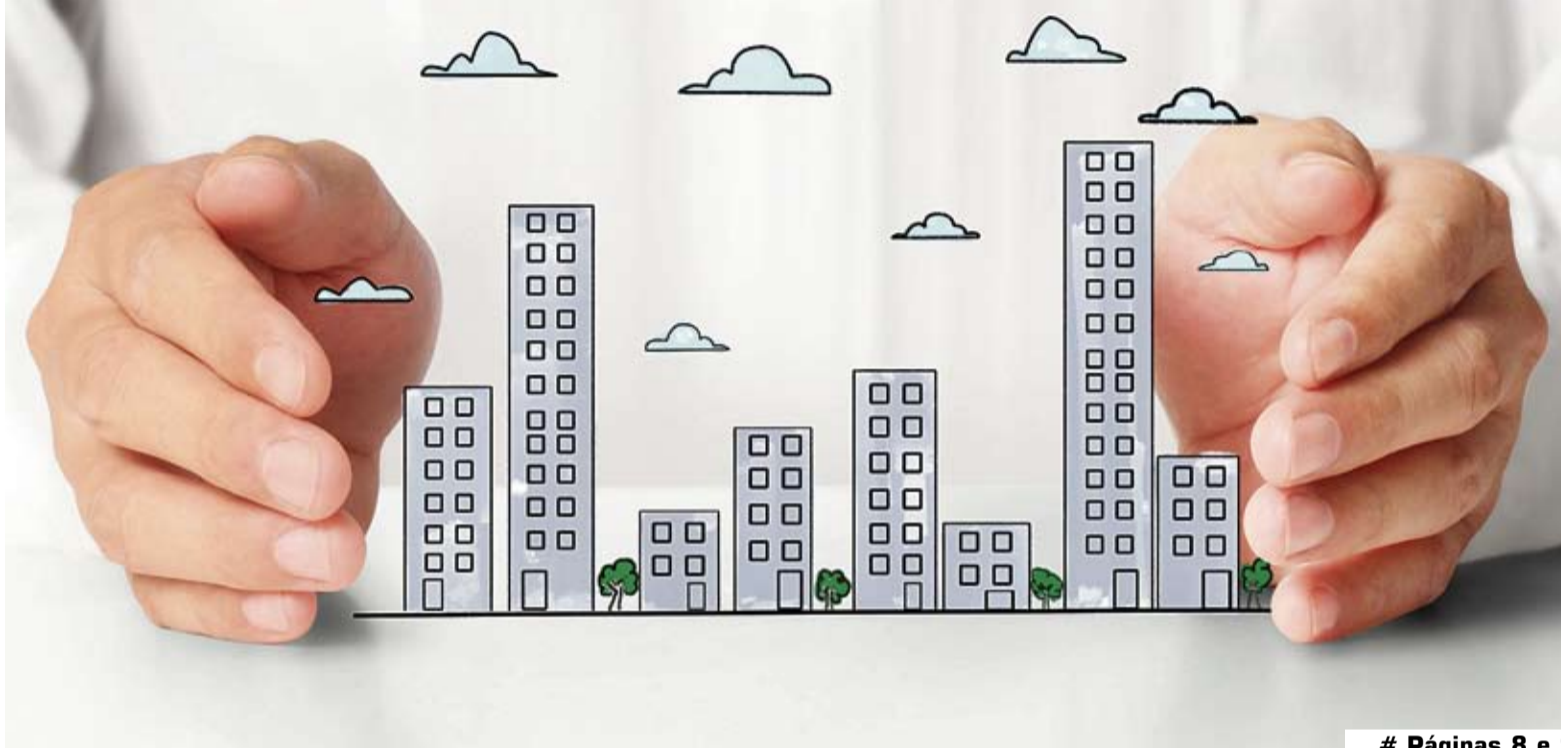
18 anos

ANO 18 - Nº 208 - MARÇO 2019 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

SEGURO DO CONDOMÍNIO

A contratação do seguro é uma obrigação legal do síndico e está prevista no Código Civil



Páginas 8 e 9

EM SC

REGIÃO DO VALE
Balneário Camboriú
aperta fiscalização
sanitária em
condomínios

Páginas 10 e 11

TARIFA

Casan e Emasa terão
novo modelo de
cobrança

Páginas 4 e 5

CONDOMÍNIO & CIA

Instalação de
elevador em
prédios antigos

Página 6

MERCADO

Mais economia na
conta de luz com
Energiluz

Página 12



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

25 ANOS
DUPLIQUE



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

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

MEGA
PINTURAS E CONSTRUÇÕES
ESPECIALIZADA EM
CONDOMÍNIOS
(48) 99106.8446 / 99606.4508
mega.construcoes@hotmail.com
Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria/SJ

Sensato
PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 209 P andar, Edifício Dohé Amm, Centro de Florianópolis / SC, (48) 3224.2585

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

www.sensato.com.br

ampla
Questão de confiança

Lavação, Restauração e Pintura predial

Especializada em Condomínios (48) 3337.0889 / 3371.5512
www.amplase.com.br Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900
amplaempreiteira@gmail.com

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

MULTI
COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL
LIMPEZA | PORTARIA | ZELADORIA

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

EDITORIAL

EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coodenação editorial:

Vânia Branco

Equipe de jornalistas: Sibyla Loureiro,

Dariane Campos, Sicília Vechi

Revisão: Tony Rodrigues -

Criação e suporte web:

Ramiro Galan

Diagramação: Edson Egerland

Redação: (48) 3028 1089

contato@condominiosc.com.br

Para anunciar: (48) 3207 6784

comercial@condominiosc.com.br

Impressão: GRUPO RBS

Tiragem Comprovada:

13.000 exemplares

Circulação: Informe mensal veiculado

nas cidades de Balneário Camboriú,

Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande

Florianópolis

Entrega gratuita e dirigida

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

18 anos de muita dedicação e compromisso com o leitor!

Levar informação a pessoas que exercem uma função que detém tantas responsabilidades concentradas em uma só figura, o síndico, é um desafio bastante grande. Desde a primeira edição, não poderíamos imaginar tudo o que englobaria esse desafio, nem tampouco o que viria junto ao desenvolvimento desse trabalho. A cada matéria uma descoberta, a cada página feita um pouco mais de conhecimento adquirido, a cada edição experiências vivenciadas e oportunidades de fazer frente a esse desafio: dedicação e competência rege o dia a dia de nossa equipe para levar informação de qualidade.

Nesses anos de atuação do Jornal dos



Condomínios parcerias fortaleceram-se. Prestadores de serviços e entidades atuam diretamente no setor através da publicação. E em diferentes cidades catarinenses, o síndico identifica-se com o trabalho realizado e utiliza a informação para nortear seu trabalho e sua vida em condomínio.

Completamos em março 18 anos de atuação ininterrupta, 208

edições distribuídas em condomínios de oito cidades do estado de Santa Catarina. Com permanente renovação de conteúdo e promovendo ações como palestras, cursos e eventos nosso objetivo é fortalecer o conhecimento e atuação do nosso leitor. Exemplo disso é o lançamento do livro de autor catarinense ocorrido em fevereiro

que demonstra a qualidade dos especialistas do estado e o evento de comemoração de aniversário do jornal "Mulheres inspiram!" realizado em parceria com o Secovi Florianópolis e apoiado por entidades e empresas do segmento, que contou com uma ótima repercussão e abriu espaço para reforçar a atuação das mulheres que atuam em condomínios.

Nesta edição de aniversário elaboramos um guia com orientações de especialistas sobre como fazer uma boa contratação de seguros para o condomínio e trazemos à pauta o novo modelo de cobrança tarifária que atingirá as cidades atendidas pelas concessionárias de água e esgoto Casan e Emasa.

Nas páginas a seguir outros assuntos de interesse são abordados e dirigidos ao síndico leitor, o personagem principal de nossa história.

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

ONDE ESTAMOS:



@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

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



PRECISOU? AQUI VOCÊ ENCONTRA.
ATACADO CATARINENSE - JARDIM ATLÂNTICO

Atacado Catarinense
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

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

EFICÁCIA
Vidros, Espelhos e Molduras

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

(48) 3307.9767
(48) 98482.7286 / 99907.3166
eficaciavidros@gmail.com
Prof. Dib Cherem, 3039 - Capoeiras / Fpolis

VIDRAÇARIA

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

Atendemos todo o Estado



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.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br



ENERGILUZ LOJAENERGILUZ



LÂMPADA BULBO LED
9W 6500K - OUROLUX
CÓD: 350164

R\$ 7,50



LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA
2 FARÓIS - SEGURIMAX
CÓD 381218

R\$ 139,90



MOTOBOMBA CENTRÍFUGA
BC-915 3/4CV MONOF
SCHNEIDER
CÓD 116026

R\$ 869,00



LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA
30 LEDS - SEGURIMAX
CÓD: 380009

R\$ 11,90



SENSOR DE PRESENÇA
10M AQ21M - QUALITRONIX
CÓD: 401953

R\$ 34,56



VENTILADOR DE PAREDE
60CM PREMIUM VENTISOL
CÓD 465564

R\$ 145,90



BARREIROS
AV. LEOBERTO LEAL, 1115
SÃO JOSÉ/SC - 3211.7000

BEIRAMAR / TRINDADE
RUA JUVÊNCIO COSTA, 290 - ESQUINA BEIRAMAR NORTE 6620
FLORIANÓPOLIS/SC - 3029.7030

ENERGILUZ
WWW.ENERGILUZ.COM.BR



Evento reúne mulheres do setor de condomínios

Dedicado às mulheres, encontro marca os 18 anos do Jornal dos Condomínios

Sibyla Loureiro

Para marcar o Dia Internacional da Mulher, celebrado na sexta-feira, dia 8 de março, o Jornal dos Condomínios promoveu a primeira edição do evento "Mulheres Inspiram!", encontro que reuniu dezenas de síndicas, conselheiras, administradoras, gestoras, contadoras e profissionais de condomínios.

O evento, que aconteceu na Fecomércio, em Florianópolis, serviu para a troca de experiências, confraternização, atualização no setor e, principalmente, para assistir à palestra da psicóloga Ana Cláudia Vanzelli.

Além da data, o "Mulheres Inspiram!" também assinalou os 18 anos de circulação do Jornal dos Condomínios e os 25 anos da Duplique Santa Catarina, patrocinadora do evento, junto com a Unicred Florianópolis e Simple Clean Produtos de Limpeza. Como apoiadores, destaque para a parceria da Associação de Síndicos de Santa Catarina (Asdesc) e do Sindicato da Habitação Florianópolis/Tubarão (Secovi), que também está completando 25 anos.

Com o tema O Poder de Ser Mulher, Ana Claudia Vanzelli, psicóloga, atriz e psicodrama-

tista, encantou os participantes durante a sua apresentação. De maneira divertida e interativa ela mostrou que as mulheres são fortes e capazes de lutar pelos seus sonhos e ideais. "Fé, positividade e foco são o caminho para conquistar nossos objetivos, além de escolher sempre fazer o melhor em qualquer gesto, em qualquer tarefa. É dedicar-se de verdade, colocando amor em tudo que fazemos", diz.



DEBATE

Antes da palestra, foi promovido um bate-papo entre mulheres que se destacam no setor de condomínios. Conduzido pela empresária Ângela Dal Molin, diretora do Jornal dos Condomínios, o debate exibiu cases e his-

tórias pessoais e profissionais de mulheres que atuam em diferentes segmentos do mercado condominial. No formato de frases inspiradoras com temas envolvendo determinação, empreendedorismo, união e resiliência, a trajetória de cada uma emocio-

A psicóloga Ana Claudia Vanzelli abordou o tema "O Poder de Ser Mulher" para uma platéia de síndicas, administradoras e empresárias da área de condomínios

nou a plateia e serviu de motivação para enfrentar os desafios que abrangem o setor.

Com uma bagagem de 25 anos à frente da Duplique Santa Catarina, a diretora Fátima Garbardo contou que teve que bater de porta em porta para divulgar o trabalho da empresa aos síndicos catarinenses. "Hoje, a Duplique é formada por oito centrais distribuídas em Florianópolis e outros municípios do Estado, e é composta por 85% do sexo feminino em seu quadro de colaboradores. Só para exemplificar, das oito centrais, cinco são gerenciadas por mulheres", contabiliza

Fátima.

Participaram do debate a administradora Valéria Rodrigues, superintendente do Secovi, Martinha Silva gestora no Brava Beach Internacional de Itajaí e colunista do Jornal dos Condomínios e as síndicas Cynthia Gaia e Daiana Ilha Gomes, presidente e vice-presidente da Asdesc. Por sua vez, a anfitriã Ângela Dal Molin descreveu as dificuldades que enfrentou quando, há 18 anos, resolveu empreender e lançar uma publicação pioneira no Estado: o Jornal dos Condomínios, que pretendia levar informações técnicas e com credibilidade para síndicos e profissionais do setor e dar voz a um segmento que ainda estava engatinhando. Hoje a publicação impressa é distribuída em oito cidades do estado e conta com um portal onde reúne conteúdo exclusivo e apresenta também fornecedores de produtos e serviços para consulta dos usuários.

O evento finalizou com distribuição de brindes, 100 rosas entregues às participantes e contou também com o apoio de MX8 Governança Condominial, Correta Condomínios, Exato Condomínios e Contabilidade, Plac - Planejamento e Assessoria de Condomínios, Meta Condomínios e Grupo Sensato.

12º CURSO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E SÍNDICO PROFISSIONAL

MÓDULOS

- Gestão Condominial
- Gestão Contábil
- Recursos Humanos
- Manutenção Predial
- Jurídico

MATRÍCULAS ABERTAS • ABRIL 2019

AULAS NAS SEGUNDAS-FEIRAS DAS 19:00 ÀS 22:30

- 120 horas/aula
- Material Didático Incluso
- Certificado emitido pela Lider Gestões Administrativas

INFORMAÇÕES E INSCRIÇÕES:
CURSOSINDICO@LIDERANCACOND.COM.BR - (48) 99172-4236

UNICA
Serviços Construtivos

**Pintura Predial
Recuperação Estrutural
Reformas e Construções**

Sr. Síndico: solicite seu orçamento!

unicacentral@gmail.com (48) 99940.9210 Rua Tiradentes, 18
SI 102 - São José/SC

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

Casan e Emasa terão novo modelo de cobrança tarifária

Propostas podem ser avaliadas em consulta pública no site da Aresc

Sibyla Loureiro

Nos próximos meses, a Companhia Catarinense de Água e Saneamento (Casan) terá um novo modelo de cobrança tarifária. A expectativa é da Agência de Regulação de Serviços Públicos de Santa Catarina – Aresc – que lançou uma Consulta Pública para informações e esclarecimentos referente ao processo de alteração da estrutura tarifária.

De acordo com a Gerência de Regulação da Agência, o novo modelo visa favorecer os usuários que consomem água de forma racional. “Cerca de 60% dos usuários da Casan estão situados na faixa de consumo de até 7m³.

Sendo assim, esses consumidores serão os mais beneficiados com esse novo modelo, que busca estimular a economia de água e a sustentabilidade ambiental e econômico-financeira da prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário”, diz a engenheira civil Cintia Guimarães da Cunha Pimentel.

A estrutura atual de cobrança é feita de acordo com um valor mínimo, referente ao cobrado pelo volume de 10m³ constantes da tabela atual da Companhia, mesmo se o usuário não consumir. Com o resultado da revisão tari-



Cerca de 60% dos usuários da Casan estão situados na faixa de consumo de até 7m³ e serão os mais beneficiados com o novo modelo de cobrança

fária, esse valor passaria para R\$ 46,28 reais. Independentemente se o usuário consumiu três ou 10m³, paga esse valor como tarifa mínima.

A nova proposta da Aresc foi elaborada visando atender à demanda da população pelo faturamento do volume realmente consumido, e também à demanda de jurisprudência do Supremo Tribunal Federal - STF dada no ano de 2011, em que se estabeleceu que cada economia deverá ser considerada de acordo com o número de hidrômetros (da empresa) instalado, e o faturamento realizado

de acordo com o volume medido no equipamento.

O modelo apresentado pela Agência considera uma Tarifa Fixa de Disponibilidade de Infraestrutura - TFDI, cobrada por unidade de consumo (imóvel), a qual será de R\$ 30,41 reais somados ao valor resultante do volume consumido e medido no hidrômetro. Por exemplo: se o usuário (da categoria residencial) consumiu 3 m³ de água, vai pagar R\$36,53 (R\$ 3x 2,04 (valor do m³)=R\$6,12 +R\$30,41) que resulta em R\$36,53 de tarifa. Quando houver serviço de esgotamento sanitário

disponível e em operação, a esse valor aplica-se o índice de 100% para fatura de esgoto, resultando em uma fatura de R\$ 73,06.

A grande diferença entre o modelo existente e o proposto é que o faturamento será feito através do volume efetivamente medido nos hidrômetros, somado ao valor da tarifa fixa multiplicada pelo número de unidades consumidoras (no caso de condomínios), excluindo-se o conceito atual de volume mínimo multiplicado pelo número de economias existente em um condomínio.

Para condomínios com medidor único, a Casan irá faturar o volume medido no hidrômetro, distribuindo-o nas faixas de consumo de forma proporcional ao número de unidades consumidoras do condomínio, mais a Tarifa Fixa que será cobrada também de acordo com o número de unidades consumidoras, tudo em fatura única para o condomínio. A cobrança individualizada de cada usuário/consumidor/morador dependerá da forma estabelecida em convenção de cada condomínio.

MEDIDORES INDIVIDUAIS

Para os condomínios que possuem medidores individuais, como os equipamentos não são da empresa e situam-se na estrutura

interna do prédio, a Casan usará o mesmo processo descrito acima e o condomínio fará a cobrança do consumo de cada morador internamente.

“A forma de se efetuar a leitura individual por parte da empresa seria se todos os hidrômetros fossem substituídos pelos da empresa, e se situassem no imóvel em local acessível ao funcionário leitorista (como atualmente ocorre com os medidores de energia elétrica)”, diz a engenheira, lembrando, por exemplo, que a Casan não faz a leitura nos hidrômetros individuais quando estes são instalados ou pela construtora ou pelo próprio condomínio em prédios mais antigos. “Uma obra inviável em se tratando da parte econômica e operacional”, reforça o engenheiro Carlos Spillere, que faz assessoria técnica para o Secovi (Sindicato da Habitação de Santa Catarina).

Problemas no seu condomínio?

A água vai ficar mais cara!
Saiba o que fazer para não ser pego de surpresa.



Compra de medidores de água e gás?

Precisa individualizar?
Vazamentos?

Marque uma visita gratuita!



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

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL
EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFITOS



Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional



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

SUPOORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br



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



Desde 2014, o síndico Carlos Spillere busca uma solução para o aumento de até 178% na tarifa de água dos condomínios de Balneário Camboriú

Aresc, que julgamos justa e legalmente respaldada, atende, praticamente, todas as nossas reivindicações, reconhecendo o superfaturamento atual da empresa - de quase R\$ 3 milhões por mês -, e respeita o princípio da isonomia, sempre questionado por nós. Além disso, contempla as questões jurídicas e leva o equilíbrio financeiro da empresa através da proposta de um preço justo e a possibilidade de revisões periódicas”, diz Carlos.

A proposta, segundo o engenheiro, no que se refere à fatura, volta a valores muito próximos dos praticados antes de outubro de 2014. “A exemplo de qualquer despesa, o condomínio deverá fazer um rateio entre os condôminos de acordo com o que prevê a convenção condominial”, explica Carlos, acrescentando: “apenas um condomínio de Balneário Camboriú, que reúne 296 apartamentos, vai reduzir a sua fatura de R\$ 53 mil para R\$ 27 mil”.

SAIBA MAIS

• **Consultas Públicas** - Até o dia 29 de abril de 2019 (o prazo foi prorrogado), interessados podem encaminhar comentários, sugestões ou dúvidas sobre os resultados da metodologia adotada pela Aresc através do endereço eletrônico www.aresc.sc.gov.br. Consulta Pública número 016/2018 (Casan) e 017/2018 (Emasa).

tiram lesados pela Emasa. “Eles ganharam a ação, mas o promotor praticou o princípio da isonomia estendendo o novo cálculo de tarifa para os mais de 2 mil prédios da cidade”, aponta o engenheiro que, a partir daí, junto com o Secovi, representando os síndicos, fez um estudo com amostra de 305 condomínios.

A pesquisa apontou um aumento nas tarifas entre 48% a 178%, ou seja, o valor das faturas chegou a triplicar. De R\$ 1,96 o metro cúbico passou a custar R\$ 4,69 por causa da tabela progressiva de acordo com as faixas de consumo. Com a nova regulação da Aresc, a expectativa é de reverter essa situação.

“Acredito que a proposta da

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

A exemplo da Casan, a Aresc também lançou a Consulta Pública número 017/2018 para definir a nova estrutura de cobrança de tarifas da Emasa (Empresa Municipal de Água e Saneamento de Balneário Camboriú), já que, além de atender as exigências judiciais, os condomínios do município com hidrômetro único vêm sofrendo - desde outubro de 2014 - com a mudança tarifária no fornecimento de água. A alteração, extremamente onerosa para os condomínios, reflete um aumento nas contas de até 178%.

De acordo com o engenheiro e síndico Carlos Spillere, o aumento se consolidou depois de uma ação movida por três condomínios da cidade que se sen-

Água que abastece 22 cidades de Santa Catarina têm agrotóxicos

O Ministério Público de Santa Catarina (MPSC) realizou levantamento da presença de agrotóxicos na água de abastecimento público de 100 municípios de Santa Catarina e identificou que 22 recebem água com resíduos de agrotóxicos. Ao todo foram analisados 204 princípios ativos de agrotóxicos. As operadoras do sistema de água pesquisam somente 27 substâncias, conforme o parâmetro indicado pelo Ministério da Saúde.

Dos 17 princípios ativos de agrotóxicos encontrados na água, sete são proibidos na União Europeia devido aos efeitos negativos que podem provocar na saúde humana - atrazina, simazina, bromopropilato, metalacloro, permotrina, propargite, propiconazol.

As amostras foram coletadas entre março e novembro de 2018, período de safras e cultivos, pelo Programa da Qualidade da Água Tratada, do Centro de Apoio Operacional do Consumidor (CCO) do MPSC, em parceria com a Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento (Aris) e a Agência de Regulação de Serviços Públicos de Santa Catarina (Aresc).

A Doutora em Engenharia Química e professora da UFSC, Sonia Corina Hess analisou os resultados obtidos nas amostras.

“Essa contaminação repercute em riscos à saúde dos consumidores, uma vez que possivelmente há outros agrotóxicos e poluentes presentes interagindo com os poluentes aferidos, e que não foram abordados nas análises, com efeitos imprevisíveis sobre a saúde da população exposta”, alerta.

As análises envolveram municípios na Grande Florianópolis, Oeste, Sul, Vale do Itajaí, Norte e Serra, que foram escolhidos com base na relação entre população, cultivo de alimentos e venda de pesticidas. As cidades com água contaminada são: Rio do Sul, com sete substâncias; Itapema, com seis; Itaiópolis e Mafra, com cinco; Rio Negrinho, com quatro; Coronel de Freitas, com 3; Gravatá, Ibirama, Ituporanga, Joinville, Orleans, Porto União, Scroeder, com 2; e os Balneários Gaivota, Rincão, Camboriú, Piçarras, Ilhota, Jaguaruna, Massaranduba, Taió e Tubarão, com um.

Para a Coordenadora do CCO, Promotora de Justiça Greícia Malheiros da Rosa Souza, o resultado das análises aponta a necessidade de ampliação do monitoramento e a realização de pesquisa para identificação da origem de contaminação e adoção de medidas corretivas para diminuir os riscos ao cidadão.

Fonte: MPSC

Seu condomínio merece esta qualidade!

Mais de 4000 itens com a qualidade TRAMONTINA.

CHURRASCO



PANELAS E FRIGIDEIRAS



COZINHA

VIA INOX REVENDEDOR
TRAMONTINA
www.viainox.com.br

FLORIANÓPOLIS | Av. Gov. Ivo Silveira, 3519 | Bairro Capoeiras | 48 3025-2556/ 9 8447 7901
ITAJAÍ | Av. Abraão João Francisco, 2000 | Bairro Dom Bosco | 47 3075-0333/ 9 8843 6734
JOINVILLE | Rua Dr. João Collin, 2013 | Bairro América | 47 3025-7222/ 9 8818 7356
CRICIÚMA | Av. Centenário, 2505 | Bairro Operária Nova | 48 3045-2532/ 9 9104 3092



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



UNIFORMES
| KOBRASOL | PALHOÇA
| FLORIANÓPOLIS
| BALNEÁRIO CAMBORIÚ
| CURITIBA
@ LOJADOGUARDAPO
f LOJADOGUARDAPO
48 3247.4969
Guaranda Pó
Uniformes Profissionais
www.lojadoguardapo.com.br

COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL



LIMPEZA

ZELADORIA

PORTARIA

LIMPEZA EM ALTURA

www.multilimperservicos.com

MULTI SOLUÇÕES EM SERVIÇOS
(48) 3209-6697



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](https://www.facebook.com/dosanjosconstrucaocivil)

Após 30 anos, prédio ganha elevador

Para não comprometer a edificação, o condomínio precisou construir uma estrutura independente para a instalação do maquinário

Dariane Carvalho

Sinônimo de praticidade para muitos moradores, a presença do elevador nos edifícios ultrapassa a linha do conforto. Além de agregar valor aos imóveis, algo em torno de 20%, o equipamento proporciona principalmente acessibilidade e qualidade de vida às pessoas com mobilidade reduzida. Mas antes de dar início à instalação, os prédios antigos precisam passar por uma verificação de viabilidade técnica. Caso a utilização do maquinário não tenha sido considerada no projeto inicial, como já é prática nos mais atuais, em muitos casos há a necessidade da construção de uma estrutura paralela para não expor a edificação existente a esforços extras.

Um bom exemplo dessa situação vem do Conjunto Residencial Rozane, localizado no bairro Trindade, em Florianópolis, construído em 1989 com 48 unidades, divididas em três blocos. Após identificar que a maioria dos proprietários estava alugando os seus imóveis por causa do incômodo com as escadas e mudando para outros condomínios, a administração conseguiu atender a um desejo antigo dos moradores. De acordo com a síndica Maria de Fátima Della Pasqua, o primeiro passo foi estabelecer uma comissão de obras composta por seis moradores, que prestaram assessoria à gestão do início ao fim, ficando responsável pela aprovação de todas as compras e controle dos orçamentos.

“Por várias vezes o assunto elevadores foi abordado em ou-



O hall de entrada antes e depois da instalação do elevador no residencial Rozane, administrado pela síndica Maria de Fátima Della Pasqua



tras gestões, mas em nenhum momento houve êxito. Então, finalmente em 2014 conseguimos que a assembleia deliberasse a favor da compra dos três elevadores. Com isso, iniciamos o rateio logo após a aprovação e só demos o start da obra em 2018, quando estava tudo pago”, explica a gestora. No total, o investimento foi em torno de R\$ 450mil, entre mão de obra e material, sendo que só os equipamentos custaram R\$ 240 mil. Em fase de acabamento, o espaço será inaugurado em abril, após nove meses de obras.

ESTRUTURA ADEQUADA

Para dar início ao processo de instalação de um elevador é necessária a realização de uma análise preliminar que determine as especificações da edificação já existente, bem como o cálculo das cargas adicionais que serão empregadas. Entre os possíveis entraves, destaque para as limitações arquitetônicas, que raramente apresentam

espaços ociosos no empreendimento, ideais para a execução do fosso.

No caso do empreendimento citado acima, a construtora na época da sua fundação deixou um vão entre os blocos, espaço suficiente para a execução da obra. Assim, para não comprometer a estrutura existente, foi construída internamente uma torre de alvenaria partindo da garagem. E, para lidar com a falta de espaço, as cisternas tiveram que ser diminuídas, já que parte delas invadia o local onde foi construído o poço do elevador.

“Para que tivéssemos mais segurança, a primeira providência foi entrar em contato com o engenheiro que projetou o condomínio para nos certificarmos que havia viabilidade para a instalação dos elevadores. A partir daí então escolhemos a empresa para fazer o projeto arquitetônico e o engenheiro que iria comandar a parte estrutural. Diante dos dois projetos prontos iniciamos a escolha da em-

presa para execução”, descreve Fátima.

A adaptação do empreendimento foi realizada sob a responsabilidade dos engenheiros Márcio Marques Vieira e Carlos Alberto Ferrari, da MVF Engenharia, contando ainda com a fiscalização do engenheiro Rodrigo Nunes Gomes. “Foi uma obra bastante interessante, pois utilizamos uma área que servia como túnel de iluminação do hall de entrada. E, como uma das principais preocupações era

que a implantação do elevador não causasse qualquer dano de sobrecarga a estrutura existente, aproveitamos esse espaço para projetar dentro da construção antiga”, explica Vieira. Nesse caso específico, a arquitetura interna do prédio favoreceu a instalação do equipamento, mas os especialistas destacam que nada impede que outros condomínios façam uma estrutura externa anexa à já existente, e através dela se conecte com os andares, usando até mesmo passarelas.



COMO DAR O PRIMEIRO PASSO

- Esteja ciente de que é preciso muito empenho para conseguir reunir o maior número de proprietários para a assembleia de aprovação.
- Consiga contato com o engenheiro projetista do condomínio para saber se há viabilidade. Uma das grandes dificuldades nesse tipo de intervenção está na apuração das infor-

mações referentes aos projetos originais da edificação.

- Busque profissionais especializados e com ótimas referências.

- É fundamental constituir uma comissão de obras para ajudar o síndico. Sozinho não tem como dar conta de todas as demandas.

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

25 ANOS

D U P L I Q U E
QUALIDADE DE VIDA E FELICIDADE PARA TODA FAMÍLIA

VANIA ESTEVO
GERENTE DA CENTRAL
DUPLIQUE ESTREITO

COMPROMISSO

"QUANDO EU ENTREI NA DUPLIQUE HÁ 15 ANOS, PERCEBI QUE A EMPRESA TINHA ALGO DIFERENTE. UM COMPROMISSO NÃO SÓ COM OS RESULTADOS MAS COM A SATISFAÇÃO DO CLIENTE. HOJE, GERENCIANDO UM DOS ESCRITÓRIOS DA EMPRESA NA GRANDE FLORIANÓPOLIS, VEJO A IMPORTÂNCIA DE TER UMA EQUIPE MOTIVADA E COMPROMISSADA. NA DUPLIQUE, O FOCO NO CLIENTE É SEM DÚVIDA UM DOS SEGREDOS DO SUCESSO DA EMPRESA."

• **CENTRAL FLORIANÓPOLIS**
(48) 3222-3500
• **CENTRAL CANASVIEIRAS**
(48) 3266-6624
• **CENTRAL ESTREITO**
(48) 3024-6666
• **CENTRAL SÃO JOSÉ**
(48) 3094-8500

• **CENTRAL PALHOÇA**
(48) 3083-9150
• **CENTRAL CRICIÚMA**
(48) 3045-1505
• **CENTRAL BALNEÁRIO CAMBORIÚ**
(47) 3361-5099
• **CENTRAL JOINVILLE**
(47) 3031-0600



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

Seguro do condomínio

Mais que uma obrigatoriedade prevista em lei, o seguro condominial faz toda a diferença na gestão do prédio

Dariane Campos



A contratação do seguro predial é uma obrigação legal do síndico e está prevista no artigo 1.346 do Código Civil

Prevenir é melhor do que remediar. Certamente você já ouviu esse dito popular em algum momento da sua vida. Só que muitas vezes deixamos de lado a prevenção e nos programamos mentalmente para resolver o problema quando e se ele aparecer. Mas se o assunto é segurança, nem tudo é tão simples assim.

Nos condomínios, as consequências de um seguro mal feito ou a negligência do síndico podem custar caro. Além de deixar o edifício desprotegido, a ausência de contratação do seguro obrigatório poderá ser comunicada à Superintendência de Seguros Privados e o síndico estará suscetível a cobranças judiciais que podem chegar a 10% do valor segurável. No caso de um empreendimento avaliado em R\$ 20 milhões, a multa pode chegar à casa dos R\$ 2 milhões.

De acordo com o especialista Mário Sérgio de Souza Andrade, que também já atuou como professor no curso de seguros para síndicos do SENAC/SC, a contratação do serviço é uma obrigação do síndico e está prevista em lei (Art. 1.346, do Código Civil), sendo que no caso específico da Grande Florianópolis é também obrigatória a contratação do seguro de vida dos funcionários, conforme rege a Convenção Coletiva de Trabalho da categoria, em cada um de seus sindicatos representantes.

“O síndico é o único responsável pela contratação do seguro obrigatório do condomínio, respondendo ativa e passivamente em juízo ou fora dele. Seu dever é garantir a proteção de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial,

devido ficar atento também a questões como defasagem ou ausência de coberturas imprescindíveis na apólice”, explica. O primeiro seguro em empreendimentos novos deve ser realizado, no máximo, até 120 dias da concessão do habite-se, sujeito a multa aplicada pelo Governo Federal.

Reforçando a ideia, a corretora de seguros Léia Costa também destaca que caso ocorra um acidente e o seguro não tenha sido contratado, o síndico pode ser processado pelos demais condôminos por perdas e danos. “Para prédios que têm o auxílio da administradora, cabe a ela também a orientação para a definição de valores e coberturas a serem contratadas. Na hipótese de erro e ocorrência de prejuízos graves ao prédio, o síndico pode ter de indenizar os demais moradores com o seu patrimônio pessoal”,

avalia. Vale lembrar também que a cobertura do seguro condominial não recai sobre o conteúdo da unidade, ou seja, o proprietário do apartamento não deve abrir mão do seguro residencial para a sua unidade.

MENOR CUSTO

Entre os erros mais comuns na hora de fechar o negócio, Mário destaca como sendo uma falha recorrente entre os síndicos apenas “licitar” o seguro, sempre optando pelo menor custo. “O seguro de condomínio é o mais barato entre todos os existentes no mercado. O preço é importante, mas não deve ser determinante para a contratação da apólice. O erro está justamente em contratar um seguro sem a segurança de fazê-lo com um corretor especialista, que tenha a devida habilitação da Superintendência de Seguros Privados

(SUSEP), e não atentar-se ao leque de coberturas que são oferecidos”, avalia o especialista. Outro fator importante é a escolha da seguradora, que deve ter condições de assumir as coberturas contratadas em caso de sinistros.

RENOVAÇÃO

As renovações dos seguros devem ser realizadas anualmente pelos síndicos de forma continuada, sem interrupções, sendo essencial a revisão programada de valores e de coberturas. Além disso, é imprescindível que o corretor conheça o local, os riscos que envolvam acidentes com crianças e adultos, a arquitetura, a estrutura do empreendimento e as demais áreas de lazer que cada condomínio oferece para os condôminos. Tudo isso para evitar que o condomínio fique à mercê de acidentes e multas pela infração.

“Lembre-se sempre de pesquisar e comparar preços entre seguradoras antes de renovar o seguro condominial, levando em consideração não apenas o custo, mas também as propostas, coberturas estipuladas e condições gerais do contrato. Para evitar problemas futuros, a dica é ficar atento aos prazos e a qualquer alteração na estrutura do condomínio. As mudanças devem ser previstas na renovação, como por exemplo, quando há a contratação de pessoal”, observa Mário. O seguro do condomínio disponibiliza vários tipos de coberturas, dando ao síndico a liberdade de contratar as garantias que julgue necessário de acordo com o tipo, porte e necessidades do edifício.

COBERTURAS

Tanto os condomínios verticais quanto horizontais estão obrigados por lei a contratar seguro contra risco de incêndio, queda de raio e explosões de qualquer natureza. Mas, de acordo com Claudia D’Avila, que há 20 anos atua no mercado de seguros do Estado, quando a cobertura básica não atende plenamente a necessidade do segurado, é importante que o síndico aumente a proteção e contrate apólices adicionais que deem garantias contra todas as situações que o empreendimento está sujeito, como coberturas acessórias destinadas ao conteúdo das unidades autônomas, vida de funcionário e responsabilidade civil. Confira algumas das principais coberturas:

Básica Simples: Cobre danos causados pelos riscos de incêndio, queda de raio, explosão por qualquer natureza e queda de aeronave.

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

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

Fale conosco
(48) 98408-7909

JOMANI
CORRETORA DE SEGUROS

MULTIPLUS
SEGUROS

Especialistas em Condomínios

- Coberturas sob medida
- Facilidade no pagamento
- Completa assessoria na contratação do seguro
- Suporte no atendimento ao sinistro

Peça sua cotação através do endereço contato@multiplusseguros.com.br

(48) 3047-2003 | 99608-7709 | 99161-9761

www.multiplusseguros.com.br

Rua Nossa Sra do Rosário, 27 Sl 02 - São José/SC

Empresas Auto Condomínios Viagem Residência Serviços Financeiros Vida

Sensato

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

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

/SensatoContabilidade
@SensatoContabilidade
Sensato.com.br



Básica Ampla: O condomínio estará protegido contra danos à estrutura do prédio, ou seja, uma única cobertura contempla várias garantias, como: incêndio, explosão, fumaça, queda de aeronaves, vendaval, impacto de veículos, danos elétricos, quebra de vidros, tumultos, greves e lockout, portões, alagamento, desmoronamento e vazamento de tanques ou tubulações, exceto eventos excluídos, devidamente detalhados nas condições gerais do seguro.

O QUE CADA SEGURO DEVE COBRIR?

Responsabilidade civil do síndico - Cobre atos que gerem sinistros ligados a atribuições do síndico, que causem danos a terceiros, exceto dolo (situações que indiquem má-fé, fraude etc.).

Responsabilidade civil do condomínio - Reembolso, ao condomínio, por danos materiais causados a terceiros, inclusive condôminos. Vale para situações em decorrência de acidentes havidos nas áreas comuns do edifício, que estejam relacionados à conservação das instalações pertencentes ao condomínio. Reclamações ligadas a alagamento, infiltração, entupimento, entre outros, não estão previstas na cobertura.

Vendaval, Furacão, Tornado e Queda de Granizo - Garante, até o limite máximo de indenização estabelecido na apólice, a restituição por perdas e danos ma-

teriais diretamente causados aos bens seguráveis por ventos fortes, com velocidade superior a 54 km/h, para áreas comuns do condomínio e tudo que faça parte da estrutura do prédio. Ficam de fora toda a parte do mobiliário, vestuário, animais e objetos de uso pessoal dos condôminos.

Danos Elétricos - Neste fica assegurada indenização por perdas e danos materiais diretamente causados a quaisquer máquinas, equipamentos ou instalações eletrônicas ou elétricas de uso comum do condomínio, devido a variações anormais de tensão ou curto-circuito. Não cobre equipamentos eletroeletrônicos dos condôminos.



Vidros, espelhos e mármore - Destinada a amparar a quebra inesperada e acidental de vidros, espelhos, mármore e granitos (exceto piso), instalados nas áreas comuns do condomínio, pela imprudência ou culpa de terceiros, por ato involuntário de condôminos, de empregados ou ainda pela ação de calor artificial, choque térmico ou chuva de granizo. Ficam excluídos dessa cobertura situações em que os vidros não estejam fixos, que não componham a fachada e todos os instalados em áreas privativas.

Alagamento - Garante os danos materiais ao condomínio pela entrada d'água proveniente de aguaceiro, chuva, enchentes, sejam eles ou não consequentes da obs-

trução ou insuficiência de esgotos, galerias pluviais ou similares.

Desmoronamento - Assegura os danos causados ao condomínio e sua estrutura, em decorrência do desmoronamento total ou parcial, caracterizado neste caso pela queda de muros de divisa ou elementos estruturais, tais como paredes, pilares, vigas e lajes.

Portões - Essa cobertura é destinada a amparar os prejuízos aos portões e cancelas, que devido a um fechamento brusco ou uma queda sofreram danos físicos. Está coberta também a falha mecânica ou manual (acionamento indevido do controle) de abertura e fechamento do portão ou da cancela. Vale ressaltar que algumas seguradoras amparam o portão eo veículo nessa cobertura, enquanto outras cobrem apenas o portão. Não estão cobertos acidentes por inabilidade dos condôminos ou pelo descumprimento de alguma regra.

Roubo e furto qualificado dos bens do condomínio - Garante a indenização por roubo e/ou furto qualificado de bens de propriedade do condomínio, enquanto existentes no Condomínio (áreas comuns). Assegura ainda os danos materiais causados a tais bens durante a prática do roubo e/ou furto qualificado ou ainda quando caracterizada a simples tentativa de tais delitos. Fica de fora toda a parte do mobiliário, vestuário, animais e objetos de uso pessoal dos condôminos.



O QUE FAZER EM CASO DE SINISTRO?

A primeira medida a ser tomada é o síndico avisar seu corretor de seguros ou a seguradora, o mais breve possível:

- Tenha em mãos todas as informações do evento, como por exemplo: data, horário, descrição dos bens atingidos e dos fatos ocorridos. Com isso o corretor poderá orientar como proceder, de acordo com cada tipo de sinistro e imediatamente fará a abertura do processo

- É muito importante preservar o local sinistrado, não re-

tirar peças ou realizar reparos sem anuência da seguradora. A seguradora poderá designar um perito ao local

- Por fim, é solicitado ao síndico os documentos necessários de acordo com cada tipo de sinistro. De posse das informações, vistoria e documentos a seguradora faz a análise de cobertura técnica. Importante destacar que o prazo de análise começa a ser considerado a partir da entrega de toda a documentação solicitada e não pela data do sinistro.

CUIDADOS NA CONTRATAÇÃO

- Busque um corretor de seguros que seja especialista nesse segmento, visto que envolve cláusulas específicas e termos técnicos muitas vezes desconhecidos

- Leia as condições gerais do seguro, entenda cada cobertura contratada e também as exclusões que envolvem cada uma delas. Tire as dúvidas com seu corretor, lembrando que essas cláusulas podem variar de uma seguradora para outra. Faça isso, antes de assinar o contrato

- Faça a revisão dos valo-

res e das coberturas na renovação do seguro, a cada ano

- Fique atento quanto aos valores praticados, é comum na hora da contratação analisar apenas o preço. Ninguém quer pagar mais caro, porém em se tratando de seguros deve-se também comparar os valores de franquias, a questão da depreciação, entender os diferenciais de cada seguradora, e principalmente as exigências para atendimento num sinistro.

(Fonte: Léia Costa, consultora em seguros)

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

Balneário Camboriú aperta fiscalização sanitária em condomínios

Vistórias frequentes e até o uso de um robô na fiscalização dão suporte a ações para melhorar o tratamento de esgoto e a balneabilidade da praia

Sicilia Vechi

Os síndicos de edifícios em Balneário Camboriú podem esperar uma intensificação na fiscalização da companhia de águas do município, a EMASA, sobre as ligações de esgoto em 2019. No programa para despoluição das águas Balneário Camboriú é a Nossa Praia, anunciado no final de fevereiro pelo prefeito Fabrício Oliveira, as ações de fiscalização são um reforço a um pacote com R\$ 30 milhões em investimentos previstos para despoluição de rios, melhorias no tratamento de esgoto com aumento da punição para quem descumprir a legislação.

Prédios que não estiverem em dia com o saneamento terão o esgoto lacrado e receberão um prazo para se adequar, sob pena de multa. Em 2019, 17 ligações irregulares de esgoto na rede pluvial já foram identificadas ou lacradas. Apenas no mês de março foram seis, divulgou a EMASA. Como suporte operacional, a companhia adotou um

robô que acessa as tubulações e permite confirmar a irregularidade por videoinspeção.

O plano de fiscalização e conscientização sobre a questão do esgoto, formalizado pelo programa Se Liga na Rede, ganhará reforço legal. A prefeitura prepara um projeto de lei para remeter à Câmara de Vereadores nos próximos dias que deve melhorar os processos existentes.

AS TRÊS EXIGÊNCIAS PARA A REGULARIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Falta de ligação do prédio com a rede, saídas de água da chuva misturadas ao esgoto e direcionamento de esgoto de máquinas de lavar para a caixa de gordura são três problemas-alvo no saneamento básico para a fiscalização em condomínios, no caso de Balneário Camboriú. O engenheiro civil Gilberto Aluisio da Rosa, especialista em perícia legal em engenharia, ressalta que toda edificação cuja rede de esgoto passe pelo logradouro público é obrigada a se conectar à rede de esgoto.



O programa Balneário Camboriú é a Nossa Praia prevê melhorias no tratamento de esgoto e o aumento da punição para quem descumprir a lei

“Prédios com o esgoto lançado diretamente nos canais de água da chuva ou em rios como o Marambaia, no caso de Balneário Camboriú, estão irregulares. Da mesma forma, as saídas de água da chuva também são passíveis de fiscalização, devendo estar direcionadas para a rede pluvial e não para a rede de esgoto”.

O engenheiro explica que a separação de água da chuva e esgoto é necessária, pois o método mais utilizado no tratamento dos efluentes é biológico. Quando o esgoto chega à estação de tratamento, bactérias decompõem o esgoto, formando o lodo resultante do processo. Quanto menos diluídos estiverem os efluentes, mais eficiente é o tratamento.

O excesso de água na rede de

esgoto provoca aumento de volume de resíduos a um patamar muito superior para o qual a estação de tratamento é dimensionada. O resíduo muito diluído torna o processo menos eficiente e mais caro. Casos ainda mais graves combatidos são os de lançamento direto de efluentes no rio ou na rede pluvial, levando o esgoto não tratado direto para o mar.

Como terceiro problema comumente observado pela fiscalização, Rosa ressalta que as caixas de gordura são implementadas nos prédios para evitar o entupimento de tubulações com o excesso de óleos e resíduos graxos, o que gera problemas de vazão e reduz eficiência na rede de esgoto.

Em âmbito nacional, a regulamentação estabelecida pela

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 8160 expressa que, quando a autoridade competente não exige a instalação de caixa de gordura, a decisão fica a critério do projetista. Em Balneário Camboriú, o tema tem regulamentação específica desde 2015 e as caixas de gordura também são fiscalizadas pela EMASA, contudo, para Rosa, a descrição das exigências no regulamento municipal pode ser melhorada.

“A EMASA deveria vincular a exigência da caixa de gordura à Norma NBR 8160 sobre o esgotamento sanitário em edificações, melhorando a descrição dos requisitos para a instrução dos condomínios. Isto porque é comum observarmos problemas referentes a este item nas edificações mais antigas da cidade”, diz Rosa.

PRÉDIOS ANTIGOS

Além da ligação de esgoto na rede do município e da adequação das saídas de águas pluviais de telhados, garagens e jardins, os prédios de Balneário Camboriú precisam ter separação entre o esgoto que vai para a caixa de gordura, de pias e áreas de churrasqueira, por exemplo, do esgoto gerado por banheiros e máquinas de lavar. A explicação é que o excesso de vazão de água pode prejudicar a retenção de resíduos na caixa de gordura, levando-os a acumular na rede de esgoto e entupir a tubulação.

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

Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

Lorelai
Recuperadora de crédito para condomínios

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

Sicredi

Cartões | Crédito
Conta-corrente | Investimentos
Boletos | Seguros

Somos a Primeira Instituição financeira Cooperativa do Brasil.

Especialistas na Gestão Financeira do seu Condomínio.
Muito prazer, somos o Sicredi

O problema é um gerador de muitas notificações em imóveis antigos na cidade, como o Residencial Cidade Rodeio, edificado há 22 anos. A síndica Grace Luza recebeu a notificação da EMASA após a fiscalização da companhia, que utiliza produtos químicos que mudam de cor quando aplicados nas saídas dos efluentes.

“A prumada do prédio, que é mais antigo, leva pelo mesmo encanamento a gordura da pia e o esgoto de áreas de serviço. Então fomos notificados, contratamos um laudo de um profissional que realizou a perícia e atestou que a separação dos resíduos seria inviável por vários fatores, incluindo a idade e o método construtivo do prédio. Com esta comprovação, a notificação foi cancelada”, explica a síndica.

Grace, que há 10 anos atua em 13 condomínios como síndica profissional, recomenda atenção constante para o cumprimento de requisitos da fiscalização. “Outro prédio que acabo de assumir havia recebido uma multa de R\$ 340, por falta de resposta à EMASA sobre o mesmo problema detectado no Cidade Rodeio. Por isso é essencial que o síndico não deixe de dar respostas, que contrate profissionais habi-



Grace Luza, síndica do Residencial Cidade Rodeio: perícia indicou que método construtivo do prédio impede a separação de efluentes



O uso de robôs permite acessar as tubulações e confirmar irregularidades por videoinspeção

litados para realizar o laudo e atenda aos prazos concedidos”,

conclui a síndica.

O engenheiro Gilberto Rosa complementa que, independentemente de fiscalização, todo condomínio deve atestar se sua saída de esgoto está adequadamente conectada à rede pública, se as águas pluviais estão destinadas às saídas certas e manter limpas as caixas de gordura. Para prédios antigos ou com algum ponto isolado não ligado à caixa de gordura (áreas comuns) já é possível instalar o equipamento portátil e individual abaixo da pia.

VIVER EM CONDOMÍNIO

Martinha Silva



Para onde está indo seu condomínio?

Quem mora em condomínio sabe que é praticamente impossível se isolar dentro do seu apartamento e não se envolver com assuntos do coletivo. Por mais discreto e reservado que seja, em um momento ou outro você vai ter que interagir com seus vizinhos.

Não falo aqui apenas das Assembleias, que muitos fazem questão de não comparecer por julgarem um evento cansativo e propenso ao desentendimento. Falo de um elevador que trava com alguém dentro, falo de perder algum objeto pessoal na garagem do prédio, falo da lavagem da fachada, da instalação de antena coletiva, falo da dedetização, enfim, falo de assuntos corriqueiros e que precisam chegar ao conhecimento de todos.

O síndico geralmente é o catalisador das informações. Comunica a quem possa interessar e leva as notícias ao coletivo. A qualidade da informação tem efeito aglutinador entre um conjunto de pessoas, como prova de unidade e de parceria.

Porém, quando as informações viram “fofoca”, o efeito é o oposto. Divide os moradores em blocos, ou “panelinhas”. É a briga do casal, é a fonte de recursos para troca do carro, é a adolescente que fez festa em casa na ausência dos pais, enfim, assuntos particulares que acabam circulando indevidamente entre os vizinhos.

Geralmente, os assuntos privados são os que correm com maior velocidade, e comumen-

te com distorções, fazendo do condomínio um ambiente nocivo para as vítimas das fofocas.

As pessoas quando envolvidas por assuntos de outrem, acabam revelando seu pior lado, talvez esse fenômeno seja para disfarçar suas próprias limitações ou culpas ocultas. Talvez Freud explique.

O condomínio vai virando um ambiente hostil, e dependendo de como a fofoca se alastre, pode acabar virando caso de polícia, pode denegrir a imagem de alguém, pode gerar processos por danos morais e consequentemente resultando em perda de qualidade de vida e ainda desvalorizando o patrimônio.

Para que isso não ocorra, é importante para o síndico coibir esse tipo de assunto. Ser discreto e jamais fomentar assuntos que não sejam de interesse coletivo. Contudo, isso não depende somente do síndico, ou melhor, quase nunca depende do síndico. Mas ele como autoridade que representa o coletivo, deve ser o primeiro a combater as condutas impertinentes.

O condomínio, como uma sociedade mais próxima nossa, deve ser um lugar que incentive o respeito mútuo, a ajuda desinteressada e o convívio com as diferenças.

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

omega cont
gestão empresarial e contábil
CRCSC 1131

www.omegacont.com.br (47) 3405.3700
Rua 600, nº 137 - Centro - Balneário Camboriú/SC

Nova ferramenta de gestão Omegacont

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



SIMAX
Contabilidade e Administração de Condomínios



- Serviços de contabilidade e administração de condomínios, com estrutura completa para atender nossos clientes.
- Auditório equipado, sala de reuniões, sala de espera e demais dependências.
- Profissionais qualificados na área Jurídica, Administrativa, Recursos Humanos e Financeira.

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

(47) 3366-0860 / 99673-5310 / 99189-5310 Rua 246, nº 606, 2º andar - Meia Praia, Itapema/SC



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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

VAI SUBIR?

Vendas de Elevadores Novos
Instalação, Manutenção
e Modernização



(47) 3363-0695
(47) 9 9653-9612
Rua 2550, nº 55 Centro
Balneário Camboriú / SC
@PhenixElevadores

DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS

contato@condominiosc.com.br



ESTUDO DIRIGIDO

Quando alguma novidade chega ao mercado ela é recebida com muito entusiasmo da minha parte. Quando essa novidade traz soluções voltadas ao conhecimento, desenvolvimento e atuação da função de síndico, muito mais! E apesar de não ser uma prioridade, percebo que o mercado vem buscando inovar, nas maneiras de apresentação e condução, e atender às demandas de quem escolheu empreender a função de síndico, pois se a função em um passado não muito distante não oferecia glamour algum, agora está em amplo desenvolvimento e o mercado atento acompanha o perfil de aprimoramento e necessidades destes profissionais.

A exemplo disso, no dia 19 de março, participei de um estudo dirigido, conduzido pelo especialista Walter João Jorge Jr, que aconteceu no SindhHub em São José, com a organização do Secovi-Florianópolis. E as novidades que me entusiasmarão estão no formato desse projeto, desde a realização em um espaço dedicado ao síndico dentro do conceito de "coworking", que é a estrutura de um escritório compartilhado entre seus usuários a um custo benefício muito vantajoso, até o aspecto intimista

ta provocado e ambientado pela oportunidade do estudo lapidar o conhecimento.

Ao redor de uma mesa de 12 lugares, pude vivenciar a experiência de me aprofundar em um conteúdo, e ao mesmo tempo compartilhar conhecimento com colegas do setor, sob a maestria do condutor do estudo. Percebi nessa ocasião que o Secovi-Florianópolis, que em diversas oportunidades proporcionou cursos e eventos de formação para síndicos, identificou um potencial no espaço para ir para o próximo nível na capacitação do síndico. Especializar-se e desenvolver conhecimento em questões pontuais inerentes ao bom exercício da função.

O encontro tratou do tema Assembleias Gerais que, em minha opinião, é um dos conteúdos mais importantes para a capacitação de um síndico. Não dominar o conhecimento sobre esse assunto, para um síndico, é correr o risco de ter reduzido a zero todo um esforço de gestão, dada a importância das decisões que emergem das assembleias. Propiciar um estudo num formato tão intimista e trabalhado sob a orientação do professor é inovador. Ponto para os organizadores.



Na companhia dos colegas de estudo dirigidos com o tema Assembleia Gerais

CURSO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E SÍNDICOS PROFISSIONAL ABRE INSCRIÇÕES EM SÃO JOSÉ

Capacitação para uma Administração melhor

Hoje, muitos edifícios têm uma movimentação de receita bruta anual comparável a uma microempresa e com isso, a função de síndico exige conhecimentos técnicos multifacetários que circulem, principalmente, por questões legais, e exigem qualificação continuada.

Visando fornecer uma visão sistêmica e operacional do condomínio residencial, comercial, empresarial e mistos às pessoas que desejam ingressar na profissão de síndico profissional, ou aos que já cumprem esse papel nos condomínios, a Líder Gestões Administrativas (LGA) em parceria com a Liderança Administradora de Condomínios abre

12º CURSO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E SÍNDICO PROFISSIONAL

MATRÍCULAS ABERTAS • ABRIL 2019

AULAS NAS SEGUNDAS-FEIRAS DAS 19:00 ÀS 22:30

INFORMAÇÕES E INSCRIÇÕES:
CURSOSINDICO@LIDERANCACOND.COM.BR
(48) 99172-4236

inscrição para a 12ª turma do Curso de Administração de Condomínios e Síndicos Profissional em São José.

O curso de carga horária de 120 horas aula é dividido em 5 módulos: Gestão, Jurídico, Contábil, Recursos Humanos e Manutenção Predial. O curso acontecerá às segundas-feiras das 19h às 22h30min com início previsto para abril de 2019.

O público-alvo são os Síndicos, subsíndicos, conselheiros, gerentes condominiais, administradores, contadores, advogados, engenheiros, dentre outros, e quem já concluiu o ensino médio e deseja se tornar Síndico Profissional. Tenha um diferencial competitivo para ascensão em sua carreira e melhore o padrão de qualidade dos seus serviços!

Inscrições e informações pelo telefone:

(48) 99172-4236 (Whatsapp) ou email: cursosindico@liderancacond.com.br

MAIS ECONOMIA

NA CONTA DE LUZ

Em tempos de aumento na tarifa de energia elétrica, vale buscar soluções inteligentes para reduzir custos com energia elétrica nos condomínios e nas unidades consumidoras.

Um dos desafios é reduzir o consumo de energia elétrica sem colocar em risco a qualidade e o conforto da iluminação que temos em nosso ambiente de trabalho, das vias públicas e de nossas residências. "A alternativa mais indicada para isto é o uso de lâmpadas de LED", opina Célio Frutuoso, gerente comercial da Energiluz.

Uma vantagem que vale destacar é a eficiência. "As lâmpadas de LED emitem mais luz usando menos energia (watt), podendo substituir lâmpadas halógenas



ou dicróicas e até mesmo, as também econômicas, lâmpadas fluorescentes", avalia Célio.

Outro benefício é a durabilidade. "A vida útil de uma lâmpada de LED pode alcançar até 50.000 horas. Se ligada ao longo de 8 horas diárias pode durar até 17 anos".

A Energiluz possui grande variedade de lâmpadas de LED e

vendedores treinados para melhor lhe orientar conforme sua necessidade, seja para sua casa, empresa, escritório ou condomínio.

Energiluz

Loja Barreiros - 48 3211 7000

Loja Trindade - 48 3029 70 30

www.energiluz.com.br

Só Aquecedores

(48) 3333.1754 | 9855.2196

soaquecedores@soaquecedores.com.br

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



www.soaquecedores.com.br

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

Venda | Instalação | Consultoria | Assistência Técnica

Rinnai TecnoSol TESIUS



PRESTAÇÃO DE CONTAS

O síndico marcou a Assembleia para prestação de contas, mas foi impedido. Um grupo de pessoas tumultuou a reunião e ela teve de ser encerrada sem a prestação de contas. Como proceder agora? A prestação de contas pode ser feita judicialmente? Por meio de qual ação judicial?

Verônica Martins, Florianópolis

Antes de mais nada, cabe lembrar que, na forma do artigo 1.350 do Código Civil, o síndico deverá convocar uma assembleia geral dos condôminos, cujo objetivo é (a) prestar contas do exercício anterior, (b) fixar o orçamento para o próximo ciclo de doze meses e (c) proceder a eleição do corpo diretivo do condomínio, quando cabível.

Conforme determinado pelo artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil, um dos principais deveres do síndico é o de prestar contas anualmente para a assembleia dos condôminos, sendo que, para o gestor condominial, esta é uma atividade de vital importância, eis que confere quitação referente ao período de exercício do seu mandato.

Portanto, caso o síndico, durante a assembleia seja impedido de prestar contas, o mesmo poderá convocar um novo ato assemblear com a finalidade es-

pecífica de apresentar e aprovar as contas decorrentes do período de exercício de seu mandato.

No entanto, se ainda nesta nova assembleia as contas do síndico não forem aprovadas e/ou ele não esteja mais no exercício da sindicância, visando obter a integral quitação de suas obrigações, o mesmo poderá ingressar com a respectiva ação judicial de prestação de contas. Ao final deste procedimento, caso as contas do exercício estejam em ordem, o síndico terá maior paz de espírito, posto que as suas obrigações em relação a massa condominial estarão encerradas. Do contrário, o síndico estará sujeito a ter manejada contra si, a ação de exigir contas, que é regulada pelos artigos 550 a 553 do Novo Código de Processo Civil.

Então síndico, se as suas contas não foram aprovadas pela assembleia dos condôminos, aja preventivamente, nos termos do artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil, demonstre pela via judicial que a sua gestão foi correta e tenha a certeza de que o seu dever foi cumprido adequadamente.

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



DENÚNCIA DE MÁ GESTÃO

Existe algum órgão ao qual um condômino possa apresentar denúncia de uma gestão ou síndico que está descumprindo o que está estabelecido em Convenção Condominial e Código Civil? Estava pesquisando no Ministério Público, mas não achei dentre os itens de possibilidade de denúncia uma opção nesse sentido. No caso de uma ocorrência assim só há providências via meio jurídico?

Adriano Seixas, São José

Como o condomínio é uma entidade privativa, por regra as denúncias de má administração e/ou

malversação do síndico devem ser levadas ao conhecimento dos demais condôminos, seja em assembleia, reunião de conselheiros ou mesmo em contato individual com cada condômino.

Inclusive, o Código Civil permite que 1/4 dos condôminos lancem um edital de convocação de assembleia geral extraordinária sem a participação do síndico (art. 1.350, §1º).

Mas, se a denúncia envolver a segurança dos demais condôminos, como por exemplo, má conservação da central de gás, ausência de itens obrigatórios de segurança,

problemas graves na estrutura da edificação, caso o condômino que não consiga a atenção dos demais condôminos, este poderá apresentar uma denúncia no Ministério Público da sua cidade para que o órgão possa intervir, solicitando ao síndico os esclarecimentos necessários, bem como oficiando aos órgãos competentes para a realização de inspeções (Prefeitura, Bombeiros, etc.).

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



IMÓVEL FINANCIADO

Gostaria de saber sobre cobrança de condomínio dos apartamentos que a Caixa Econômica Federal coloca para leilão. De quem é a responsabilidade até a venda deste imóvel? A CEF, já que se intitula dona do imóvel?

Vera Mendonça, Florianópolis

Apropriado frisar que "Condomínio" significa uma propriedade comum, isto é, reunião de direitos e obrigações atrelados à propriedade privativa de uma ou mais unidades, em um único prédio, no qual as unidades atribuem-se em frações ideais - artigo 1.332 do CC.

A taxa condominial é uma im-

posição para que todos os condôminos dividam as despesas do condomínio, sendo documento produzido unilateralmente pelo condomínio.

Explanando, a taxa de condomínio é cobrada periodicamente e possui caráter propter rem, ou seja, é vinculada ao imóvel e decorre única e exclusivamente da condição de proprietário do imóvel.

O próprio brocardo "propter rem" já define perfeitamente a natureza da taxa de condomínio, uma vez que "propter" significa "em razão de" ou "por causa de" e "rem" significa "coisa" (sinônimo de bem imóvel).

Vê-se, assim, que as taxas condominiais existem não por vontade direta da coletividade de moradores, mas por força da sua peculiaridade de conservar e manter o bem. Por tal razão, considerando que a taxa de condomínio não possui caráter pessoal, mas, sim, caráter real, vinculada ao imóvel, a responsabilidade de quitar esta obrigação condominial é do atual proprietário.

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



CRYSTAL BOX VIDROS TEMPERADOS

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

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

Administração premium para seu condomínio

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

Síndico profissional Suporte administrativo
Suporte pessoal Suporte financeiro e contábil

CORRETA
CONDOMÍNIOS

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

Controle de acesso

Alarmes / Sensores

CFTV/ Interfonia

Cerca elétrica

Alarme de incêndio

Fechaduras eletromagnéticas

Iluminação de emergência

Automação e manutenção de portões

INOVA
Sistemas de Segurança

Contrato de Assistência 24h Inova

• Chamados 24 horas sem custo • Manutenção Preventiva Mensal

• Treinamento para funcionários • Manutenção Corretiva

• Plano Preventivo de Gastos • Help Desk

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

10 ANOS EXPERIÊNCIA

Soluções completas e personalizadas para o seu condomínio!

Aliança
Gestão e Administração de Condomínios

Serviços:

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

48 3364-6701

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

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

Cobrac
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

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

Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada

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

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

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

OPINIÃO

Jefferson Antonio Sbardella



Condomínio em Multipropriedade

Sempre que se falava em condomínios na legislação brasileira, pensava-se logo em condomínio geral (voluntário ou necessário) ou condomínio edilício, ambos previstos no Código Civil.

Contudo, nos últimos dois anos, tivemos algumas inclusões na legislação, que ampliaram as possibilidades de implementação da propriedade em condomínio, primeiro com a Lei 13.465/2017, que criou o condomínio de lotes, já existente na legislação de alguns municípios, mas sem regulamentação no âmbito federal, bem como o condomínio urbano simples, este último, mais na intenção de regularizar situações já existentes de mais de uma construção no mesmo terreno, possibilitando a obtenção de matrículas individualizadas destas propriedades.

Nesta perspectiva, a mais recente, trata-se da Lei 13.777/2018, que instituiu o condomínio em multipropriedade, também conhecida como time sharing, uma forma de investimento imobiliário que, embora já existente no Brasil, só tinha uma previsão específica na legislação que regulamentava a Política Nacional de Turismo, mas não para os condomínios, que são o foco da atual mudança.

Nessa modalidade, agora com garantias próprias do direito de propriedade, a pessoa adquire uma fração de tempo do imóvel, que não poderá ser inferior a 7 dias por ano, para usá-lo no período determinado, tornando-se assim,

proprietário em condomínio com outros proprietários, daí a denominação multipropriedade.

A legislação inseriu a nova modalidade em um capítulo no Código Civil, denominado Condomínio em Multipropriedade onde, dos arts. 1.358-B a 1.358-U, trata de seus aspectos e requisitos, inclusive no que tange a unidades pertencentes a condomínios edilícios. Além disso, foram inseridos dispositivos na Lei 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), uma vez que cada multiproprietário terá uma matrícula individualizada de sua fração de tempo, podendo aliená-la livremente.

Deste modo, para que o condomínio edilício adote o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades, conforme previsão contida no art. 1.358-O do Código Civil, deverá haver previsão no instrumento de instituição ou a deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Sendo assim, em razão desse novo tipo condominial, é importante que as administradoras de condomínios e síndicos estejam atentos às mudanças da legislação para que possam atender com segurança a essa nova demanda de mercado.

Jefferson Antonio Sbardella, advogado, professor universitário, Pós-Graduado em Direito Civil e Processual Civil, Direito Tributário e Empresarial. Associado ao Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário - IBRADIM

RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

Síndico deve declarar rendimentos à Receita

O síndico que tem isenção da taxa condominial ou recebe uma remuneração direta deve incluir esse benefício em sua declaração anual

Os rendimentos do síndico obtidos através de remuneração direta ou de isenção da taxa condominial devem ser computados para fins de declaração de imposto de renda. Se o gestor condominial recebeu pela função prestada no condomínio – somada a outros recursos tributáveis – rendimentos superiores a R\$ 28.559,70 em 2018, é obrigado a prestar contas ao leão. O prazo para entrega das declarações vai até 30 de abril.

Quem perder o prazo precisará pagar uma multa de 1% do imposto devido por mês de atraso até o limite de 20% do valor ou de R\$ 165,74, prevalecendo o maior custo.

RENDIMENTOS COM LOCAÇÃO DEVEM SER DECLARADOS

Os condomínios que obtiverem rendimento com alugueis de áreas comuns – como a locação do topo do prédio para colocação de antenas ou painéis publicitários – devem informar aos proprietários das unidades os valores recebidos durante o ano anterior para que estes possam prestar contas à Receita Federal. O pagamento pela ocupação ou uso de par-

tes comuns (salão de festas, piscinas, churrasqueiras etc.) pelos próprios condôminos não é considerado rendimento de aluguel para efeito de tributação, somente os rendimentos recebidos de terceiros.

A quantia a ser declarada pelo proprietário da unidade será equivalente à sua fração ideal, calculada sobre o rendimento anual das locações. Mesmo que os condôminos não tenham recebido os pagamentos em espécie, o órgão federal os aponta como beneficiários, pois quando o valor é recebido, se incorpora ao fundo de reserva ao qual contribuem ou é depositado em uma conta para realização de obras.

Valores até 24 mil estão isentos - De acordo com a Lei n. 12.973, de 14 de maio de 2014, art. 3º, os valores recebidos pelo condomínio e revertidos para a cobertura de despesas de custeio e de despesas extraordinárias, tendo como origem: uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio; multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância das regras previstas na convenção condominial que não ultrapassem o limite de R\$ 24 mil estão isentos, não havendo necessidade de serem declarados no Imposto de Renda dos condôminos.



Condomínio deve indenizar morador

QUE FOI FURTADO APÓS INSTALAÇÃO DE ANDAIMES

A juíza de Direito Rita de Cássia de Cerqueira Lima Rocha, do 5º Juizado Especial Cível de Brasília/DF, condenou um condomínio da Asa Norte a ressarcir um morador que teve pertences furtados e danificados após a instalação de andaimes no prédio. O valor da indenização ao morador foi de R\$ 15 mil.

O autor narrou que é morador do quarto andar do condomínio e que, por meio de andaimes instalados para uma obra no edifício, teve sua residência invadida e seu celular, notebook, e carro furtados.

Em contestação, o condomínio alegou que: o dever de indenizar não está previsto em lei e nem no regimento interno do condomínio; que era respon-

sabilidade do autor fazer o seguro particular dos bens de seu apartamento e veículo; e a inexistência de dano moral indenizável.

O morador trouxe filmagens das câmeras do condomínio e fotos, entre outros documentos, que comprovaram suas alegações quanto à ocorrência do furto e à negativa por parte do réu em proceder ao reembolso. “Através da foto trazida pelo autor, é possível notar que os andaimes instalados para a obra facilitaram o acesso em seu apartamento, uma vez que não estavam cercados ou vigiados por funcionário”, e que “houve falta de vigilância na área comum e omissão em garantir que os mesmos não fossem utilizados por criminosos.”

SUPER REFORMAS

EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA

REFORMAS e PINTURAS

(48) 3338.3642

(48) 9 8411.8767

• INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO ELÉTRICA

• INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E DE GÁS

• IMPERMEABILIZAÇÃO EM OBRAS DE ENGENHARIA CIVIL

• SERVIÇOS DE PINTURA DE EDIFÍCIOS EM GERAL

(48) 3205-9709

douglas.pena@jan-pro.com.br

www.jan-pro.com.br

SERVIÇO DE LIMPEZA CONDOMINIAL

SÍNDICO SOLICITE ORÇAMENTO!

Reduza seu custo com limpeza!

A higienização que o seu condomínio precisa feita por uma equipe especializada e equipamentos adequados

Razões para escolher a JAN-PRO

- ✓ Equipe de limpeza bem treinada e experiente
- ✓ Comunicação Proativa
- ✓ Limpeza Verde (Green Cleaning)
- ✓ Limpeza com EnviroShield exclusividade JAN-PRO

E muito mais!

GUIA DE FORNECEDORES



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

CURSOS E TREINAMENTOS

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

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

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

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

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

Padrão Revestimentos
Pintura Predial | Revestimentos em geral
Impermeabilizações | Construções e Reformas
Especializados em Retrofit
(48) 9 96295101 SC | (11) 9 72526502 SP
comercial@padraorevestimentos.com.br | www.padraorevestimentos.com.br 30 Anos

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

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

15 ANOS Atuando no mercado de condomínios residenciais e empresariais
Tradição, Qualidade, Eficiência
Somos especialistas em:
- Pintura Predial
- Manutenção Predial
- Impermeabilização
- Lavação e Restauração de Fachadas
- Reformas em geral
Contamos com uma equipe altamente qualificada para atender o mais alto padrão de serviço
Solite seu orçamento gratuito
(48) 3029.3017 / 9 9663.1948
contato@retoquefinal.com.br RETOQUEFINAL

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

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

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIOS

DANTER SOLUÇÕES ELÉTRICAS
www.dantersolucoeselétricas.com
(48) 98800.3113 | 99633.3484 São José/SC
Especializada em serviços:
• Sistema de iluminação e tomadas em geral;
• Quadros de comando;
• Redes elétricas baixa e média tensão;
• Subestação;
• Sistema Preventivo (iluminação de emergência, alarme de incêndio, para-raios/SPDA);
• Emissão de laudos técnicos e ART.

VISATECH Instalações Elétricas
CREA 15476-4/SC
/visatechsc [f](https://www.facebook.com/visatechsc)
contato@visatechsc.com
(48) 3342-2446 / 9 9937-5441
• Montagens e Instalações Elétricas de Alta e Baixa tensão;
• Elaboração de projetos Elétricos, Telecom e Preventivos;
• Manutenções Corretivas, Preventivas e Contrato de Manutenções;
• Relatório e laudos elétricos;
• Instalações de Gerador / No-break;
• Montagens do sistema de SPDA;
• Elaboração dos laudos técnicos para alvará do bombeiro;

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

Solução definitiva para limpeza e impermeabilização de caixas d'água
Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível
• Caixas D'água • Lagoas e lagos artificiais • Telhados verde
• Impermeabilização convencional
• Muros de arrimo • Baldrames • Lajes
• Piscinas • Calhas de chuva
GARANTIA DE 5 ANOS!
CVS Prestadora de serviços
SOLICITE ORÇAMENTO!
(48) 3065.5416 / 98812.0186 contato.cvs@hotmail.com

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

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

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

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO
(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
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
• Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)
• Laudo Técnico de Edifício em Garantia
• Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)
• Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

BALNEÁRIO CAMBORIU

EXTINTORES

EXTINCHAMAS
www.echamas.com.br
Extintores de incêndio
Mangueiras contra incêndio
Para-raios SPDA EPI'S e EPC'S
Automação de bombas hidráulicas
Alarmes contra incêndio
BALN. CAMBORIÚ (47) 99783-2835 extinchamasbc@gmail.com

PORTARIA REMOTA

Portech Portaria Remota
Tenha o controle total do seu condomínio com nosso Sistema de Portaria Remota
www.portech.com.br 47 3081 5508
contatosul@portech.com.br Rua Tailândia, número 500, sala 501 BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

Plano de abandono de edifícios em caso de incêndio

Conhecimento sobre a ação correta e eficiência na hora da evasão em caso de incêndio é fundamental para salvar vidas

Dariane Campos

Um incêndio pode acontecer em qualquer condomínio, mas com medidas de segurança o risco é sempre menor. Em um momento de sinistro, o pior inimigo é o pânico, ou seja, as pessoas não sabem como lidar com a situação. Nesses casos, o conhecimento sobre a ação correta e eficiência na hora da evasão é fundamental para salvar vidas.

Por isso, além do prédio contar com o sistema contra incêndio, como luzes, alarmes e saídas de emergência, extintores e portas corta-fogo, o condomínio deve ter um plano de abandono, que determine as atitudes necessárias para prevenir e minimizar acidentes, que podem ser fatais. Todos os moradores devem estar informados sobre os procedimentos em caso de incêndio.

Conheça o Plano de Abandono de Edifícios, recomendado pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina:

- O abandono de um edifício em chamas deve ser feito pelas escadas, com calma, sem afobamentos.



O abandono de um edifício deve ser feito pelas escadas, nunca pelo elevador

- Se um incêndio ocorrer em seu escritório ou apartamento, saia imediatamente. Muitas pessoas morrem por não acreditarem que um incêndio pode se alastrar com rapidez.

- Se você ficar preso em meio

à fumaça, respire pelo nariz, em rápidas inalações. Se possível, molhe um lenço e utilize-o como máscara improvisada. Procure rastejar para a saída, pois o ar é sempre melhor junto ao chão.

- Use as escadas - nunca o

elevador. Um incêndio razoável pode determinar o corte de energia para os elevadores. Feche todas as portas que ficarem atrás de você, assim retardará a propagação do fogo.

- Se você ficar preso em uma sala cheia de fumaça, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor. Se possível, fique perto de uma janela, de onde poderá chamar por socorro.

- Toque levemente a porta com sua mão. Se estiver quente, não abra. Se estiver fria, faça este teste: abra vagorosamente e fique atrás da porta. Se sentir calor ou pressão vindo através da abertura, mantenha-a fechada.

- Se você não puder sair, mantenha-se atrás de uma porta fechada. Qualquer porta serve como couraça. Procure um lugar perto de janelas, e abra-as em cima e embaixo. Calor e fumaça devem sair por cima. Você poderá respirar

pela abertura inferior.

- Procure conhecer o equipamento de combate a incêndio para utilizá-lo com eficiência em caso de emergência.

- Um prédio pode lhe dar várias opções de salvamento. Conheça-as previamente. Nunca salte do prédio. Muitas pessoas morrem sem imaginar que o socorro pode chegar a poucos minutos.

- Se houver pânico na saída principal, mantenha-se afastado da multidão. Procure outra saída. Uma vez que você tenha conseguido escapar, não retorne. Chame o Corpo de Bombeiros imediatamente. Ao constatar um princípio de incêndio, ligue imediatamente para o Corpo de Bombeiros (telefone 193).

- Forneça informações precisas: Nome e endereço do local onde está ocorrendo o incêndio, número do telefone, nome completo de quem está falando e o relato do que está acontecendo.

PLANO DE EMERGÊNCIA

Todo edifício comercial ou residencial deve ter um plano de emergência para abandono em caso de incêndio.

Discuta sobre a elaboração do plano de emergência em assembleia do condomínio. Reúna os que moradores e mão à obra! Peça orientação do Corpo de Bombeiros para elaborar o plano e estabelecer as tarefas de cada um numa situação de incêndio.

Um plano de emergência deve conter:

- Procedimentos do supervisor, dos ocupantes do prédio e da brigada de incêndio
- Planta do edifício
- Localização das vias de fuga e sinalização dos equipamentos de combate a incêndio (saídas, extintores, etc.)
- Ponto de reunião fora do edifício
- Quando o plano estiver pronto, providencie a comunicação do conteúdo do plano a todos os ocupantes do edifício.

Prevenir
Parceria pela vida

Especializada em instalações elétricas

comercial@prevenirsc.com.br Rua Professora Julieta Nicolich Costa, 30 - Jd Atlântico Fpolis

Todo grande acidente elétrico se origina de pequenas adaptações errôneas

Previna-se chamando a empresa certa

(48) 3304.2014
(48) 99124-7971

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

EDIFÍCIO PORTO RICO
EDIFÍCIO RIO TEVERE
IOS RESIDENCE
EDIFÍCIO CASABLANCA

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

META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

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

25 anos trabalhando com qualidade

ADELANTE
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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