

## A remuneração do síndico

Muitas vezes a remuneração do síndico está ligada à complexidade do imóvel, exigências legais, necessidades dos condôminos ou ao tempo que o síndico terá de dedicar-se à função. Como trata-se de uma profissão que ainda não possui regulamentação, não existe um critério oficial para estabelecer benefícios e os valores pagos ao representante legal do condomínio. Quais seriam então as condições básicas para uma boa gestão e os níveis de atividades exercidas pelos gestores e que devem ser levadas em conta na hora de aplicar uma remuneração compatível com a função?

# Páginas 8 e 9



Henrique Gonçalves de Paiva, síndico de quatro condomínios em Palhoça, Celso Ramos e Florianópolis

EM SC

**FLORIANÓPOLIS**  
Condomínios com Área de Preservação Permanente

# Página 12

CONVIVÊNCIA

**Síndicos promovem lazer e inclusão social**

# Página 6

MERCADO

**Condomínio Summit traz a palestra "Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico" com Rodrigo Karpat**

# Página 10

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

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

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS  
WWW.DUPLIQUE.COM.BR

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

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

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

**Sensato**  
PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário do Estreito, Florianópolis/SC, (48) 3248.3668

/SensatoContabilidade  
@SensatoContabilidade  
Sensato.com.br

**GRUPO ADSERVI**  
TERCEIRIZAÇÃO COM EXCELÊNCIA

Portaria Remota  
Vigilância e Portaria  
Limpeza, Conservação e Zeladoria

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

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**  
Pequeno  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

**PONTUAL**  
COBRANÇAS

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



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

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



(48) 3286.1677 / 99685.2727  
uniaoservicos@hotmail.com.br

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

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

Condomínios e Empresas  
**Qualidade com melhor preço. Solicite orçamento!**



## O trabalho do síndico deve ser valorizado

N o mês de abril fiz parte de uma comitiva de administradores de condomínios e empresários catarinenses que visitou a CONDEXPO, primeiro salão dedicado a soluções para condomínios de Portugal, realizada no Centro de Congressos, em Lisboa. Nesta feira pudemos conhecer de perto a realidade e a singularidade da gestão de condomínios em Portugal, Espanha e Brasil no Painel Internacional de Administração de Condomínios, uma das palestras oferecidas no evento. Neste painel fomos muito bem representados pelo Secovi Rio e Abadi (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis) que destacaram o Programa de Auto Regulamentação de Administração de Condomínios (PROAD), programa brasileiro que tem como objetivo certificar empresas especializadas em administração de condomínios, considerando a conduta e os aspectos profissionais, operacionais e técnicos dos serviços

prestados. Veja nesta edição a matéria sobre o evento com depoimentos interessantes sobre as particularidades na administração de condomínios em Portugal.

A remuneração do síndico é o tema da matéria especial deste mês. Hoje as exigências do cargo aumentaram e a gestão dos imóveis está mais complexa, seja pela quantidade de leis e normas existentes ou até mesmo pelo perfil de muitos empreendimentos que exigem cada vez mais a atenção do síndico. Como traduzir estas mudanças em uma remuneração justa, porém adequada ao bolso dos condôminos? Conheça a avaliação de síndicos e especialistas sobre este e muitos outros assuntos.

Ótima leitura!

Angela Dal Molin

Rodrigo Machado e esposa, Angela Dal Molin e Everton Pitz de Florianópolis com Renato e Veronita Koprowski de Balneário Camboriú na CONDEXPO, primeiro salão dedicado a soluções para condomínios de Portugal



### Expediente

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

**Tiragem Comprovada:** 12.000 exemplares  
 Circulação - Grande Florianópolis, Balneário  
 Camboriú, Itapema e Criciúma  
 Entrega gratuita e dirigida

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

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

27 anos  
 de grandes  
 conquistas  
 e desafios.

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

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

**SANTANA**  
 EQUIPAMENTOS FITNESS

Quer montar uma academia para seu condomínio? Não perca essa super PROMOÇÃO!

01 ESTAÇÃO 1000 SEMI PRO  
 01 ELIPTICO MAGNETICO SEMI PRO  
 01 BIKE MAGN. VERTICAL SEMI PRO  
 01 ESTEIRA ELETRONICA SEMI PRO;

VALOR DO KIT 10X 1800,00 CARTÃO OU BOLETO  
 APROVEITE AGORA!

www.santanafitness.com.br (48) 3348-7879 /  
 santanafitness@santanafitness.com.br 99926-3333



# MONITORAMENTO DE CÂMERAS E ALARMES

## RASTREAMENTO VEICULAR

## PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

**Khronos**  
 SEGURANÇA





# Empresários visitam feira de condomínios em Portugal

Representantes do setor de condomínios de Santa Catarina participam da CONDEXPO, realizada em Lisboa

Vânia Branco

Em Portugal, 40% da população moram em edifícios. Mais de 4 milhões de pessoas optam por esse tipo de habitação no país, principalmente na capital Lisboa, que conta com 96.614 condomínios. Anualmente, o setor movimenta um volume direto de negócios de 453 milhões de euros e gera 6.000 postos de trabalho. Porém, se forem consideradas as atividades que prestam serviços à gestão e administração de condomínios, o volume de negócios pode chegar a 1 milhão de euros anuais e mobilizar mais de 50.000 postos de trabalho.

Para conhecer essa realidade de perto e a singularidade na gestão de condomínios entre os dois países, a diretora do Jornal dos Condomínios, Ângela Dal Molin, e um grupo de empresários catarinenses participaram da Condexpo – Salão Nacional de Soluções para Condomínios – que aconteceu entre os dias 7 e 9 de Abril em Lisboa e foi o primeiro grande evento da área de condomínios em Portugal.

Segundo Ângela, a gestão de condomínios em Portugal é bastante diferenciada, se comparada à do Brasil. “Foi possível perceber que, aqui, a responsabilidade dos gestores é maior porque a legislação é extensa, exige mais conhecimento e há implicações jurídicas mais rígidas”. No entanto, tanto lá como no Brasil, as questões de relacionamento entre os moradores são semelhantes. “Durante os debates, um problema comum e apontado por todos é justamente este: mediar as discussões envolvendo moradores e o cumprimento das regras de cada condomínio. O gerenciamento de conflitos é um grande desafio em qualquer lugar do mundo”, aponta.



Luiz de Prado (Espanha), Pedro Carsalade (Abadi) e Pedro Wähmman (Secovi Rio), Fernando Portugal Cruz, da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC) com Everton Pitz, Rodrigo Machado e Angela Dal Molin, no Painel Internacional sobre administração de condomínios, na Condexpo

## SEM SÍNDICO

Rodrigo Machado, diretor da Exato Administradora de Condomínios, em Florianópolis, diz que há muitas singularidades entre os dois países. “Em Portugal existe a autogestão e a gestão feita por empresas administradoras, porém não há a figura do síndico como representante legal. Muito diferente do previsto em nossa legislação”, diz.

Para a manutenção dos edifícios, a cobrança da taxa de condomínio é calculada de acordo com a fração ideal, como no Brasil. Mas em relação às assembleias, há vários diferenciais, explica Rodrigo: “Elas são convocadas mediante a demanda, porém necessitam de um quórum mínimo para ocorrer e se este não for atingido, a cada 10 dias é convocada uma nova assembleia até que se consiga reunir

o número suficiente de moradores”, explica.

Segundo Rodrigo, há alguns problemas semelhantes entre os dois países, porém o Brasil está muito à frente na questão de organização e profissionalismo. “Apesar de algumas falhas, nossa legislação determina como a administração condominial deve ser. Nosso sistema de gestão e prestação dessa responsabilidade é muito superior ao dos países europeus”, enfatiza.

## ADMINISTRADORAS

Renato Koprowski é síndico e diretor da Administradora Alphacond, de Balneário Camboriú, e concorda que existem diferenças na legislação. Em Portugal não há regulamentação legal para a aprovação de determinados assuntos, e essa situação possibilita aos condôminos ingressar em juízo visando à impugnação das decisões to-

próprios condôminos que, entre si, indicam um deles para ser o gestor. “O condômino apenas toma as iniciativas de gerir o edifício, porém não tem qualquer responsabilidade legal sobre os seus atos, o que gera uma incerteza jurídica enorme”, diz. Nesses casos, em que não existe a intervenção de uma administradora, a cobrança da taxa é feita “de porta em porta, e os valores são depositados em uma conta, normalmente em nome desse condômino”, complementa Renato.

Entretanto, quando a gestão é feita através de uma administradora ela se torna muito parecida com a que é praticada no Brasil. “As contas são prestadas anualmente em uma assembleia ordinária. Há previsão orçamentária aprovada pelos condôminos, são produzidos livros-caixa e balancetes”, explica.

Everton Pitz, diretor da SCond, sistemas de gestão para condomínios, conta que as diferenças de contexto são perceptíveis principalmente na questão da segurança. “Portugal tem um baixo índice de criminalidade e o uso de equipamentos de segurança não é muito recorrente em condomínios. É comum os edifícios possuírem apenas um controle de acesso como interfone, por exemplo”. Em relação às taxas de condomínios ele explica que, em média, os valores giram em torno de 40 euros por unidade.

**GOLDEN VIDROS**  
O Projeto com a Qualidade que você merece e a Segurança que você precisa.

ESPELHOS - BOX - FACHADA - COBERTURA DO HALL DE ENTRADA - MURO - FECHAMENTO DE ATICO.

REVENDEDOR AUTORIZADO  
**VIEW BLINDEX**  
FECHAMENTO DE SACADA

Solicite um Orçamento em  
☎ 48 3241 4676 ☎ 48 998 200 297  
Rua Theófilo de Almeida, 25 - Bom Abrigo, Florianópolis - SC

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



# Ligação de esgoto sanitário

Obras exigem pesquisa de preços e profissionais capacitados, aconselham os síndicos

Sibyla Loureiro

Desde que tomou conhecimento da implantação do Sistema de Esgotamento Sanitário (SES) nos bairros Abraão e Capoeiras, na área Continental de Florianópolis, o síndico Fernando Luiz Winter começou a preparar o condomínio. Cauteloso, há mais de um ano criou um fundo de reserva para custear os serviços de ligação de esgoto na rede coletora da Casan. “Assim, não fomos pegos de surpresa”, diz Fernando, que administra o Residencial Esplanada, localizado no bairro Abraão, e que reúne 24 apartamentos.

Concluído o trabalho de esgoto, onde foram investidos R\$ 8 mil, o síndico também resolveu aplicar o dinheiro do fundo de reserva no piso do estacionamento. Já que era antigo e sofreu alguns estragos com a instalação da rede de esgoto, o piso está sendo trocado e a expectativa é a de que o calçamento fique pronto no mês de maio. “Aproveitamos a empresa que fez a obra para modernizar e melhorar a circulação de veículos no condomínio”, destaca Fernando.

Segundo ele, para contratar os serviços de um profissional que fizesse as obras de esgotamento sanitário, foram feitos três orçamen-

tos, os quais foram apresentados em assembleia. “Escolhemos não pelo valor mais baixo, mas sim pelo custo-benefício”, explica Fernando, que tem por costume depositar as sobras de arrecadação do condomínio em aplicação bancária. “Desse modo, sempre temos recursos para obras no prédio e não precisamos aumentar o condomínio”, diz, lembrando que o prédio – com 30 anos de existência – recebeu uma ampla reforma há cinco anos e, há pouco, a colocação de portões eletrônicos.

Síndico do Residencial há mais de 15 anos, Fernando está comemorando o novo sistema de esgoto no bairro. “Vai melhorar bastante a situação ambiental do Abraão, principalmente o mau cheiro exaladas nas ruas. Com a falta de um sistema de coleta de esgoto, os condomínios eram obrigados a usar fossas, prática que, com certeza, será descartada e com o tempo o mau cheiro será abolido das redondezas”, acredita.

## REIVINDICAÇÃO ANTIGA

A exemplo de Fernando, a jornalista Márcia Quartiero também está celebrando a implantação do sistema de esgoto nos bairros da região continental de Florianópolis. Síndica do Residencial Nápoli, Márcia foi uma das pioneiras do

bairro Abraão a providenciar a ligação do esgoto. “A reivindicação dos moradores é antiga e, portanto, ninguém pode ser contra a iniciativa. A questão do custo da obra e do valor das faturas – que acabam dobrando de preço – são questões menores diante dos benefícios em qualidade de vida. Entre eles, a despoluição da praia”, diz a síndica.

Com 25 anos de existência, o condomínio dispõe de 12 apartamentos e mais duas lojas comerciais na parte térrea do prédio. Como a obra já era esperada, a síndica explica que já havia previsão de gastos. “Fizemos uma pesquisa de preços e conseguimos um valor de quase a metade do orçamento feito pelo primeiro técnico pesquisado. Ao todo, incluindo mão de obra, material e fechamento da fossa o valor chegou a cerca de R\$ 3 mil”, contabiliza, ao aconselhar os demais síndicos a fazer uma investigação de preços.

Com exceção da pesquisa de preços – considerado o maior problema – Márcia diz que o processo de implantação do sistema foi praticamente fácil e levou apenas uma semana. “Encontramos somente alguns entaves como canos quebrados que foram substituídos”, completa, lembrando que a obra seguiu as orientações divulgadas pela Casan.



O síndico Fernando Luiz Winter criou um fundo de reserva para custear os serviços de ligação de esgoto na rede coletora

## CONHEÇA AS LEIS

Concluída em dezembro, a ampliação do Sistema de Esgotamento Sanitário (SES) do Continente – cujas obras iniciaram em 2013 – beneficia diretamente 22.226 moradores dos bairros Abraão e Capoeiras, em 2.385 ligações domiciliares. Para orientar os moradores e síndicos, técnicos da Casan percorreram as residências e condomínios nos dois bairros para fazer a entrega de material explicativo e sanar dúvidas sobre a maneira correta de se conectar.

Passado o processo de orientação e notificação nas contas de água do mês de janeiro, a Casan deu um prazo de 30 dias para o início da cobrança da taxa de tratamento – que deverá ser paga independentemente do condomínio ou residência estar ou não com as obras de li-

gação finalizadas.

No entanto, para saber se todas as unidades estão ligadas ao sistema, será preciso o trabalho de fiscalização do programa Floripa se Liga na Rede. “Deve ser assinado – no mês de maio – um novo convênio entre Casan e Prefeitura de Florianópolis para licitação da empresa que deverá iniciar as vistorias”, destaca o coordenador de Fiscalização de Esgoto, engenheiro sanitário e ambiental Gabriel Pessina.

Além do SES Continente, a Casan também concluiu as obras da nova estação de tratamento de esgotos de Canasvieiras, e assinou em março a ordem de serviço para início das obras de ampliação do Sistema de Esgotamento Sanitário dos bairros Ingleses e Santinho.

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

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

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

EXPERIÊNCIA 15 ANOS

**SUA DIVERSÃO COMEÇA AQUI!**

**KRENKE Playgrounds para condomínios**

(47) 3373.0893 / 3373.0693 [comercial02@krenke.com.br](mailto:comercial02@krenke.com.br)

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

**Schnel EMPREITEIRA**

**REFORMAS PREDIAIS**

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

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

**PEREIRA JORGE** condomínios desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!

Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br)

**Assessoria Contábil completa para Condomínios**

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

**20 anos IMPROJEL**

IMPERMEABILIZAÇÕES MATERIAL E MÃO DE OBRA

FONE: (48) 32410431 / 32413966

Rua Altamiro di Bernardi 57

Campinas - São José

**REALIZAMOS SERVIÇOS EM:**

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO email: [improjel@ig.com.br](mailto:improjel@ig.com.br)





# FAÇA CERTO

## Subcondomínios podem ter CNPJ próprio

*Nova Instrução Normativa possibilita a obtenção da inscrição pelos subcondomínios imobiliários*

Mariana Maciorowski

Imagine um condomínio misto, onde uma torre residencial divide espaço com uma comercial, e o térreo seja um centro comercial com lojas dos mais diversos tipos. Administrar as necessidades e os interesses desse grupo de condôminos não é das tarefas mais fáceis. Empreendimentos desse porte, muitas vezes, já nascem com a previsão de divisão em subcondomínios, e com a edição na IN RFB 1.684/16 podem obter inscrição de CNPJ junto à Receita Federal.

Embora aos olhos leigos a obtenção de um CNPJ possa soar como uma separação completa entre os registrados, o advogado e consultor na área imobiliária, Dennis Martins, alerta para o fato de que na seara do Direito existe sim o risco de responsabilização do condomínio por prejuízos ocasionados pelo subcondomínio, mas esse risco já existia e não decorre da nova regra. "É importante observar que a norma em questão se trata de uma Instrução Normativa da Receita Federal, cuja natureza é de ato administrativo, visto que as Instruções Normativas não tem força de lei."

Martins explica que ao determinar que os subcondomínios devam ser inscritos no CNPJ na condição de filiais, a IN 1.684/16 não está transformando os subcondomínios em

verdadeiras pessoas jurídicas, mas sim ditando uma regra sobre a necessidade e a formalidade de cadastramento para fins de obtenção do CNPJ.

Mesmo assim, a separação pode trazer vantagens. Uma delas é uma maior representatividade. É comum que grupos específicos tenham necessidades diferentes para um mesmo quesito e, por isso, queiram estabelecer regras mais flexíveis ou rígidas. Dennis cita o exemplo do trânsito de pessoas que costuma obedecer a regras muito rígidas na área residencial, mais flexíveis nos escritórios e ser totalmente estimulado no espaço das lojas. "Assim, em um caso como esse é bastante oportuno que tenhamos um condomínio maior, que tratará daqueles interesses que são comuns ao complexo como um todo e subcondomínios, com suas regras próprias, visando atender à sua vocação", explica.

### SAIBA MAIS

#### Antes

Na IN publicada em maio de 2016 não havia previsão normativa expressa quanto à possibilidade de obtenção de CNPJ pelos subcondomínios, o que levava a negativas por parte da Receita Federal quando o condomínio tentava fazê-lo.

### O QUE SÃO SUBCONDOMÍNIOS?

Um subcondomínio é resultado da divisão jurídica ocorrida em um condomínio, com a finalidade de otimizar sua estrutura organizacional. Trata-se de uma figura ainda não prevista expressamente no Código Civil, mas cuja legalidade e utilidade são inquestionáveis, visto que atende a um anseio social.

### COMO CRIÁ-LOS

O requisito para criação de um subcondomínio, de acordo com o Código Civil, é ter previsão expressa na respectiva Convenção, seja por ocasião do nascedouro do condomínio, seja por alteração posterior.

### PARA EVITAR PROBLEMAS

A melhor forma de evitar a socialização dos prejuízos certamente será uma convenção bem elaborada, feita de forma criteriosa e que defina o conceito de elaboração do empreendimento e o modo de utilização pelos futuros condôminos.

#### Agora

Nova IN, publicada em dezembro de 2016, alterou o inciso II do art. 4º e passou a reconhecer expressamente os subcondomínios (setores condominiais).

## INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | ABRIL/2017

### Participe dos cursos para síndicos

Visando contribuir para a profissionalização dos serviços prestados aos condomínios, o SECOVI Florianópolis/Tubarão e o Jornal dos Condomínios oferecem oito cursos, de 12h cada, para Síndicos, Conselheiros, funcionários, moradores e administradores de condomínios. Participe! Inscrições pelo [atendimento@secovifloripa.com.br](mailto:atendimento@secovifloripa.com.br) ou (48) 3209-5439.

Os cursos fazem parte de uma formação em Administração de Condomínios, que tem no total 10 módulos, com dois já apresentados: "Convenção, Regulamento Interno e Assembleias Condominiais" e Legislação Condominial e Responsabilidade Civil nos Condomínios". O aluno que preferir cursar as disciplinas avulsas receberá uma declaração de participação informando a disciplina cursada, professor e duração da disciplina.

#### Agenda dos cursos:

**28 e 29/04: Direto do Trabalho aplicado ao Condomínio** - Aplicação da legislação previdenciária e trabalhista pertinente às rotinas de admissão, acompanhamento e desligamento de pessoal do condomínio; Documentação e fiscalização; Justiça do Trabalho, entre outros.

**05 e 06/05: Despesas Condominiais, Inadimplência e Penalidades** - Despesas contratadas e a contratar; Condomínios com perfis diferentes: com funcionários fixos, com terceirizados, com ou sem área de lazer. Despesas ordinárias; O peso de cada despesa no orçamento do condomínio, entre outros.

**19 e 20/05: Folha de Pagamento Cálculos Trabalhistas em Condomínios** - Folha de Pagamento: requisitos Mínimos e lançamento. Parcelas Salariais-discriminação dos adicionais. Adiantamentos Salariais: limite, implicações nos Encargos Sociais. Valor do Salário. Adicionais Previstos em Acordo ou Convenção Coletiva de Trabalho, entre outros.

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

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

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

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

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

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

O melhor lugar para encontrar imóveis



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

**UP**  
CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

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

GRUPO TECPLAN  
[www.grupotecplan.com](http://www.grupotecplan.com)

Uma nova marca.  
A liberdade de sempre.

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

**GRUPO SUPORTE**

(48) 3028 7023  
[gruposuporteSC.com.br](http://gruposuporteSC.com.br)



## Para melhorar a convivência

Iniciativas de lazer e de inclusão social promovidas por síndicos apontam bons resultados em condomínios

Sibyla Loureiro

Para integrar os moradores e oferecer opções diferentes de lazer, o síndico do condomínio Central Park, Robson de Oliveira Soares, promove uma vez por mês o Condomínio Food Truck, evento que acontece sempre nas sextas-feiras, a partir das 19h. Devido à boa aceitação dos moradores, o evento já está na quinta edição e, no próximo dia 5 de maio, ocorrerá um encontro. "A iniciativa partiu da necessidade das pessoas se conhecerem e trocarem informações", explica Robson.

O Condomínio Food Truck oferece alimentação variada aos moradores através de dois caminhões que estacionam no pátio do residencial. O espaço é disponibilizado pelo condomínio e prevê sempre dois caminhões: um com comida salgada e outro com doce.

Até agora já foram feitas experiências com hambúrguer, crepe e espetinho de carne. Na próxima



O Food Truck no Condomínio Central Park já está na quinta edição

edição, o cardápio será hambúrguer e pizza. "Além do conforto em não sair de casa, há também a questão da segurança para os moradores", diz Robson, contabilizando o crescimento do evento: primeira edição, 60 pessoas; segunda, 100; terceira, 130; e quarta, 160 participantes. Localizado no bairro Saco Grande, em Florianópolis, o condomínio dispõe de

12 blocos de 108 apartamentos, com aproximadamente 350 moradores.

### ACESSO À INFORMAÇÃO

Outra iniciativa que merece destaque é a da síndica do Condomínio Jardim Itacorubi, Valdirene Barros de Ávila. Diante da dificuldade encontrada por dois moradores surdos em participar



Assembleia no Condomínio Jardim Itacorubi contou com uma intérprete de Libras

das assembleias promovidas pelo condomínio, Valdirene contratou uma tradutora/intérprete de Libras-Português. "O resultado foi excelente. Todos os participantes gostaram da iniciativa, principalmente porque foi possível abrir um canal de comunicação com eles. Ou seja, saber das dificuldades enfrentadas para melhorar a acessibilidade no condomínio", afirma Valdirene, que também é enfermeira na Udesc há 12 anos.

Como sugestão, o casal trouxe o pedido de incluí-los no canal de Whatsapp do condomínio. E ainda uma solicitação de sistemas adequados para enfrentar problemas com sinistros como incêndio, falta de luz, entre outros. O Residencial Jardim Itacorubi dispõe de dois blocos de 98 apartamentos.

Embora recorrente em reuniões de empresas, esta foi a primeira vez que a tradutora/intérprete de Libras-Português, Natália Rigo, prestou esse serviço para um condomínio. Graduada em Letras com Habilitação em Tradução/Interpretação pela UFSC, Natália diz que a questão vai além de uma iniciativa de inclusão social. "O acesso à comunicação e à informação é direito garantido em lei das pessoas surdas usuárias de Libras. São moradores de mesmos deveres, e também de mesmos direitos, diferentes dos demais apenas linguisticamente. Portanto, responsáveis por condomínios devem fazer valer esse direito", defende Natália.

## PORTARIA VIRTUAL

Conheça nossos novos Planos de Portaria Virtual

### Slim

Portaria Virtual Prática e Rápida. Ideal para Pequenos Condomínios.

### Smart

Possui a melhor relação Custo Benefício Integrado.

### Premium

Solução Completa que integra o que há de melhor em Comunicação e Segurança.



SEU CONDOMÍNIO + SEGURO

SOLICITE A VISITA DE UM ESPECIALISTA

3033.5030  
SCSEG.COM.BR





# Duplique Santa Catarina:

*A maior garantidora de receita do Brasil, também a melhor prestadora de serviços de cobrança para condomínios no Estado*

**E**m tempos de crise, onde o desemprego e a instabilidade econômica nos faz vivenciar verdadeira sensação de impotência, refletida na retração da economia e no aumento da inadimplência, atingindo diretamente os setores de produção e de prestação de serviços, agir com criatividade e cautela na busca de soluções que favoreçam o equilíbrio financeiro, e que possibilitem a manutenção de funcionários e serviços essenciais, torna-se missão árdua, porém, necessária para quem está diretamente envolvido com o pagamento de salários, impostos e tributos, fornecedores, manutenção, ou demais despesas.

Assim como acontece com quem está no comando de empresas e grandes negócios, o síndico ou administrador condominial, também possui a difícil incumbência de prover e de manter os serviços essenciais do condomínio, visando evitar um colapso na prestação dos serviços ou até mesmo sua suspensão, o que poderia acontecer em decorrência da falta de recursos financeiros ocasionados pela baixa ou total falta de pagamento das taxas condominiais, e consequentemente, colocar a segurança de toda uma coletividade em risco, além de gerar desvalorização patrimonial.

E agora? Como fazer para encontrar a solução para tal problema?

É aqui que a empresa **DUPLIQUE SANTA CATARINA** se destaca como a solução mais adequada no controle da inadimplência e revitalização das contas do seu condomínio.

Fundada em 1994, e atuando no segmento de cobrança e garantia de receita para condomínios, a **DUPLIQUE SANTA CATARINA** vem possibilitando aos seus clientes, gerirem de forma tranquila as obrigações assumidas frente a fornecedores e fun-



Sala de Reunião Duplique Florianópolis

cionários.

Com uma equipe composta por mais de 50 (cinquenta) profissionais altamente capacitados e experientes, está sempre apta a auxiliar síndicos, administradores e condôminos, na melhor decisão a ser adotada, quando o assunto é cobrança de condomínio.

**EMPRESA INDEPENDENTE**, não vinculada a qualquer outro grupo ou garantidora, a **DUPLIQUE SANTA CATARINA** é composta por sete Centrais de Atendimento, Departamento Jurídico e Comercial.

Com escritórios estrategicamente localizados nas maiores regiões do Estado, possibilita melhor comunicação e acesso do condômino à empresa, facilitando o esclarecimento de dúvidas, soluções de problemas e maior rapidez e tranquilidade nas negociações.

Possuindo uma carteira de clientes, composta por mais de 600 (seiscentos) condomínios



Recepção Duplique Palhoça

em diversas regiões de Santa Catarina, a **DUPLIQUE SANTA CATARINA**, atende todo o Estado Catarinense, estando presente fisicamente nas Cidades da Grande Florianópolis, onde conta com cinco Centrais de Atendimento: Capital (Centro, Estreito e Canasvieiras), São José e Palhoça.

Fora do perímetro da Grande Florianópolis, possui ainda três outras Centrais de Atendimento, sendo uma em Balneário Camboriú, outra em Criciúma, e, em breve, também na maior Cidade do Estado, Joinville.

Toda esta excelente estrutura, permite atender aos condomínios, síndicos e administradores com mais segurança, agilidade e

tranquilidade.

Seus modernos escritórios, confortáveis, seguros e bem localizados, além de proporcionar rapidez e segurança no atendimento, possibilita atender a grande demanda de clientes em Florianópolis, São José, Palhoça, Blumenau, Brusque, Gaspar, Jaraguá do Sul, Rio do Sul, Itajaí, Navegantes, Balneário Camboriú, Camboriú, Itapema, Lontas, Taió, Criciúma e região, Tubarão e região, Laguna, além de outras tantas cidades do nosso querido Estado.

Aliado a isto, um Departamento Jurídico próprio composto por profissionais de ponta, altamente capacitados, e capazes



de esclarecer e orientar síndicos, administradores e condôminos quanto as dúvidas e questionamentos em relação à cobrança das unidades em atraso.

Seu Corpo Jurídico externo é composto por advogados experientes, especialistas nos ramos de Direito Civil, Imobiliário e entre outros, corroborando fazer da empresa, solução imediata quanto ao problema de inadimplência condominial.

Para facilitar a contratação dos seus serviços, seu Departamento Comercial está sempre a postos para auxiliar, orientar e comparecer às assembleias condominiais, esclarecendo dúvidas e apresentando soluções para o eterno problema de **INADIMPLÊNCIA** existente no condomínio.

Empresa sólida, líder absoluta em seu segmento, é a maior de sua categoria em todo o território brasileiro. Marca sinônimo de solidez e aceitação entre os clientes e as maiores administradoras do Estado, consolidada não apenas como a maior, mas, também, a **melhor garantidora de Santa Catarina**.

Por todos estes motivos, o maior e mais significativo prêmio recebido por uma empresa do segmento, pertence única e exclusivamente à **DUPLIQUE SANTA CATARINA**, verdadeiro porto seguro e parceira indispensável de síndicos, administradores e condôminos, que à elegem como a melhor opção para garantia da receita condominial, e número um em qualidade, satisfação e excelência na prestação de serviços.

Título este, dedicado integralmente a você, síndico, administrador e condômino amigo, por quem e para quem não se mede esforços para oferecer sempre os melhores serviços e o melhor atendimento.

**DUPLIQUE SANTA CATARINA**, não apenas a maior, simplesmente, a **MELHOR GARANTIDORA DE RECEITA DO ESTADO**.



Equipe Duplique Balneário

ENTRE EM CONTATO COM NOSSOS CONSULTORES E SOLICITE MAIS INFORMAÇÕES:  
48 3024 6666 - 48 99681 1413 - E-mail: [comercial.es@duplique.com.br](mailto:comercial.es@duplique.com.br)



# Remuneração do síndico é variável

Embora responsáveis pelo condomínio 24 horas por dia, síndicos ainda têm baixa remuneração

Sybila Loureiro

Se administrar uma casa já é uma tarefa difícil, imagine, então, administrar um condomínio com dezenas de famílias convivendo num mesmo espaço físico. Pois essa é apenas uma parte da rotina de um síndico que, depois de eleito, tem a responsabilidade de representar e responder, civil e criminalmente, pelo condomínio. Além disso, embora o cargo exija muito trabalho e riscos, a remuneração geralmente não condiz com a função desempenhada pelo síndico.

“O fato de ele assumir uma responsabilidade 24 horas por dia em sete dias da semana, já demandaria um ressarcimento através de remuneração. Desse modo, acredito que o pagamento ao síndico não está necessariamente atrelado à quantidade de atividades ou serviço que ele exerce”, avalia Walter João Jorge Jr, vice-presidente de Condomínios do Secovi (Sindicato da Habitação de Florianópolis).

Para Walter, qualquer condomínio, atualmente, equipara-se a uma empresa de médio porte, cujas responsabilidades são quase infinitas. “E uma boa gestão - quase profissional - é uma condição básica para que se tenha um condomínio



O síndico profissional Adriano Wagner dos Santos administra o Residencial Jardins de São José

dentro das expectativas legais. E se o condomínio deseja manter uma melhoria continuada de sua estrutura, a presença de um síndico munido de qualidades técnicas é essencial”, ressalta.

Walter destaca três níveis de atividades exercidas pelos síndicos que deveriam ser levadas em conta na hora de aplicar uma remuneração compatível com a função: responsabilidade 24 horas por dia, exercício das atividades para o cumprimento das obrigações legais e a melhoria continuada do

condomínio. Entretanto - diz ele - a média praticada no mercado em Florianópolis é de apenas um salário mínimo. Segundo Walter, a isenção da taxa de condomínio também é considerada uma remuneração. Muitas vezes, entretanto, é a única remuneração de um síndico.

Como se trata de uma profissão que ainda não possui regulamentação, não existe um critério oficial para estabelecer benefícios e os valores pagos ao representante legal do condomínio, a exemplo de qualquer trabalhador. De acordo com Walter, a remuneração do síndico é caracterizada como uma despesa ordinária. Sendo assim, pode ser votada em assembleia dentro do item relativo à previsão orçamentária (taxa de condomínio) para o ano subsequente. “O tamanho do condomínio pode ser uma base de cálculo da remuneração do síndico. Por exemplo, um valor X por unidade privativa”, aponta.

## Trabalho é que não falta

Síndico profissional há mais de duas décadas, Jorge Schutz recebe a remuneração de dois salários mínimos para administrar o condomínio. Esse valor, no entanto, só foi possível após uma conversa com os condôminos há sete anos, quando resolveram valorizar o trabalho do seu representante legal. Até então, sua remuneração era de um salário mínimo. Para se manter, ele administrava outros dois condomínios.

“Hoje estou aposentado e exercendo minhas atividades apenas no condomínio onde moro. Está difícil permanecer no mercado devido ao crescimento das empresas administradoras de condomínios. Só para citar um exemplo, os valores pagos ao síndico contratados pelas empresas são irrisórios e giram em torno de R\$ 800 a R\$ 1.000 dependendo do que está embutido no pacote de serviços oferecidos”, aponta.

Responsável pela gestão do Residencial Saint Peter, edifício com 45 apartamentos, dois elevadores e uma área externa com salão de festas, no centro de Florianópolis, Jorge acredita que o síndico morador e pessoa física têm maior dedicação e mais comprometimento em prestar bons serviços.

Embora receba dois salários mínimos, a remuneração de Jorge acaba se diluindo já que o síndico paga a taxa de condomínio de R\$ 600.

A exemplo de Jorge Schutz, o síndico profissional Adriano Wag-

ner dos Santos recebe de remuneração dois salários mínimos, mas está isento da taxa condominial. Ele administra o Residencial Jardins de São José, que tem nada menos do que 13 blocos, 204 apartamentos e abriga aproximadamente 650 moradores. Na área comum, estão distribuídos um salão de festas, um salão de jogos, três churrasqueiras, uma piscina de adulto, uma piscina infantil, um campo de futebol e um parquinho. Como se vê, trabalho é o que não falta.

Morador do condomínio e prestes a administrar outros dois residenciais em São José, Adriano diz que os problemas rotineiros são resolvidos de forma mais prática e direta, porém o “sobrevivo” não compensa o custo-benefício, pois torna o síndico um funcionário e responsável legal por 24 horas. A sua gestão reúne: controle de material, controle das atividades dos funcionários, resolução de conflitos, aplicação das regras regimentais, controle dos prestadores de serviços e suas manutenções preventivas, entre outras tarefas inerentes ao cargo.

“Com esse valor não se contrataria um bom profissional para atuar no condomínio e que atenda aos anseios dos moradores. No entanto, como morador, muitas coisas ajudam no trabalho, e também muitas coisas o prejudicam. Mesmo assim, a visão de morador-administrador é mais apurada e presencial. Por isso, a preferência do condomínio por um morador”, defende Adriano.

**META**  
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

**Sensato**

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 1º andar Edifício Dahl Amm Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.2586

ESTREITO: Rua São José, 472. Bairro de Estreito Florianópolis/SC. (48) 3246.3666

SensatoContabilidade  
SensatoContabilidade  
Sensato.com.br

**RESULT Cobranças**

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

- Inadimplência alta?  
- Não quer garantidora?  
A Result tem a solução!

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

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

**PEREIRA** Descartáveis, Higiene e Limpeza

(48) 3246-9892  
www.pereirasc.com.br

Descartáveis, Higiene, Limpeza, EPI'S e Automotivo

Marque uma visita, nossos consultores irão até você!

Entrega própria para Grande Fpolis e cidades litorâneas

pereira@pereirasc.com.br

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

REGISTRADA NOS PRINCIPAIS ÓRGÃOS  
ANVISA, FATMA, IBAMA





**O síndico profissional Henrique Gonçalves de Paiva faz uma reunião com os conselheiros do condomínio antes de definir a remuneração**

## Valorização

Administrador de quatro condomínios – em Palhoça, Celso Ramos e Florianópolis -, o síndico profissional Henrique Gonçalves de Paiva acredita que uma remuneração compatível com o serviço exercido depende da gestão conduzida pelo síndico. Para exemplificar, ele diz que a melhor maneira de compor um pagamento adequado é verificar através de reunião com os conselheiros do condomínio, qual será o seu trabalho – estrutura, disponibilidade de tempo, – e, principalmente, qual é a expectativa dos condôminos. “Procuramos saber as problemáticas do condomínio, especialmente das lideranças negativas, e apresento soluções”, explica.

Entre elas, política de boa vizinhança e aplicação de técnicas administrativas para definir prioridades no condomínio. Há cinco anos exercendo a função, Henrique diz que o mais difícil é

fazer com que todos os moradores compreendam as prioridades definidas como urgentes. “Aos poucos, estamos mostrando resultados com boas gestões e modificando o cenário no mercado. Ao contrário de regiões como São José e Florianópolis, em outras da Grande Florianópolis – como Palhoça – a profissão ainda não é valorizada. Ou seja, os condôminos querem pagar pouco e preferem o síndico morador e que ‘conhece todo mundo’, aponta, lembrando, no entanto, que cada condomínio tem características próprias.

Economista, técnico em contabilidade e especializado em gestão empresarial, Henrique conta com o trabalho de administradoras de condomínio para gerir serviços como folha de pagamento, entre outros. Para compor a sua remuneração, seu preço mínimo é de R\$ 30 por unidade condominial.

## ESPECIALISTA ESCLARECE O ASSUNTO

A contabilista, administradora e autora do livro “Revolucionando o Condomínio”, **Rosely Benevides de Oliveira Schwartz** explica que a remuneração do síndico dependerá do que está previsto na convenção e, sobretudo, do número de unidades e do tempo dedicado exclusivamente à gestão do condomínio. Confira abaixo trechos da entrevista:

### Quais as referências adotadas para compor a remuneração de um síndico?

**Rosely de Oliveira Schwartz** - Leva-se em consideração o número de unidades e complexidade das áreas de lazer. Além disso, considera-se o tempo que os moradores desejam a presença do síndico e não só o contato via telefone, e-mail e Whatsapp.

### Qual a média de salários?

**Rosely de Oliveira Schwartz** - A remuneração está ligada à complexidade do imóvel, exigências dos condôminos e o tempo que o síndico terá de dedicar-se. Tenho notícias que o valor tem variado de R\$ 12 a 35 por unidade. Porém, para não criar uma discrepância muito grande, quando o condomínio possui muitas unidades, como, por exemplo: 780 apartamentos, o valor adotado será o menor e quando possuem poucas unidades os valores maiores.

### A maioria ganha isenção de taxa de condomínio ou essa



### questão depende de cada condomínio?

**Rosely de Oliveira Schwartz** - É necessário verificar o que determina a convenção de cada condomínio. Caso haja a referência de apenas a isenção, será esse valor que o síndico - profissional ou condômino - irá receber. Outro ponto importante é verificar se a convenção possibilita a contratação de um síndico profissional, dado que alguns documentos não permitem, sendo claro que o síndico deverá ser condômino. Nesse caso para contratar o síndico profissional é necessário alterar a convenção.

### Tem alguma diferença de remuneração de síndico profissional, morador ou ainda para os síndicos oriundos de administradoras de condomínios?

**Rosely de Oliveira Schwartz** - O síndico profissional poderá ser pessoa física ou jurídica. Devido ao acréscimo tributário que a remuneração do síndico pessoa física - tanto morador como profissional - tem referente ao encargo de 20% de INSS sobre a sua remuneração, mais o desconto de 11% que será feito do sobre o valor da remuneração, muitos condomínios têm optado pelo síndico pessoa jurídica, onde não haverá o recolhimento dos 20% e nem o desconto dos 11%.

Quando o síndico é profissional e autônomo, muitos municípios também exigem o desconto de 5% de ISS, devendo o condomínio efetuar o recolhimento. Na cidade de São Paulo ainda há a necessidade de o condomínio emitir a NFTS (Nota Fiscal do Tomador de Serviço) para poder recolher o valor descontado do profissional.

**A remuneração do síndico é compatível com as atuais funções que ele exerce já que a gestão dos imóveis exige cada vez conhecimento e responsabilidades?**

**Rosely de Oliveira Schwartz** - Acredito que o valor da isenção seja um valor pequeno para o tamanho da responsabilidade que é ser síndico. Muitos condomínios têm optado pela isenção mais uma remuneração estabelecida em assembleia e prevista na convenção.

A gestão dos condomínios com muitas torres e grande área de lazer, chamados de clubes, exigirá maior tempo de dedicação e consequentemente maior remuneração para o síndico.

## O SEU ACESSO PARA A EVOLUÇÃO EM PORTARIA REMOTA

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



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

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

ACESSO INTELIGENTE



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

## # DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### Grupo de condôminos nas redes sociais

A informação no condomínio deve ser tratada como qualquer outro ativo e para preservar e conseguir o valor que ela merece é preciso ter gerenciamento. Os grupos das redes sociais anulam esse essencial requisito. A recomendação é a de que as informações sejam encaminhadas ao síndico, por meio de meios oficiais do condomínio, e ele gerencie como, quando e onde repassá-las aos demais condôminos. Palavras postadas nos grupos das redes sociais, cheias de sentimentos de insatisfação, podem não atingir o objetivo desejado e criar atritos desnecessários. Também devemos evitar dar publicidade a assuntos que sejam irrelevantes para a gestão. Atualmente os síndicos podem contar os sistemas on-line de gerenciamento de informação em condomínios, disponíveis através de aplicativos e em considerável variedade no mercado. São importantes ferramentas para essa situação e que tratarão as informações de interesse do condomínio de forma a deixar um histórico para futuras consultas, ou até um legado para as próximas gestões.

### A importância do encontro

Cada vez mais é exigido que o condomínio seja administrado como uma empresa, nós "multissíndicos" sabemos muito bem disso. Porém, a atividade de síndico é muito solitária, muitas vezes falta-nos o contato dos congêneres, dos gestores de função semelhante a quem possamos compartilhar experiências, buscar conhecimento, ou criar modelos. Uma prática muito comum dos executivos das grandes empresas. Para tentar suprir essa carência venho buscando participar do maior número possível de eventos, cursos e até de convites para um cafezinho com os colegas. Esse novo hábito está trazendo excelentes resultados.



Aprimorando conhecimentos e relacionamentos com o pessoal qualificado do setor no curso **Legislação Condominial e Responsabilidade Civil**, promovido pelo Secovi Florianópolis em parceria com o **Jornal dos Condomínios**, nos dias 31 de março e 1 de abril, em Florianópolis.

## O POOBLICÃO MÍDIA AMBIENTAL NOS CONDOMÍNIOS

Cada vez mais, um número maior de pessoas tem adotado animais de estimação como parte integrante da família. Segundo a revista PEGN, existem mais cães de estimação do que crianças no Brasil. É o que mostra uma pesquisa feita pelo IBGE (PNS 2013). Diante disso, as calçadas e jardins se transformaram em verdadeiros banheiros para esses bichinhos.

**Vale destacar que os dejetos desses animais não recolhidos adequadamente, podem nos contaminar com uma verminose que provoca diarreias, vômitos e até cegueira.**

Em busca de uma solução, empresários catarinenses trouxeram para a região, o **Pooblicão Mídia Ambiental**, um tótem de mídia com um dispensador de saquinhos *I'mGeen* gratuitos, para que os tutores recolham corretamente os dejetos de seus animais de estimação.

A ideia é valorização de mídias educativas, que ofereçam pontos positivos tanto para o Condomínio quanto para a sociedade. Os impactos positivos são a redução de custos com sinalização e a diminuição de dejetos nas calçadas e jardins.

No Dispensador contém informações de utilização e o contato **47 99154-1544** para quem quiser instalar um **Pooblicão** em seu condomínio.

O Saquinho é produzido com polietileno de origem renovável derivado da cana-de-açúcar, que em sua produção, captura e fixa o CO<sup>2</sup> da atmosfera, contribuindo com o meio-ambiente.

O **Pooblicão** é ideal para os Condomínios que querem se livrar dos dejetos nas calçadas, ao oferecer um serviço de utilidade pública e conscientização para um passeio mais limpo e saudável.



## CONDOMÍNIO SUMMIT

### Responsabilidade civil e criminal do síndico é tema da 4ª edição do Condomínio Summit

Até onde vai a responsabilidade civil e criminal de um síndico que está à frente do condomínio? Quais são as suas atribuições? O que ele não pode deixar de fazer e quais as implicações jurídicas se ele deixar de cumprir as regras estabelecidas?

Para discutir o assunto, o Condomínio Summit traz a palestra "Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico" com o especialista referência em direito imobiliário e questões condominiais **Dr. Rodrigo Karpat**. Será mais um evento gratuito para o público condôminial, que contará com presença de síndicos e

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

O evento conta com a organização das empresas SCOND - Sistema de Gestão para Condomínios, Grupo ADSERVI, Exato Condomínios e Contabilidade e recebe o apoio do Jornal dos Condomínios e Portal CondomínioSC.

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



## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



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



Central de Atendimento ao Cliente  
**0800 704 87 83**

www.otis.com



# Tecnologia a serviço da segurança

Edifícios de Balneário Camboriú apostam na modernidade para garantir segurança do patrimônio

Da redação

**C**âmeras, câmeras e mais câmeras. Alarmes, sensores e ligação direta com empresas de segurança particular. Essa é a realidade para muitos condomínios de médias e grandes cidades: investir alto em equipamentos e tecnologia para afastar os ladrões.

Em Balneário Camboriú, a cidade de pouco mais de 100 mil habitantes, que em determinados momentos do ano vê esse número quintuplicar, a realidade não é diferente, pois a insegurança das ruas e o zelo natural pelo patrimônio faz com que síndicos e moradores estejam buscando ajuda num aliado cada vez mais comum dos condomínios da cidade do Litoral Norte: a tecnologia. "Aqui no condomínio, recentemente gastamos mais de R\$ 50 mil para implantar um completo sistema tecnológico, que visa aumentar a segurança e o conforto dos condôminos", revela William Pereira, 47 anos, síndico do edifício Vittaly, no Centro de Balneário.

## VALORIZAÇÃO

Delegado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Balneário Camboriú, Milton Gilmar da Silveira explica que cada



Em Balneário Camboriú, os imóveis que contam com sistemas de segurança são mais valorizados

vez mais as construtoras projetam seus empreendimentos pensando em proporcionar conforto e segurança aos moradores, além de também contribuir sobremaneira para a valorização desse patrimônio. Entretanto, não apenas os construtores estão preocupados em disponibilizar mais tecnologia que traz na esteira mais segurança.

Milton revela que os próprios corretores - muitas vezes - encontram mais facilidade em fe-

char negócio quando o edifício em questão possui equipamentos modernos que possam fazer a diferença na hora de proteger condôminos e apartamentos. "Para quem trabalha vendendo imóveis, não tenho dúvida de que edifícios com tecnologia avançada atraem muito mais os potenciais clientes, que, geralmente, chegam a Balneário Camboriú buscando um imóvel que concentre esses três eixos: conforto, segurança e tranquilidade.

Creio que com câmeras, alarmes e sensores, essa aspiração fique mais fácil de ser alcançada", avalia Milton.

Dessa forma o corretor, que já foi síndico de condomínio, entende que com modernos sistemas de segurança, comunicação interna, automação e controle de acesso, os condomínios passam a receber mais atenção de quem está procurando por imóveis para comprar ou alugar. "E essa realidade é compartilhada por construtores, corretores, síndicos e moradores".

## DESCUIDOS

Porém, não adianta somente os condomínios adotarem sistemas de segurança. A simples instalação de alguns equipamentos, sem um projeto adequado, costuma ser um dos erros mais comuns. Sentindo-se protegidos por causa de câmeras e alarmes, porteiros, zeladores e moradores acabam caindo em 'truques' usados pelos ladrões, como o de usar disfarces para adentrar no prédio.

O síndico William Pereira conta que já houve caso de bandidos entrarem disfarçados de oficiais de justiça no condomínio. "Depois disso, a Polícia Militar repassou para moradores, portaria e zelador alguns dos disfarces mais co-



munos que os bandidos usam para entrar em edifícios - tem de tudo, até fantasiado de banhista", relata Willian.

## TECNOLOGIA PARA TUDO

Além das câmeras e alarmes, os portões automáticos são uma ajuda e tanto para condôminos, pois os condutores e passageiros dos veículos ficam expostos por menos tempo na rua antes de entrarem nos condomínios. Mas, não é apenas para a segurança que equipamentos tecnológicos são importantes. A tecnologia, enfim, pode ajudar com quase tudo da vida condominial: os sensores de presença diminuem o gasto de energia, principalmente em garagens, corredores e halls. Existem, ainda, as luzes de emergência, que entram em ação quando acaba a luz e que evitam o escuro no corredor, na garagem e na área comum. "Não se pode abrir mão das facilidades tecnológicas quando o assunto é a vida em um condomínio", resume Roni Santini, morador do edifício Alamil, que fica na Rua 1000.

## A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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

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

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

Sicredi

www.sicredi.com.br





# Vegetação dentro da lei

Condomínios com espaços verdes também devem estar atentos às normas ambientais

Por Graziella Itamaro

Beleza à parte nas edificações, as vegetações podem proporcionar maior qualidade de vida para quem vive nas cidades, trazendo sombras, refrescando o ambiente, e até mesmo amenizando ruídos externos, agregando assim mais valor aos empreendimentos. No entanto, esses espaços verdes que tanto agradam aos olhos podem muitas vezes estar próximos a áreas de preservação ambiental, o que pede atenção especial com relação às leis que regem o assunto.

De acordo com Bruno Palha, fiscal de Meio Ambiente da Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM), condomínios que possuem Área de Preservação Permanente (APP) no terreno só podem utilizar o espaço para preservação, ou seja, caso o ambiente seja afetado quem responderá é a pessoa jurídica que causou o dano. "Geralmente condomínio que tem APP averba a área no percentual de espaço verde de lazer, cabendo apenas preservar, pois a vegetação não pode ser cortada salvo o interesse público ou riscos iminentes mediante autorização dos órgãos ambientais", explica.

Segundo Bruno, se a APP existir devido a um curso de água, por



**O condomínio Residencial Up Life possui área de APP e as normas ambientais são seguidas rigorosamente pelo síndico Gelson Carlos de Lima da Silva e moradores**

exemplo, deve haver o afastamento da borda da calha do rio em até 30 metros - para cursos de até 10 metros - e 50 metros de afastamento para cursos superiores a este, para qualquer tipo de construção.

Advogado especialista em questões ambientais, Guilherme Dallacosta explica que com relação ao plantio de árvores locais do terreno que estão fora de área de preservação, este pode ser feito independente de autorização dos órgãos públicos. Porém, quando se trata de plantio de árvores em APP, co-

mo é o caso de margens de cursos d'água, a legislação permite apenas que haja o cultivo intercalado de plantas nativas com frutíferas. "Já sobre o corte de vegetação é necessária a autorização do órgão responsável; no caso de Florianópolis, a FLORAM", completa.

O especialista alerta que é importante seguir as orientações normativas de como proceder com os pedidos. "No caso de corte de árvores, por exemplo, exige-se um projeto assinado por um profissional habilitado, tal como um biólogo", explica Guilherme.

O advogado salienta também que, ao contrário de outras ações, a responsabilização por dano ambiental não exige que haja a comprovação de culpa. Portanto, o órgão fiscalizador pode responsabilizar tanto a pessoa jurídica do condomínio quanto a pessoa física do síndico, e, não somente estes, mas também os membros da diretoria ou conselho fiscal. "Por essa razão o síndico deve procurar sempre por especialistas que possam orientá-lo sobre o que deve ser feito, pois muitos condomínios sofrem com ações judiciais, multas administrativas e crimes ambientais", esclarece.

Guilherme relata que muitas ações judiciais ocorrem por desconhecimento da legislação, como no caso da execução de uma obra que interfira no meio ambiente e seja executada sem uma licença ambiental e uma autorização de corte de vegetação, o que certamente incorre em descumprimento da lei. "Há casos de condomínios que estão consolidados há décadas e que sofrem ações judiciais que visam aplicar a legislação ambiental atual. Com isso, é gerada uma insegurança jurídica e muitas vezes é necessário ajuizar ações contra a Prefeitura para que seja assegurada a legislação da época de implantação do condomínio, como por exemplo, o Plano Diretor de 1985, e assim o imóvel possa ficar isento da ação", relata.

## SÓ COM AUTORIZAÇÃO

Situado no bairro Capoeiras, em Florianópolis, o condomínio Residencial Up Life enquadra-se nos que possuem APP no terreno e, segundo o síndico Gelson Carlos de Lima da Silva, as normas são conhecidas e seguidas rigorosa-

mente. "Só realizamos o corte de árvores nativas sobre estrita necessidade, como por exemplo, se estiver ameaçando a estrutura dos prédios, e com a devida autorização necessária cedida pela FLORAM", enfatiza o síndico.

O gestor explica que a autorização leva de 20 a 30 dias e que nesse período a FLORAM avalia a necessidade de poda ou retirada da árvore com uma compensação que pode variar, como por exemplo, o plantio de uma nova árvore. "Para conseguir a autorização é necessário que haja um pedido feito através de ata de assembleia condominial, com aprovação da maioria presente. Após dar a entrada no processo que é feito no site da fundação, um profissional do órgão faz uma vistoria ou solicita fotos da quantidade de árvores que serão podadas ou retiradas", relata Gelson.

Segundo o síndico, após a liberação, em caso de podas, por exemplo, a fundação geralmente autoriza o corte de apenas 1/3 das copas das árvores. Além disso, é necessário contratar uma empresa que trabalhe no segmento e que respeite as determinações da Prefeitura, pois a responsabilidade é do síndico em cumprir as normas e, caso não forem seguidas podem levar a multas de até 10 mil reais por árvore. "Na dúvida sempre é melhor contratar gente especializada, dessa forma, além das determinações, também cuidarão para deixar a poda esteticamente bonita".

Na avaliação do síndico todas as medidas evitam que se prejudique a natureza por influência do homem. "Essa burocracia é necessária para que pessoas desinformadas não tomem decisões sem ter um conhecimento técnico", conclui.

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

**Simple Clean**

www.simpleclean.com.br

Rua Walter Mussi, 1, loja 16 (48) 3364-4740 / 99848-2626

Vendas  
Assistência técnica  
Modernização de  
Elevadores

**PLANTÃO 24H**

(48) 99963-0894 / 99960-7613

**CONSESC & NACIONAL**  
ELEVADORES  
Desde 1971

(48) 3222.4716 | 3222.9590

www.consecc.com.br

Julio Moura, 149 - Fpolis/SC

**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

**santacruzbombas**

Contrato mensal que garante atendimento 24h

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

✓ Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas

✓ Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

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

48 3266.4003 | 48 99170.8008

www.santacruzbombas.com.br

Virgílio Elias Justo BR-282 nº 1518

Aririú - Palhoça - Santa Catarina





## VOTO FRACIONADO

**Voto fracionado: o que significa e quando deve ser utilizado, em que artigo ele se ampara?**

A Regra geral é a de que o condômino deva arcar com o pagamento de contribuição condominial proporcionalmente à fração ideal que sua propriedade representa (art. 1336, I do Código Civil), salvo disposição diversa na convenção. Assim, em um condomínio, propriedades maiores pagam um valor mais alto do que as menores. Coexistindo com o dever de pagar (dever proporcional à fração) há o direito equivalente de interferir nas decisões. Ou seja, na mesma proporção que um condômino contribui com as despesas ele interfere nas decisões, poderíamos dizer "decide tanto quanto paga". Neste sistema, o que conta não é o voto individual do condômino, em numeral, mas sim o percentual representativo de sua unidade constante nas convenções. É possível que um único proprietário (por exemplo, cobertura) tenha mais poder de voto do que outros dois que tenham unidades menores.

Esta regra encontra previsão no parágrafo único do art. 1352 do Código Civil:

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as

deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Conforme prevê a legislação, é possível que seja instituído forma diversa de votação, como, por exemplo, cada unidade tendo direito a um voto em igualdade de condições com unidades com maior fração ideal.

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

## FRAÇÃO IDEAL

**Os apartamentos do primeiro andar do condomínio possuem área bem maior que as demais unidades do edifício. A moradora deste andar não quer pagar a taxa de condomínio pela fração ideal, pois disse que não usará mais o condomínio que os demais. Estamos agindo corretamente? Ela entrando na justiça poderá ganhar a causa contra o condomínio?**

Ana Albuquerque Lima, Brusque

Tanto a lei n. 4.591/1964 quanto as disposições do Código Civil de 2002 (art. 1336, I), estabelecem que a forma de rateio das despesas deverá ser, de regra, com base na fração ideal, podendo, entretanto, ser estabelecida forma diferenciada na convenção do condomínio, senão vejamos:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações

ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

Assim, dispondo a convenção do condomínio que a forma de rateio deve seguir o critério de fração ideal, ou ainda, se nada dispôr, a contribuição do condômino deve seguir tal previsão.

O fato de o condômino utilizar dos serviços do condomínio tanto quanto qualquer outro não induz em elemento influenciador para fins de redução ou aumento da contribuição, pois o critério legal será aquele estabelecido na convenção e nenhum outro mais. Tal entendimento é adotado de forma pacífica pelo poder judiciário no Brasil.

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

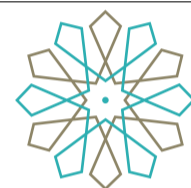
**Σ XATO**  
CONDOMÍNIOS E CONTABILIDADE

Experiência e profissionalismo  
para o sucesso de sua empresa e condomínio

Síndico Profissional • Contabilidade  
Administração de Condomínios e Consultoria

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

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



**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)

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

**PORTARIA  
REMOTA  
ORSEGUPS**

**ABRA AS PORTAS  
PARA A TRANQUILIDADE.**



Portaria Remota é um sistema inovador de controle de acesso a condomínios, gerenciado a distância. Tecnologia aplicada que oferece mais segurança aos moradores e reduz as despesas com funcionários e encargos.

**+ MAIS**

- Segurança
- Controle
- Tranquilidade

**- MENOS**

- Riscos
- Despesas
- Preocupação



Participações S.A.



# Erro na folha de pagamento pode gerar passivo trabalhista

Muito esperada pelos funcionários, a folha de pagamento possui regras rígidas e gera muitas dúvidas com relação à sua elaboração

Mariana Maciorowski

**A**pós um mês de trabalho, nada mais justo e esperado do que aquele papelzinho que traduz em valores a dedicação e o esforço do funcionário. Toda essa expectativa materializada na folha de pagamento precisa atender a dois anseios: um primeiro de comunicação e esclarecimento entre o condomínio e seu funcionário; e um segundo, de contemplar as exigências da legislação trabalhista.

Complexa, geralmente a folha é elaborada por contadores ou administradoras de condomínio. O contador Adilson Cordeiro explica que é necessário conhecer profundamente a Consolidação das Leis-

Trabalhistas (CLT) e a Convenção Coletiva de Trabalho da categoria (CCT) para não cometer deslizes. “Mesmo que a folha seja feita com todo o zelo, um desvio de função, por exemplo, poderá acarretar numa discussão trabalhista no futuro”, alerta.

O documento traz tanto informações de caráter interno, ou seja, valores pagos e descontados de funcionários, como dados externos que dizem respeito aos encargos sociais, tributos e contribuições incidentes. Adilson conta que para evitar indenizações futuras é preciso fugir de erros como não incidir as bases de INSS e FGTS sobre as médias de horas extras, bem como seus reflexos nos pagamentos de férias e décimo tercei-

ro salário. Ou ainda, não corrigir de forma adequada o percentual anual do dissídio coletivo “principalmente quando existem pagamentos em meses separados ou quando não houve adiantamentos”, explica.

## A QUESTÃO DOS VALES

O vale-transporte é uma exigência legal e deve ser fornecido pelo empregador preferencialmente em forma de crédito no cartão ou fisicamente. O contador Cristiano Perfeito alerta que os valores pagos a título de vale-transporte devem ser compatíveis com o objetivo, ou seja, pagar o deslocamento de casa para o trabalho e vice-versa. Assim, as empresas que forem se utilizar do pagamen-

to em dinheiro devem exigir do empregado a declaração de uso do vale-transporte e limitar o pagamento ao valor declarado pelo empregado como de utilização do transporte. “Pagar valores acima do que seria devido poderá ser considerado como “remuneração indireta” e estar sujeito à multa e contribuições”, explica.

Já o vale-alimentação é um benefício que pode ou não ser oferecido pelo empregador. Mas quando for, para que não seja considerado como parte do salá-

rio e, conseqüentemente, ensejar tributação, a legislação trabalhista previdenciária exige que a empresa esteja inserida no Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT). Para as empresas que eventualmente tenham se esquecido do detalhe e foram autuadas pela Receita Federal, Cristiano explica que “é possível impetrar um recurso junto ao Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) que tem sido unânime em suas decisões de que não há tributação”.

## SAIBA MAIS

### A folha deve conter:

Nome, cargo, função ou serviços prestados;  
Salário-base do funcionário;  
Acréscimos como horas extras, adicional noturno, adicional de horário reduzido, salário família.

### Descontos como:

**Previdência Social (INSS):** varia de 8 a 11% a depender do salário;  
**Imposto de Renda (IRRF):** descontado quando o funcionário atinge a tabela de incidência da Receita Federal;  
**Contribuição Sindical:** descontada uma vez ao ano, em março;  
**Vale-transporte:** verificar se a convenção coletiva permite o desconto, mas geralmente pode ser descontado até 6% do salário-base do funcionário.

- 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

**TODOS NASCEMOS LIVRES E COM IGUALDADE DE DIREITOS. NÃO FIQUE EM SILÊNCIO.**

**DENUNCIE.**

Todos os seres humanos têm direito à vida, à liberdade de expressão, ao trabalho e à educação. Independentemente da idade, raça, orientação sexual, religião ou qualquer outra condição, o Governo do Estado de Santa Catarina abre suas portas e reforça seu compromisso no combate a qualquer violação de direitos humanos.



**CENTRAL DE ATENDIMENTO À MULHER DISQUE 180**  
(VIOLÊNCIA CONTRA A MULHER)



**DIREITOS HUMANOS VIOLADOS DISQUE 100**  
(VIOLAÇÃO DOS DIREITOS DE CRIANÇAS, ADOLESCENTES, IDOSOS, LGBT E PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU EM SITUAÇÃO DE RUA)



**A CASA DOS DIREITOS SOCIAIS DOS CATARINENSES**



**GOVERNO DE SANTA CATARINA**  
Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação



# GUIA DE FORNECEDORES

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

## ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

**Faça uma escolha inteligente!**

**AIRTON BOMBAS**

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

**PLANTÃO 24 HORAS**

Assistência Autorizada Schneider

**Impermeabilização com garantia**

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

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**INNOVVA**  
SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

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

Preço, Qualidade e Rapidez

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

Construção em geral

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

**FUTURA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO  
PROJETANDO O FUTURO. FAZENDO BEM FEITO.

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

**Promoção 2 por 1.**

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

Parcelamos sua obra!

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

**CYMACO**  
ENGENHARIA

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

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

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

**JJBENITEZ**  
Engenharia e Impermeabilizações

www.jjbenitezengenharia.com.br  
jjbenitezengenharia@gmail.com

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

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

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

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

www.kwaltran.com.br  
kwaltran@gmail.com

Obras até 10 mil só paga na entrega  
Inglês, Florianópolis-SC

48 3879.3336 / 98809.7346

CONSTRUÇÕES, REFORMAS E PERÍCIAS

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

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

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

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

Inspeção Predial e Laudo Técnico

- Serviços de Eng. de segurança do trabalho
- Laudos judiciais e extra judiciais
- Laudo Técnico de manutenção, operação e conformidade.

Márcio A. Lunardelli Cavallazi  
Engº Civil de Seg. do Trabalho  
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

(48) 3223 6363 | 99980 9377  
pravaliarengenharia@gmail.com | www.pravaliarengenharia.com.br

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

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

(48) 3206.4594 (48) 98402.0700  
www.jnapoli.com.br jmdinapoli@gmail.com

## TO Engenharia Diagnóstica

Consultoria em Segurança de Edificações

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

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

## IMPERMEABILIZAÇÃO

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

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

Consulte também sobre revestimentos em lagoas e lagoas artificiais

**Caixa D'água**  
(48) 3207 8235

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

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**  
Cursos de Qualificação Profissional

Treino e reciclagem de Zeladores e Porteiros

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

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

## CLASSI EMPREGO

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

PAULO R. M. RODRIGUES (48) 98427 0770	(48) 99950 3303 / 3238 2014 ANDREZA DE JESUS (48) 3333 1959 / 98478 6312	MARCELO DE OLIVEIRA (48) 3342 8947 / 99696 8166
JONATHAN DOS SANTOS (48) 98492 7074 / 98822 0583	JOSÉ R. SANTOS (48) 99139 9545	DAIANE DE ARAUJO (48) 9886 13868
CARLOS EDUARDO DA ROSA (48) 99932 1525	RUBENS MEYER (48) 99135 9380	ADRIANO ROMERO (48) 98402 5277
JURANDIR FERREIRA DIAS (48) 99601 8964 / 99809 5819	PAULO C DA CRUZ (48) 3224 0754 / 99600 7596	LUIS EDUARDO LUCAS (48) 99802 2376
JOSÉ LUIZ DE SOUZA (48) 3249 7818 / 98474 8577	FABIO DA SILVA (48) 99143 7741	FRANCIELE M DA SILVEIRA (48) 3232 4182 / 99629 1468
MICHAEL ABRAHÃO FAVA (48) 3338 2220	JEAN SILVANO (48) 3337 0555 / 99699 6335	ADÃO M. NUNES (48) 3246 0832 / 99855 3631
ALESSANDRO TESSER DA SILVA		

## Agende-se

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

**Curso:** "Despesas Condominiais, Inadimplência e Penalidades"

**Data:** 05 e 6 de maio

**Professor:** Fernando Amorim Willrich

**Curso:** "Folha de Pagamento Cálculos Trabalhistas em Condomínios"

**Data:** 19 e 20 de maio

**Professor:** Adilson Cordeiro

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

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

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

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

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

## Palestra gratuita para Síndicos

"Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico" com o especialista referência em direito imobiliário e questões condominiais Dr. Rodrigo Karpát.

**Data:** 01 de Junho

**Horário:** a partir das 19hs

**Local:** Centro Empresarial Terra Firme

- R. Domingos André Zamini, 277 - Barreiros, São José/SC

**Realização:** Condomínio Summit

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



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

gtc@gtccontabilidade.com.br





# Portões automáticos

Segurança e conforto na hora de chegar em casa

Sibyla Loureiro

Os tempos mudaram e já não se vêem mais condomínios livres de grades, muros, porteiros eletrônicos e outros tantos equipamentos de segurança. O destaque fica por conta dos portões automáticos. Sistema essencial para evitar intrusos dentro do condomínio, os portões têm, além da segurança, a vantagem de acesso ao interior do prédio sem se precisar sair do veículo. “Os demais benefícios vão depender da escolha da automação, pois é ela que vai garantir o conforto e a segurança do usuário”, destaca o engenheiro mecânico Clauco Rodrigo Duwe.

Segundo Duwe, existem muitos fabricantes e também diversos modelos de automação no mercado, alguns somente abrem e fecham o portão, enquanto outros interagem com o usuário, fecham imediatamente após passagem do veículo e também funcionam na falta de energia. “A escolha correta do sistema é muito importante, pois é nesse momento que se define se o usuário terá o conforto do uso ou a dor de cabeça do mau funcionamento”, explica o engenheiro.

Por questão de segurança, já que abriga seis blocos com 200 apartamentos e cerca de 700 moradores, o condomínio Boulevard Neoville, localizado no bairro Abraão, em Florianópolis, trocou, há dois anos, o portão manual por um automático. Acionado pelos moradores através de controle, o portão leva 15 segundos para abrir e mais 15 segundos para fechar. Se, no entanto, o usuário se esquecer de encerrar o processo, o portão leva cinco segundos para fechar de forma automática.

“Nosso maior problema, hoje, é justamente o morador que se esquece de fechar o portão, pois há risco de entrar alguma pessoa no vazio”, diz o síndico Sidnei Garcia. Para resolver a questão, o regimento do condomínio já prevê advertência e multa para casos semelhantes. Sidnei explica que o condomínio também adotou outro sistema de segurança: adquiriu uma cancela automática para identificar o público que não mora no local.

Carlos dos Santos, síndico do residencial Villa Giardino, na Praia dos Ingleses, em Florianópolis, diz que há 12 anos o condomínio também optou pela automação. Em 2014, porém, além de auto-



No condomínio Boulevard Neoville, o síndico Sidnei Garcia, trocou o portão manual por um automático há dois anos

mático, o portão passou para o processo “passe rápido”, do tipo que é usado no pedágio da BR 101. “Com uma tag no para-bri-

sa, o sistema lê e reconhece o cadastro no banco de dados e abre o portão automaticamente, registra a hora da entrada e de qual unida-

de é o carro”, explica Carlos.

Segundo o síndico, o equipamento, depois de seis meses de utilização, não apresentou mais problemas de instalação e reconhecimento. “Para evitar problemas, mantemos um contrato de manutenção mensal com chamados de emergência”, aponta. O Villa Giardino, que fica na Rua das Gaivotas, tem 12 anos de existência e dispõe de sete blocos e 154 apartamentos.

## MANUTENÇÃO

De acordo com o engenheiro Duwe, o mau uso do portão está diretamente relacionado à conservação. “O acúmulo de problemas, às vezes, acaba condenando o equipamento e sua automação. Por isso, o ideal para um portão de condomínio é que se faça uma manutenção preventiva mensal a exemplo do procedimento de elevadores. As preventivas são mais baratas que uma manutenção corretiva, pois se tratam de lubrificações e ajustes mecânicos. Existem empresas especializadas nesse tipo de manutenção, mas os síndicos devem se atentar aos detalhes, pois uma manutenção preventiva malfeita não terá o efeito desejado”, aconselha.

### AUTOMATIZADORES DE PORTÕES



Com velocidade e autonomia que garantem sua segurança. O mais robusto, o mais eficiente e o mais confiável. Sistema final de curso suave, diminuindo o índice de manutenção no portão



- ✓ O portão mais rápido do mercado
- ✓ Funciona na falta de energia com alto desempenho
- ✓ Ciclo/hora ilimitado Motor 24vcc 4 segundos cada abertura\*

**SAGJET**  
Automatizadores de portões que não param  
47 3380-8592

www.sdautomotor.com.br



**LEVELONE**

48 99191.5556  
contato@level1servicos.com.br  
Facebook.com/leveloneesteturaseservicos

Instalações e manutenções em sistemas de segurança e portões para condomínios e empresas.

Revendedor autorizado e instalador certificado com 2 anos de garantia

**SAGJET**

Automatizadores de portões que não param

### Tapetes personalizados

(48) 3015-6003 | 99146-1001

**Kapermil**



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



Ampla Serviços Especializados

Lavação, Restauração e Pintura predial

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

**Cobrança Garantida de Condomínio**  
**Orientações e Consultoria Especializada**  
**Receita Integral Antecipada**

25 anos trabalhando com qualidade



**ADELANTE**

COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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