

# Jornal dos **Condomínios**

ANO 14 - Nº 169 - DEZEMBRO 2015 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## Aluguéis de temporada

Com a chegada do verão, uma das principais preocupações dos síndicos é como lidar com o aluguel de temporada que traz uma série de mudanças na rotina do condomínio. Os turistas e visitantes movimentam a economia e trazem lucro para os proprietários que alugam suas unidades. Mas, o que gera renda extra para o condômino acaba trazendo desafios para o síndico. Se proibir a locação temporária fere o direito de propriedade, é no regimento interno e na convenção que se podem exigir comportamentos e ações que garantam tranquilidade e segurança ao condomínio neste período.

# Páginas 8 e 9

Leiri Remor, síndica do condomínio Solar do Araguaia, com o zelador e conselheiros



EM SC

FLORIANÓPOLIS

Um condomínio acessível para todos

# Página 3

GESTÃO

Síndico pode ter férias?

# Página 4

CÂMERAS

Direitos de imagem são garantidos por lei

# Página 6

**AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO POR UM FIO?**

Conheça as soluções e benefícios que a Duplique pode trazer ao seu condomínio e administre com mais segurança e eficiência.

**DUPLIQUE - GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS**

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

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

**20 ANOS**

**Tech New**  
Arquitetura & Consultoria

Especializada em Condomínios

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

[www.tn1.com.br](http://www.tn1.com.br)  
(48) 9982 8141 / 3235 2379  
contato@tn1.com.br

**GRUPO ADSERVI**

VIGILÂNCIA PRIVADA  
PORTARIA E CONTROLE DE ACESSO  
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO  
RECEPÇÃO E TELEFONIA  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

Confie-nos a sua segurança [www.grupoadservi.com.br](http://www.grupoadservi.com.br)

Rua Gerônimo Thives, 196 - Barreiros - São José/SC 48 3346.7887 / 48 9106.6551

**biosecure**

segurança e medicina ocupacional

ELABORAÇÃO PCMSO, PPRA, LTCAT  
ATESTADO DE SAÚDE OCUPACIONAL  
ADMISSÃO | DEMISSÃO  
RETORNO AO TRABALHO  
MUDANÇA DE FUNÇÃO

Resp. Tec. Dra. Marisa H. S. Horn  
CRM/SC 8778 RQE 361

[biosecure.com.br](http://biosecure.com.br)  
48 3028 4150 (ramal 5) 9633 3399  
contato@biosecure.com.br

Av. Prefeito Osmar Cunha, 183  
Ed. Ceisa Center | Bloco A | Sala 915  
Centro | CEP 88015-100 | Florianópolis/SC

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREITEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

[www.pinturasopequeno.com.br](http://www.pinturasopequeno.com.br)  
(48) 3269 1400 | 9991 0613 | 8426 3496  
contato@pinturasopequeno.com.br

**A inadimplência preocupa seu condomínio?**  
A Pontual Cobranças garante sua tranquilidade!

**Pontual**  
COBRANÇAS

Cobrança | Equipe especializada  
Garantia da receita do condomínio  
Assessoria administrativa e jurídica

Rua Felipe Schmidt, 390 sl.102 - Centro - Fpolis/SC | [pontualcobranca.com.br](http://pontualcobranca.com.br) | (48) 3224-6669

**Sensato**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS: 48 3224.2585  
Itapema: 48 3248.3668

[www.sensato.com.br](http://www.sensato.com.br)  
Twitter: @sensato\_sc  
Facebook: SensatoCondominios

## # EDITORIAL

Temporada de **desafios**

**V**em chegando o verão... E com ele, o calor, as praias cheias, as festas de fim de ano e o carnaval. Esse é o período preferido dos turistas que lotam o litoral catarinense e movimentam a economia, gerando renda extra para os proprietários que alugam suas unidades por temporada. Como manter o controle e zelar pela segurança de todos com um número maior de pessoas transitando pelo condomínio? Nesta edição, por



solicitação dos leitores do jornal, trazemos a experiência de síndicos e as orientações de especialistas para lidar com esta situação que interfere na rotina do condomínio e traz desafios para o síndico.

As câmeras de vigilância são boas aliadas tanto na prevenção quanto na investigação de crimes, mas há quem se incomode com a questão da privacidade e questione: para onde vai a minha imagem? Uma situação que causa dúvida nos sín-

dicos é se o condomínio é obrigado a ceder as imagens no intuito de solucionar ocorrências policiais. Saiba como proceder com relação aos direitos de imagem, que são garantidos por lei, na matéria que aborda o tema.

Muitas informações de variados assuntos são encontradas nesta última edição do ano. As festas estão chegando e a equipe e anunciantes do Jornal dos Condomínios desejam um Feliz Natal e muitas alegrias em 2016 para todos os leitores!

Boa leitura!

**Ângela Dal Molin**

**EXPEDIENTE**

**Jornal dos Condomínios**

**Direção Geral** - Ângela Dal Molin  
angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Coordenação editorial** - Vânia Branco  
jornaldoscondominios@terra.com.br

**Textos Florianópolis** - Graziella Itamaro, Beatriz Carrasco

- **Textos Criciúma** - Soraya Falqueiro

- **Revisão** - Tony Rodrigues

- **Diagramação**: Edson Egerland

**Impressão**: GRUPO RBS

**Redação**: (48) 3028 1089 / contato@condominiosc.com.br

**Para anunciar**: (48) 3207 6784 / comercial@condominiosc.com.br

**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

**Marcadores de água protegidos**

*Caixas de policarbonato protegem hidrômetros contra danos e harmonizam os ambientes*

Marcadores do consumo de água, os hidrômetros normalmente ficam expostos e sujeitos a ação do clima ou até mesmo de vandalismo, correndo o risco de ter a vazão de água interrompida em caso de danos. Para evitar este tipo de problemas, a TAF Indústria de Plásticos lançou um novo produto para acondicionar os marcadores. São caixas que vêm agrupadas, sempre de duas em duas permitindo a ligação

com entradas pelas laterais e também pelo fundo. "Nossas caixas já com as luvas instaladas e dependendo do cliente também com os tubetes e porcas onde será acoplado o hidrômetro", explica Plínio Beluco, gerente comercial divisão de saneamento da TAF.

As caixas são fabricadas totalmente em resina de engenharia, com policarbonato na cor bege e a tampa em policarbonato cristal permitindo ser usada

em hidrômetros diâmetro 3/4 tanto para leitura convencional, feita pelo síndico, como para leitura remota.

Segundo o gerente, o produto chegou para dar uma solução aos hidrômetros expostos nos corredores e halls dos edifícios, pois harmoniza com qualquer ambiente, mesmo em edifícios prontos, sem contar com a possibilidade de medição individualizada, pois evita quebradeira e outros incon-

venientes. "Além de evitar danos ter uma caixa desta organiza melhor os hidrômetros que geralmente ficam em um cavalete, o que facilita a leitura pela concessionária, pois os hidrômetros não ficam expostos e não correm risco de quebra o que poderia provocar perda ou estouro de água e desligamento inadequado evitando transtornos para síndicos e moradores", explica o especialista.

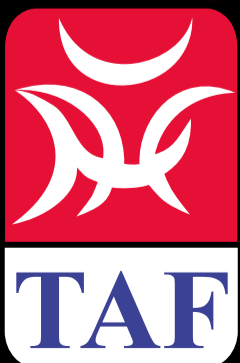
**NOVO PADRÃO DE CAIXA PARA MEDIÇÃO MODELO CASAN****MÓDULOS DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA PARA CONDOMÍNIOS****Sugestões de Ligação**

COLUNA DERIVADA DA PRUMADA QUE ALIMENTA UM CONJUNTO DE HIDRÔMETRO.

REGISTRO GEL DA DERIVAÇÃO DA PRUMADA

CAIXA DE PROTEÇÃO P/ HIDRÔMETRO COM TAMPA E FECHADURA

TUBULAÇÃO QUE ALIMENTA O RAMAL DE DISTRIBUIÇÃO DA UNIDADE CONSUMIDORA



**TAF INDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LTDA**

Rua Clodoaldo Gomes, 300 - Distrito Industrial - 89219-550

Joinville - SC - Fone: 55 47 3441-9100 - Fax: 55 47 3441-9101

www.taf.ind.br - tafplasticos@taf.ind.br



## # LEGISLAÇÃO

# Um condomínio para todos

*Está na lei: todo condomínio deve garantir que pessoas com dificuldades de locomoção possam entrar e sair do prédio sem dificuldades*

Beatriz Carrasco

**E**difícios novos e antigos devem possuir mecanismos de acessibilidade a todos os ambientes, garantindo o direito de ir e vir de todos os moradores e visitantes.

Imagine a seguinte cena: após um dia cansativo de trabalho, você chega ao condomínio em que mora e sua chave ou controle do portão não funciona. O porteiro saiu por algum motivo e você simplesmente não consegue entrar em sua casa. Sem ter o que fazer, você apenas aguarda a chegada de alguém que possa lhe ajudar. A situação é estressante, não é mesmo? Pois essa é a rotina de todas as pessoas que possuem deficiência e são impedidas de realizar suas tarefas por conta própria, pelo simples motivo de não haver dispositivos básicos de acessibilidade, inclusive em edifícios residenciais. O direito de ir e vir de todos é mais do que uma importante discussão sobre cidadania e igualdade, é também uma garantia presente na Constituição Federal. A principal lei brasileira que rege esse assunto é a Lei de Acessibilidade – Decreto de lei nº 5296, de 2 de dezembro de 2004, que, aliás, foi

instituída um dia antes do Dia Internacional da Pessoa com Deficiência, celebrado em 3 de dezembro. Um dos tópicos dessa lei, que é complementada por legislações próprias de estados e municípios, é direcionado aos condomínios residenciais: todos devem possuir garantia de acessibilidade.

## “NÃO EXISTE ALGO MEIO ACESSÍVEL”

Os condomínios mais antigos não costumam possuir mecanismos de acessibilidade, já que essa é uma questão que passou a ser discutida mais recentemente. A lei, no entanto, exige que esses edifícios realizem adaptações, o que pode ser passível de ação junto à Justiça. Segundo Rozalia Natália Monteiro, da Associação Florianopolitana de Deficientes Físicos (Aflodef), muitas pessoas costumam procurar a entidade em busca de informações sobre seus direitos, já que é oferecido serviço de apoio jurídico.

“As reformas devem ser planejadas com acessibilidade. Não é simplesmente chegar e fazer uma rampa. Nós entendemos que não existe algo ‘meio acessível’. Ou es-



**Síndica Mercedes Rosa: adaptação do elevador e vaga especial na calçada em frente ao condomínio**

tá, ou não está. Então, tem de seguir as normas”, explica ela, ao citar que todas as especificações sobre como devem ser os projetos constam na Norma NBR 9050 da

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – e são esses os quesitos que são levados em conta caso seja aberto um processo, por exemplo.

## CONDOMÍNIO ADAPTADO

Construído em 1987, o condomínio Novo Horizonte, em Coqueiros, é um dos casos que precisam de adaptação por necessidade de um morador. Há cerca de três anos, o edifício de quatro andares ainda não contava com todos os requisitos de acessibilidade. Apesar de possuir rampas de acesso, o elevador não descia até a garagem, localizada no subsolo, o que dificultava a locomoção de um condômino que sofreu um AVC (acidente vascular cerebral) e passou a ter limitações motoras.

A síndica, Mercedes Inês Rosa, contou que o morador solicitou providências e logo foi convocada uma assembleia em que todos os condôminos concordaram com a reforma e votaram na melhor opção: um elevador na entrada do edifício, que custou cerca de R\$ 20 mil, valor que foi parcelado e dividido entre todos. “Nós nunca sabemos se também vamos precisar um dia”, ponderou a síndica.

Além do elevador, Mercedes conseguiu uma vaga especial na calçada em frente ao condomínio. Nesse caso, o que a inspirou a procurar a prefeitura para realizar a sinalização foi outra moradora, uma senhora que precisava com frequência de atendimento médico. “As ambulâncias não tinham onde estacionar, porque tem uma academia aqui perto e as vagas sempre estavam ocupadas”, relatou. “Depois que ela, infelizmente, faleceu, a vaga ficou para o bairro”, completou ela, satisfeita com o trabalho feito junto à comunidade, sem exclusões.

**New Tec**  
GERADORES

Locação e Venda de Grupo Gerador  
Manutenção Corretiva e Preventiva  
Automação | Retrofit | Ativação Geradores

► Atendimento 24hrs

(48) 3304-6307 / 3343-9313 / 9962-3844 / 9956-9579 / 9811-3031  
www.newtecgeradores.com.br | E-mail: newtecgeradores@newtecgeradores.com.br

**mercoenergy**  
LAUDOS PARA CONDOMÍNIOS

Comprovação das obrigações de segurança junto ao **Corpo de Bombeiros**

- ✓ ART e Laudo Ôhmico - Aterramento e Para-raios (SPDA)
- ✓ ART e Laudo de Estanqueidade do Sistema de Tubulação de Gás
- ✓ ART e Laudo de Iluminação de Emergência
- ✓ ART e Laudo de Alarme de Incêndio
- ✓ Projeto e Execução de Instalações Elétricas

(48) 3012.4555 - Fpolis/SC contato@mercoenergy.com www.mercoenergy.com

**OTIS**  
United Technologies

## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve  
efficiency™

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

Central de Atendimento ao Cliente  
0800 704 87 83

www.otis.com

# Síndico pode ter férias?

*Antes de planejar o descanso é importante organizar tarefas e responsabilidades*

Graziella Itamaro

explica.

Uma época do ano em que todos esperam com ansiedade para poder relaxar e esquecer a rotina, os meses de janeiro e fevereiro para muitos são sinônimo de férias. E apesar de muitos moradores acreditarem que o síndico é alguém que trabalha 24 horas por dia à disposição do condomínio, este também pode se ausentar das funções, para alguns dias de descanso.

De acordo com Dirlei Magro, advogada da Plac Administração de Condomínios, não há previsão legal de férias ao síndico, por isso, para que ele possa tirar férias é importante se organizar de forma a efetuar as tarefas antecipadamente. “É importante contar com o auxílio do conselho ou do subsíndico para as demais tarefas durante a ausência. Lembrando que isso deve ser de comum acordo entre as partes”,

importante que o síndico programe em especial os pagamentos que devem ser efetuados durante sua ausência, pois somente ele tem esse poder. “O ideal é deixar um telefone de contato e uma pessoa que possa substituí-lo. E para que possa ter um descanso tranquilo é recomendável que não tenha nenhuma obra em andamento ou outras ocorrências excepcionais durante o período”, destaca Dirlei.

Segundo a advogada, normalmente o síndico é substituído pelo subsíndico, porém não havendo subsíndico será o conselho que o substituirá, lembrando que essa substituição é apenas nas tarefas do dia a dia, pois somente o representante legal do condomínio, ou seja, o síndico, poderá assinar cheques e outros documentos legais, como admissão de empregados, rescisões etc. “Sempre deve ser observada a



**Zélia Kretzer de Souza Machado, síndica do Condomínio Saint Germain não costuma tirar férias, apenas curtos períodos de ausência, se necessário**

convenção do condomínio, que pode trazer outras determinações com relação ao assunto”, explica.

## REMUNERAÇÃO

Com relação à remuneração no período de ausência, Dirlei explica que algumas convenções trazem a determinação de que seja passada ao substituto, quando a ausência for superior a dez dias, mas na lei não há menção sobre o assunto.

No caso dos síndicos profissionais deve ser cumprido o contrato ou o que for determinado em ata de eleição. Não havendo cláusula sobre o assunto, não há direito a afastamento. “O que temos visto é o síndico profissional se organizan-

do para se afastar alguns dias sem prejuízo no andamento do trabalho, adiantando a assinatura de cheques e deixando algumas pessoas de sobreaviso”, descreve.

Em caso de emergência no período de ausência, a responsabilidade será do substituto se houver um ato formal de repasse do cargo, do contrário o síndico responderá pelo condomínio e poderá mais tarde, mediante provas, entrar com ação regressiva contra o responsável de fato.

## PERÍODOS CURTOS DE AUSÊNCIA

Síndica do condomínio Garden

Ville Residence, em São José, na Grande Florianópolis, Daniely Cardoso explica que não costuma tirar férias, mas caso haja a necessidade de se ausentar por algum período, é necessário informar o conselho e convocar uma assembleia para verificar o que pode ser feito. “Nosso condomínio é grande e com uma boa demanda de atividades, por isso contamos com uma equipe de zeladores e administrativo que dão suporte se houver necessidade”, relata.

Zélia Kretzer de Souza Machado, síndica do Condomínio Saint Germain, no Kobrasol, em São José, também não costuma tirar férias. “Nós síndicos não temos férias, pelo menos no nosso condomínio, pois o mandato é de um ano. Mas também já fui síndica em outro condomínio onde a gestão era de dois anos e não tive férias também”, explica.

Segundo Zélia, se precisa se ausentar por alguns dias, deixa com a recepção o número de telefone ou onde estará e fica atenta 24 horas, e se estiver por perto volta para resolver o problema. “Comunico aos membros do conselho que estarei fora por determinados dias e peço ajuda para o caso de acontecer algo durante minha ausência. Quanto a cheques, deixo assinado com a administradora que já faz os pagamentos durante todo o ano e se acontecer algo extraordinário eles providenciam o pagamento”, descreve.



absolute

[www.absolute.cnt.br](http://www.absolute.cnt.br)

Contabilidade e Administração de Condomínios

Gestão Administrativa | Recursos Humanos  
Assessoria Contábil, Fiscal e Jurídica

Solicite um orçamento!  
(48) 3047-2069

Avenida Presidente Kennedy, 1333, Sala 407 Ed. Presidente - Campinas - São José/SC

# PARCELAMENTO DIFERENCIADO PARA CONDOMÍNIOS



O shopping da segurança



Visite a Zeus do Brasil  
[sac@zeusdobrasil.com.br](mailto:sac@zeusdobrasil.com.br)  
[zeusdobrasil.com.br](http://zeusdobrasil.com.br)



TELEVENDAS

47 3231-1111 (Brasil)  
47 3264-7777 (Baln. Camboriú)  
48 3241-6600 (São José)

# FAÇA CERTO

## Compra de imóvel com dívida: quem arca com o prejuízo?

**N**a maioria dos casos o novo proprietário assume os encargos a partir da tomada da posse. Se o contrato não determinar o responsável pela dívida, as obrigações de encargos condominiais e IPTU passam a ser do adquirente. No entanto, segundo informa o advogado Dennis Martins, as partes do contrato podem pactuar de forma diferente, estabelecendo quem vai assumir o pagamento.

No que tange às contas de água e luz, a situação é diferente. Essas dívidas, conforme esclarece o advogado Martins, não ficam atreladas ao bem e,

portanto, não são obrigações originárias do proprietário. Assim, na omissão do contrato, a dívida será do titular cadastrado perante o fornecedor.

O advogado alerta que o síndico é alheio à relação jurídica de compra e venda e, portanto, não deve tomar a iniciativa de informar eventual inadimplência da unidade a um potencial comprador até que o imóvel seja efetivamente vendido, salvo se o adquirente já for condômino. Cabe ao candidato à compra do imóvel exigir do vendedor, antes da compra, provas da regularidade com os pagamentos ao condomínio.

Para evitar prejuízos para o condomínio relativos à inadimplência, Dennis recomenda que o síndico adote medidas enérgicas antes que a dívida acumule. O advogado reprova administrações tolerantes com relação ao cumprimento de deveres, dentre eles o pagamento da taxa condominial, pois, segundo ele, esse comportamento estabelece uma cultura negativa de que se existirem dívidas para com o condomínio em atraso nada acontecerá. Isso porque, de acordo com Dennis, muitas pessoas costumam priorizar o pagamento daquelas obrigações cujos credores estão mais atentos.

Desde 1980

**ORTECON**  
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria para Condomínios Residenciais e Comerciais

Consulte proposta de serviços  
48 3025.3560  
www.ortecontabil.com.br

**Seguro Condomínio**  
Segurança e tranquilidade para síndicos e moradores

Nosso atendimento faz a diferença

48 3029 4419 Falar com Nara  
Arcipreste Paiva, 85 - 1 e 2º andar - Centro - Fpolis

www.jomani.com.br

**JOMANI**  
CORRETORA DE SEGUROS

**S COND**  
Condomínios Inteligentes

**Software Online para Gestão de Condomínios**

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

Para SÍNDICOS EXIGENTES

saiba mais acessando  
www.scond.com.br

48 3047-1365  
comercial@scond.com.br

**JUCA**  
Persianas

Especializados em:

- Lavação de cortinas
- Motorização de persianas (internas e externas)
- Manutenção e lavação
- Instalação de persianas (nacionais e importadas)

(48) 8812.2168 / 8497.7179 / 9145.9800 - (47) 9726.4117

**A liberdade que você sempre quis!**

**GRUPO SUPORTE**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
SERVIÇOS E SEGURANÇA  
RECURSOS HUMANOS

FALE CONOSCO: (48) 3222 7023

WWW.GRUPOSUPORTE.SCOM.BR

# INFORME

## CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | DEZEMBRO/2015

## Em 2015 o SECOVI atuou na representação do segmento imobiliário e condominial

**Qualificação para zeladores e síndicos:** Este ano a Universidade SECOVI promoveu 18 cursos e uma palestra, que qualificaram mais de 700 pessoas em diferentes áreas. Com um grau de satisfação de bom e ótimo nos eventos, o objetivo da Entidade é promover a profissionalização do segmento. Para a área de condomínios, aconteceu o curso "Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria", nos dias 23, 24 e 25 de junho de 2015, em Florianópolis/SC. O tema foi apresentado pelo professor Adriano de Araújo Schampovski. O SECOVI também trouxe o curso "Previsão Orçamentária de Gestão Condominial", nos dias 10, 11 e 12 de agosto de 2015, em Florianópolis/SC. A professora convidada foi a advogada Iliane Maria Coura.

**Convenções condominiais:** Preocupados com as locações informais de imóveis, que costumam abrigar um número de pessoas acima da capacidade projetada das casas e apartamentos, o Sindicato da Habitação (SECOVI), o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI), a CASAN e a Prefeitura de Florianópolis se reuniram no dia 11/11 para alinhar estratégias para o Verão. Um dos cuidados solicitados na reunião é para que se evite a superlotação de imóveis, ou seja, alugar casas e apartamentos de um ou dois quartos para 20 pessoas, como se conhecem casos. O diretor do SECOVI Walter Jorge Júnior destacou que uma alternativa seria o estabelecimento, via convenção condominial, de uma limitação de pessoas nos apartamentos.

**Aniversário SECOVI:** Em 2015 o Sindicato da Habitação completou 21 anos representando mais de três mil e quinhentas empresas de comércio e serviços imobiliários, shopping centers e condomínios das regiões de abrangência. Em todos esses anos, a promoção do desenvolvimento imobiliário formal e sustentável, a luta contra aumentos de taxas e impostos abusivos, além da defesa dos interesses da área condominial e do mercado imobiliário, foram a marca do SECOVI.

**Workshop:** O Jornal dos Condomínios realizou o Workshop Intensivo sobre Gerenciamento e Resolução de Conflitos em Condomínio, no dia 01/08, com os professores Vanessa Tobias e Cristiano de Souza Oliveira. Representando o SECOVI Florianópolis/Tubarão, uma das entidades apoiadoras do evento, estava o diretor do sindicato, Walter João Jorge Junior, que aproveitou a ocasião para oferecer os produtos que o Sindicato disponibiliza para o segmento, que abrange desde a área da saúde até cursos, jornal e portais.

**Parceria internacional:** Além das palestras, exposições e debate de ideias durante o 18º Congresso Nacional do Mercado Imobiliário (CONAMI), que aconteceu de 30/09 a 02/10, em Florianópolis/SC, formou-se também uma parceria entre o SECOVI e o Institute of Real Estate Management (IREM), dos Estados Unidos. A parceria foi firmada durante um almoço realizado no dia 02/10, no encontro, foi discutida a formação de uma parceria internacional para formação de pessoal em administração patrimonial (condominial e imobiliária).

**Canais de comunicação:** Entre os canais de comunicação do Sindicato está o site que é atualizado com as principais notícias. Além disso, o SECOVI ainda conta com o envio da newsletter com os destaques e o canal do youtube, onde é divulgado a participação da diretoria em programas de televisão e vídeos com o debate de assuntos de interesse.

**Serviços:** Os associados ao Sindicato da Habitação contam com uma série de produtos e serviços, os quais se destacam: o SECOVIMED, serviço de saúde e segurança no trabalho para empresas e condomínios, planos de saúde UNIMED para os sócios e funcionários das empresas e condomínios, e a Uniodonto, que proporciona descontos no plano de assistência odontológica. Além disso, o Sindicato disponibiliza assessoria jurídica em questões trabalhistas.

Rua Araújo Figueiredo, 119 | sala 402 | Centro Executivo Veloso | Centro | Florianópolis/SC  
Fone/fax (48) 3209 5438 / 5439 | www.secovifloripa.com.br | contato@secovifloripa.com.br

## # COTIDIANO

# Câmeras: segurança sem invasão de privacidade

*A tecnologia é uma boa aliada na prevenção e solução de crimes, mas é preciso ficar atento aos direitos de imagem, que são garantidos por lei*

Beatriz Carrasco

Quando um crime é noticiado, é comum serem divulgadas imagens das câmeras de vigilância que captaram o momento exato do delito, seja ele um furto, um assalto ou até mesmo um homicídio. Nesse contexto de violência das grandes cidades, muitos condomínios adotam a tecnologia para garantir segurança aos moradores, decisão que, segundo a Polícia Militar de Santa Catarina, é uma boa aliada tanto na prevenção quanto na investigação de crimes.

Apesar de ser uma capital, Florianópolis não costuma regis-

trar casos constantes de assaltos a edifícios, tampouco homicídios, mas sim furtos – quando o criminoso rouba sem que a vítima esteja presente. Segundo o tenente-coronel Carlos Alberto Araújo Gomes, do 4º Batalhão da Polícia Militar, a abordagem direta não é usual, mas ocorrências atendidas mostram que, na maioria das vezes, acontecem quando o morador está chegando ao condomínio, por isso é importante que sejam instaladas câmeras voltadas para a rua.

“As ocorrências mais comuns são casos de pessoas que ultrapassam as barreiras, pulam muros, furtam. Temos também os casos das pessoas que burlam a

vigilância ou se passam por moradores ou prestadores de serviço”, relata o tenente-coronel, ao destacar que as imagens das câmeras de vigilância têm fundamental importância na identificação do criminoso.

“As imagens são muito úteis no atendimento às ocorrências. Quando chegamos ao local, enquanto um policial fala com a vítima, o outro já percorre a rua para ver se algum condomínio possui câmeras. Quando conseguimos imagens nos 12 primeiros minutos, a chance de prender o criminoso sobe bastante”, conta Araújo Gomes, ao citar que, quando existe o apoio de imagens, o autor do crime costuma ser capturado logo após o delito.



**A função das câmeras em um condomínio é garantir a segurança e a divulgação de imagens não autorizadas é proibida pela legislação**

advogado Fernando Schaun Reis, de Florianópolis, existem leis bem específicas sobre o uso de imagem, garantidas pelo Direito Constitucional e pelo Direito Civil.

Sendo assim, não é possível que qualquer pessoa divulgue ou tenha acesso às gravações. Antes disso, é necessária uma ordem judicial, inclusive da polícia. “O condomínio não é obrigado a ceder ou mesmo mostrar as imagens

aos policiais sem ordem judicial. Mas é claro que nada impede que o síndico, por bom senso, mostre ou entregue as imagens à polícia, no intuito de solucionar um crime”, explica o advogado.

Reis se refere ao primeiro atendimento que é feito logo após um crime, realizado pela Polícia Militar – caso haja necessidade de investigação posterior, feita pela Polícia Civil, a ordem judicial é obrigatória. “Nesses casos recomenda-se que se pegue por escrito uma declaração da polícia, atestando que ela está recebendo as imagens do condomínio e que qualquer responsabilidade pela exibição será exclusiva da pessoa que está recebendo essas imagens”, dá a dica aos síndicos.

## ACESSO ÀS IMAGENS POR TERCEIROS

A função das câmeras em um condomínio é garantir a segurança, “e não permitir uma espécie de Big Brother”, destaca Reis. Segundo o advogado, a divulgação de imagens da vida privada de qualquer pessoa é passível de gerar dano moral e condenação, com responsabilidade que recairá sobre o condomínio, a pessoa que forneceu a gravação e o indivíduo que fez a divulgação. “O direito à intimidade e o direito à imagem são direitos tutelados pela Constituição Federal, e a divulgação de imagens que ofendam esse direito acabam por gerar a Responsabilidade Civil”, detalha Reis. Ele explica ainda que não existe lei que obrigue os condomínios a armazenar gravações antigas. “Um condomínio é uma entidade privada e não há normas determinando a guarda das gravações. Não há, sequer, uma obrigação legal em se ter câmeras”, finaliza.

Serviços Especializados  
Portaria | Recepção  
Serviços Gerais | Zeladoria



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

**BANDEIRA  
SERVIÇOS**

(48) 3269.9217

(47) 9151.0721  
(Representante Brusque e Região)



## NÃO RECLAME DO PRESENTE PELO QUE NÃO FEZ NO PASSADO

O Laudo Técnico do condomínio é obrigatório e passível de multa, sendo responsabilidade cível e criminal do síndico. Por isso, fique em dia. O laudo visa pontos como iluminação de emergência, sistema de detecção de incêndios e proteção contra descargas atmosféricas (SPDA). A LIGA é especialista em segurança e automação predial. Consulte-nos para uma visita. Garanta um futuro sem sustos, onde a tranquilidade será o seu maior presente.

(48) 3047-4547

(48) 8842-0156

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

**LIGA**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA  
E AUTOMAÇÃO PREDIAL

**DIFICULDADE PARA LER ESTE ANÚNCIO?**

COM AS CÂMERAS DE SEGURANÇA ANALÓGICAS É ISSO QUE ACONTECE: VOCÊ NÃO VÊ QUASE NADA.

ENTRE EM CONTATO COM A LIGA E FAÇA UM ORÇAMENTO DE ATUALIZAÇÃO NO SEU SISTEMA DE CFTV PARA O HD E VIVA TRANQUILO.

- PREÇO DE ANALÓGICO ■
- ALTA DEFINIÇÃO DE IMAGEM ■
- APROVEITAMENTO DA ESTRUTURA ATUAL ■

**LIGA**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA  
E AUTOMAÇÃO PREDIAL

(48) 3047-4547 | (48) 8842-0156 | [ligasc.com.br](http://ligasc.com.br)



# PALESTRA

# Dia do Síndico reúne gestores

*Comunicação e relações interpessoais foi tema de palestra ministrada por Vanessa Tobias*

**E**m comemoração ao Dia do Síndico, o SECOVI Florianópolis/Tubarão e o Jornal dos Condomínios promoveram no dia 8 de dezembro a palestra com o tema: "Comunicação e Relações Interpessoais". O encontro no auditório da Fecomércio foi comandado pela Master Coach Vanessa Tobias, que também é síndica de um condomínio horizontal no bairro Cacupé, em Florianópolis. O evento contou com a participação de 110 pessoas entre síndicos, conselheiros e prestadores de serviço do setor que foram recepcionados com um coquetel de abertura. A palestrante abordou a relação interpessoal, além de elencar ferramentas para melhorar o relacionamento e a vida em condomínio.



*O evento teve a participação de 110 pessoas entre síndicos, conselheiros e prestadores de serviços e contou com o apoio de empresas do setor*

**A iniciativa contou com o patrocínio da AGF Vigilância** - excelência em segurança patrimonial de Jaraguá do Sul, e de Florianópolis as empresas: Pontual Cobranças - recuperação de créditos e soluções de cobrança para condomínios, SCond - sistemas de gestão online para condomínios e BR Condos Florianópolis - administração e soluções inteligentes para condomínios.



\* MEMBROS CST



## Atendimento Avançado Atlas Schindler.

Ao seu lado, acompanhando  
seu andar.

Seja em seu condomínio, no escritório, no shopping center, no aeroporto, nossos mais de 3.000 técnicos distribuídos por todo País em mais de 150 Postos de Atendimento acompanham de perto sua rotina para garantir viagens seguras e confortáveis em nossos elevadores, escadas de esteiras rolantes. Tenha ao seu lado a maior e melhor infraestrutura de manutenção de elevadores do Brasil. Seu condomínio merece essa tranquilidade.

**Oferecemos também o melhor serviço de modernização de elevadores para manter os equipamentos do seu edifício sempre atualizados.**

SAC 0800 055 1918  
[www.atlas.schindler.com](http://www.atlas.schindler.com)



**Atlas Schindler**

# ESPECIAL: GESTÃO

# Regras claras para aluguéis de temporada

*Especialistas afirmam que determinar normas de conduta na convenção e regimento pode evitar transtornos nas locações temporárias*

Roberta Kremer

Com a chegada do verão, uma das principais preocupações dos síndicos é como lidar com o aluguel de temporada. Se proibir o tipo de locação fere o direito de propriedade, é nas normas do regimento interno e da convenção que se podem exigir comportamentos e ações que garantam tranquilidade e segurança ao condomínio. Caso não constem regras para a locação nos regulamentos, para alterá-los precisa-se de votos favoráveis de dois terços da fração ideal. No mais, é preciso fiscalizar e multar, se for necessário. O condomínio Solar do Araguaia, no Centro de Florianópolis, passa por uma situação peculiar. Apenas um dos 22 apartamentos (de três quartos cada) aluga por períodos curtos e temporada. Em uma das situações, o proprietário informou ao condomínio que oito pessoas iriam ficar alguns dias na unidade, durante um período de micareta que ocorre anualmente na Capital. No dia da chegada, o condômino Luis Carlos Aguiar lembra que 15 rapazes ocuparam o apartamento, mas não imaginava que ainda have-

ria visitantes sem informar ao condomínio, à noite.

O conselheiro Antônio Eugênio Terêncio relata que se sucedeu uma série de comportamentos fora do padrão do condomínio. Jovens entravam no elevador sem camisetas, bebiam nas áreas comuns. “Quando voltaram da festa, virou vandalismo. Pegaram extintores de incêndio e começaram a brincar no hall. Um deles foi acionado, e danificou a pintura do teto da entrada”, lamenta. O condomínio encaminhou notificação à proprietária, que terá de pagar pelos prejuízos. Por episódios como esse, o aluguel de curto período entrou em debate na gestão atual, mas caberá à síndica eleita, Leiri Remor, buscar incluir na convenção de 1982 as regras que a nova situação exige.

Uma das preocupações da síndica eleita do Solar do Araguaia se refere aos alugueis sem contrato. Os serviços criados na internet impulsionam o tipo de negociação, como a rede social mundial de aluguel por temporada Airbnb. Os próprios donos colocam as unidades ou quartos à disposição e negociam pelo site ou APP (aplicativo) com o interessado. Normalmente ficam



Síndica Leiri Remor colocou o assunto das locações em debate para incluir regras mais específicas na convenção

poucos dias e não criam nenhum tipo de vínculo com o condomínio.

De acordo com o diretor administrativo de Condomínios da Roderjan Contabilidade e Administradora de Condomínios, Julio Kipper, o síndico não tem como determinar ao proprietário a for-

ma que será realizada a locação do imóvel (se por imobiliária ou direta), pois é ao dono da unidade que cabe tal decisão. Mas, estabelecido em convenção, o condomínio pode exigir que o condômino locador informe o número de pessoas e tempo de permanência,

assim como apresentação de documentos dos inquilinos e visitantes. “A convenção do condomínio em seu regimento interno pode criar algumas normativas para regulamentar algumas informações necessárias”, explica. E recomenda não deixar passar despercebidos excessos de inquilinos, mas saber cobrar da parte certa. “Sempre quem responderá pelas atitudes de suas visitas, seus hóspedes ou locadores é o proprietário da unidade, pois este é que possui a representação legal do imóvel”, explica o especialista da administradora localizada em Itapema.

Segundo o diretor, “a forma sugerida de ação, desde que haja a previsão na convenção é a advertência e o registro no livro de ocorrências, para após emissão de uma notificação extrajudicial e, no caso de reincidência, a aplicação da multa dentro dos parâmetros estipulados na convenção”. Vale lembrar que, no caso de reincidência na mesma unidade, não importa se os inquilinos são outros, não é preciso notificar novamente, a multa pode ser aplicada já que é direcionada ao proprietário e não ao locatário.

**META**  
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

**Síndicos Profissionais**

Transformando o Complexo em Simples!

**WFP**

SÍNDICOS PROFISSIONAIS

(48) 8802-9817 (Oi)  
(48) 9642-9671 (Tim)

contato@wfsindicos.com.br

**INOVA 10**  
Sistemas de Segurança

10 Anos de Experiência

**Vídeo Porteiro Coletivo.**  
Torre sua segurança eficaz!  
Atenda seu interfone de forma mais segura. Solução inteligente para o acesso de seu condomínio.  
Solicite seu Orçamento

**Monitore seu patrimônio.**  
Central de alarmes Intelbras  
5 sensores de porta/janela  
2 sensores sem fio Intelbras  
2 controles  
50 metros cabo  
1 sirene  
1 bateria 12v 7A  
Valor promocional com instalação e parcelamento especial. **R\$ 849,00**

**Kit Residencial e Comercial.**  
1 DVDR de 4 canais  
1 HD de 1 Terabyte  
1 Rolo de 100 mt/ cabo coaxial 4mm  
8 Conectores BNC de Mola  
3 Micro câmeras / Ambiente Interno  
1 Câmera vermelha alta resolução  
Configuração e acesso pelo seu Smartphone  
Valor promocional com instalação e parcelamento especial. **R\$ 1.990,00**

**Contrato de Assistência 24h**

Fechadura eletromagnéticas  
Alarmes / Sensores  
Cerca elétrica / Interfonia  
Projetos de segurança

Faltou energia? Chega de dor de cabeça!  
Nobreak para automação de portão basculante, deslizante e pivote, com autonomia de até 120 ciclos de abertura e fechamento, em caso de falta de energia elétrica!  
Valor promocional com instalação e parcelamento especial. **R\$ 1.499,00**

**Torne seu acesso mais seguro!**  
1 Controle de acesso Automatiza  
1 Fonte 12V  
Instalação  
10 tags de acesso  
\* Acesso por senha ou tag  
Valor promocional com instalação e parcelamento especial. **R\$ 599,00**

**Monitoramento com qualidade de imagens em HD 720p**  
CFTV com imagens em HD.  
Solicite seu Orçamento

(48) 3371.6000 / 9940.5332  
facebook.com/inovass  
www.inovasec.com.br



## Limitação de pessoas por apartamento e multas

De acordo com o presidente do Sindicato da Habitação (Secovi) de Florianópolis e Tubarão, Fernando Wilrich, em cidades litorâneas e turísticas é difícil evitar os alugueis de temporada. É uma questão difícil de trabalhar, pois legalmente não se pode criar restrições ao direito de propriedade. “Não é possível impedir o aluguel de temporada, tem condomínio que opta, mas decisões judiciais mostram ser ilegal”, explica.

Wilrich aconselha que os condomínios devam orientar os proprietários que nos contratos de alugueis de temporada, o usuário respeite as condições dos imóveis. No máximo, duas pessoas por quarto. Isso pode estar estabelecido no contrato de aluguel.

“Ao alugar apartamento de três quartos e aparecerem 20 pessoas, extrapola os recursos até de água. A convenção pode sim estabelecer critérios, ao se levar em conta a relação de prejuízo ao condomínio. A legislação diz que tudo que traz prejuízo ao sossego dos demais condôminos seja coibido. O prédio tem condições de atender até x usuários por unidade. Se extrapolar, é infração”, observa.

O presidente do Secovi acrescenta que em caso de situações de excesso de pessoas ou perturbação ao sossego, o síndico deve procurar o proprietário ou a imobiliária (que recebe procuração do dono para responder



A síndica Heliane Conceição Pinto diminuiu os problemas causados pelas locações temporárias ao estipular regras aos usuários e multa aos proprietários

pelo imóvel), pois “geralmente, acontece sem conhecimento do proprietário e imobiliária”, considera.

Alguns condomínios ao invés de limitar número de pessoas por apartamento para garantir que não haja prejuízos aos outros condôminos, optam por cobrar uma taxa de locação de temporada, o que se justificaria pelo aumento do consumo de água ou pagar despesas de itens danificados. Mas Kipper, alerta: “Por mais que aprovada em assembleia condominial ou em convenção condominial, não pode ser cobrada em razão de ferir um dos direitos da propriedade, que são os frutos”, esclarece.

## MODERNIZAÇÃO DAS NORMAS

Foi justamente ao estipular regras para usuários temporários e multar os proprietários sempre que as normas eram desrespeitadas, como a do horário do silêncio, que os problemas com locação diminuíram no residencial Cenyra, em Canasvieiras. Metade dos 16 proprietários alugam seus apartamentos de um dormitório no verão. Um problema que ocorria era o excesso de barulho, pois normalmente eram grupos de jovens que alugavam, e antes de saírem à noite para as festas, realizavam os famosos “esquentas” e na volta, al-

## Exigências no uso das áreas comuns

Outra dúvida frequente aos síndicos é sobre a possibilidade de proibir a utilização das áreas comuns. Segundo o presidente do Secovi, Fernando Wilrich, isso é considerado limitação de direito de propriedade e existem decisões judiciais neste sentido. Mas nada impede o condomínio de estabelecer regras, como a apresentação de exame médico para utilizar piscinas. Na questão da segurança, exigir que entrem com senhas, que não deixem portões abertos e todo o procedimento que seguem os moradores. “Regrando se evita transtornos”, salienta.

Um bom exemplo para se evitar comportamentos inadequados no prédio são os condomínios que proíbem no regimento o consumo de bebida alcoólica na piscina e área de lazer. Colabora para impedir que tanto inquilinos como proprietários circulem alcoolizados pelo edifício, principalmente no período de festas de fim de ano.

Quando o assunto é visitas, segundo o diretor Julio Kipper, o condomínio pode inclusive, ao constatar em convenção e regimento, limitar a quantidade de visitantes nas áreas comuns, de lazer e quantidade de pessoas para pernoitar.

coolizados, faziam bagunça. Com a modernização do regimento interno, o residencial Cenyra conta com um capítulo especial para locações de temporada. Nele consta que o proprietário da unidade a ser locada deverá informar ao síndico, por escrito, os dados do inquilino como nome, endereço, e telefone da imobiliária responsável pela locação, bem como da pessoa de contato. E dar preferência de locação para famílias.

O regimento exige a entrega do regimento interno ao locador, expressa as multas previstas para cobrança à vista, caso contrário recai sobre o proprietário. Também veda o inquilino a “per-

mitir a entrada de pessoa estranha no condomínio sem o devido acompanhamento, a perturbação do sossego alheio com manifestações de embriaguez e atitudes não condizentes com os bons costumes”, aponta o documento.

A síndica Heliane Conceição Pinto consegue impor a ordem, conhecendo a imobiliária e aplicando multa, “é comum o proprietário que loca não dar importância para o problema de alugar para pessoas que não respeitam as regras do condomínio. Afinal, não estão aqui. Só na hora que mexe no bolso que a pessoa corre para resolver a situação”, alerta.

**JOJACO**  
Filtrros

Soluções em filtros d'água

FILTROS EM AÇO INOXIDÁVEL

Rua Laércio José Clarindo, 66 - Alvorada.  
Área Industrial Km 327  
CEP: 88745-000 - Capivari de Baixo, Santa Catarina  
Fone: (48) 3623 - 1003  
[www.jojaco.com.br](http://www.jojaco.com.br)

Desde 1995

Os filtros da Linha Predial Jojaco asseguram a qualidade da água distribuída, reduzindo em até 80% o acúmulo de resíduos sólidos na caixa d'água e, conseqüentemente as incrustações na tubulação hidráulica, diminuindo assim as despesas com manutenção e futuros reparos na rede do condomínio. Os filtros garantem água filtrada para todos pontos do condomínio.

RS 1.600,00  
RS 2.600,00  
RS 6.800,00

**ΣXATO**  
CONDOMÍNIOS

20 ANOS

Adm. de Condomínios  
Sindico Profissional  
Consultoria

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

**(48) 3322-3579**

Rua Dr. Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis

**PEREIRA JORGE**  
condomínios desde 1969

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

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

**Assessoria Contábil completa para Condomínios**

Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

**A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas**

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFEITOS

**PERSONAL EVOLUTION**

**48 3341-0880**

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

**SEGURANÇA INTELIGENTE E ECONOMIA PARA VOCÊ E SEU CONDOMÍNIO.**

**PORTARIA REMOTA 24hs**

ECONOMIZE ATÉ

**50%**

NO CONDOMÍNIO

**MASTER**  
PORTARIA REMOTA

**48 3374.6916**

[WWW.MASTERPORTARIA.COM.BR](http://WWW.MASTERPORTARIA.COM.BR)

## Brasil tem 70 milhões de pessoas que moram sozinhas

Número de brasileiros que moram só passou de 56,2 milhões para 70 milhões em dez anos. Em 2014, 70 milhões de brasileiros moravam sozinhos. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em dez anos, houve acréscimo de 13,8 milhões de pessoas nesse grupo. Em 2004, 56,2 milhões de pessoas moravam só.

Os dados fazem parte da Síntese de Indicadores Sociais e mostram que a maioria (43,4%) dessas pessoas tem mais de 60 anos. O índice variou pouco mais de 2 pontos percentuais em uma década. Em 2004, 41% das pessoas nessa faixa etária moravam sozinhas.

## moram sozinhas

**Geração Canguru** - Ao longo dos últimos dez anos, a proporção de jovens entre 20 e 29 anos que mora sozinho caiu de 11,4% para 9,6% em 2014. Já na faixa etária entre 25 e 34 anos, essa proporção subiu ao passar de 21,2% em 2004 para 24,3% em 2014.

Para o pesquisador do IBGE André Simões, os dados mostram uma transformação estrutural na sociedade: "É uma mudança que está ligada à estrutura da sociedade, ao encarecimento do custo de vida, e à possibilidade de ficar mais tempo em casa para se qualificar".

## Adesivos para lixeiras

A Companhia Melhoramentos da Capital (Comcap) em parceria com a Secretaria de Comunicação da Prefeitura Municipal de Florianópolis produziu modelo de identificação de lixeiras, facilitando a separação adequada dos resíduos.

Os adesivos foram desenvolvidos pelo Departamento Técnico da Comcap com suporte do publicitário João Guilherme de Oliveira, gerente de Apoio da Secom.

A coleção foi feita de modo a permitir o uso em lixeiras separadas por materiais ou nas três categorias: recicláveis secos, compostáveis orgânicos e rejeitos.

Os adesivos estão disponíveis para download no tamanho 20 cm X 20 cm no site da Companhia e podem ser utilizados pelos síndicos nos condomínios para sinalizar o descarte correto dos materiais.

<p><b>METAL</b> <b>O QUE PODE IR NESTA LIXEIRA</b></p> <p><b>PODE</b> Latas limpas de bebidas e de alimentos, panelas, parafusos e pregos, grampos e cliques, fios e objetos de ferro ou latão.</p> <p><b>NÃO PODE</b> Latas com restos de líquidos ou de verrucos, latas de materiais tóxicos e corrosivos, esponjas de aço, pilhas e baterias.</p> <p>comcap PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS</p>	<p><b>PAPEL</b> <b>O QUE PODE IR NESTA LIXEIRA</b></p> <p><b>PODE</b> Jornais, revistas, folhas e folhetos, caixas de papelão desmontadas e coisas de longa vida.</p> <p><b>NÃO PODE</b> Papel carbono, celofane, amanteigado, parafinado, papéis engordurados ou sujos, fitas e etiquetas adesivas, fotografias, cartões, lenços e guardanapos usados.</p> <p>comcap PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS</p>
<p><b>PLÁSTICO</b> <b>O QUE PODE IR NESTA LIXEIRA</b></p> <p><b>PODE</b> Embalagens e utensílios como garrafas, frascos e potes, sacos e sacolas, baldes, canetas, brinquedos, canos, tubos e conexões, plástico filme e isopor.</p> <p><b>NÃO PODE</b> Embalagens metalizadas, de produtos tóxicos ou com restos de alimentos, adesivos, cabos de panela, espuma de colchão e esponjas.</p> <p>comcap PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS</p>	<p><b>VIDRO</b> <b>O QUE PODE IR NESTA LIXEIRA</b></p> <p><b>PODE</b> Embalagens (garrafas, potes e frascos) vazias, copos e taças.</p> <p><b>NÃO PODE</b> Espelhos, vidros planos, temperados e refratários, cristais, utensílios de porcelana e cerâmica, pilox e similares e lâmpadas.</p> <p>comcap PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS</p>



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

### Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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

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

**Lohn**  
Esquadrias e Vidros

Equipe técnica treinada e capacitada para identificar e oferecer solução personalizada para cada projeto.

Esquadrias de Alta Performance.



Soluções  
Termoacústicas

O Sistema Termoacústico Lohn produz conforto térmico e redução significativa do ruído externo. Com os perfis branco, laminado ou em cores, da VEKA Brasil, oferecemos solução diferenciada ao instalar internamente uma esquadria, não alterando fachada e garantindo a máxima eficiência termoacústica.

48 3247-6714 | [www.lohnesquadrias.com.br](http://www.lohnesquadrias.com.br) | Showroom: Gd.Fpolis, Criciúma, Curitiba e Baln. Camboriú (47 3264 9119)

**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](http://plac.srv.br)

**ATENÇÃO SÍNDICOS.**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
COM QUALIDADE!

Condomínios **Jc2**

Estamos convidando para uma parceria de bons negócios!  
Consultoria Financeira; Assistência a Assembléias; Gestão de Pessoas;  
Implantação de Condomínios; Cobranças; Pagamentos; Manutenção  
Predial; Departamento Jurídico; Condomínio On-line, Seguros.

[www.imobiliariajc2.com.br](http://www.imobiliariajc2.com.br) e-mail: [condominios@imobiliariajc2.com.br](mailto:condominios@imobiliariajc2.com.br)

Av. Nereu Ramos 3099 - Sala 2 e 3 - Meia Praia - Itapema/SC - Fone/Fax: (47) 3368-5553 - Cel. (47) 8881-1951

## Com a Personnalité seu condomínio fica livre da inadimplência, mesmo em tempos de crise.

O Brasil vive hoje um momento de instabilidade financeira e essa situação pode fazer com que a inadimplência aumente. Se o condomínio não arrecadar o suficiente para cumprir com as suas despesas essa conta vai acabar sobrando para os adimplentes com a emissão de chamadas de capital, rateios, entre outros. Mas existe uma solução para que este problema seja prevenido, a contratação de uma empresa de cobrança garantida. Com a Personnalité, os condôminos terão a segurança financeira com seu orçamento planejado, organizado e a receita garantida.

47 3368.5150 / 3268.7700

Rua 254, nº 820 • 3º Andar • Sala 01 • Meia Praia • Itapema • [atendimento@personnalitecobrancas.com.br](mailto:atendimento@personnalitecobrancas.com.br)

**Personnalité**  
COBRANÇAS

# MANUTENÇÃO

# Garagens revitalizadas

*Pintura epóxi é opção para repaginar pisos de garagens*

Graziella Itamaro

Uma extensão dos apartamentos, as garagens muitas vezes são deixadas em último plano na hora de reformar ou revitalizar o prédio. Porém, é bom lembrar que é através delas que grande parte dos moradores e visitantes acessa o prédio e não pelo hall de entrada. Por isso, investir em revestimentos bonitos e de qualidade para esses espaços é também tornar mais agradável uma das portas de entrada do edifício.

Feita principalmente em pisos novos, onde se buscam acabamentos estéticos, proteção e valorização do condomínio, a pintura epóxi tem sido também uma opção em condomínios para a revitalização de pisos mais antigos. “A pintura com revestimento a base de epóxi é indicada para proteção em revestimentos novos ou recuperação de superfícies mais antigas, principalmente quando apresentam desgastes, trincas, buracos ou quando geram poeira”, explica Eduardo Kunz, representante técnico de uma empresa de tintas.

Segundo Eduardo, a tinta epóxi

tem a função de proteger o concreto contra o desgaste e formação de pó, deixando o piso sempre com aspecto de limpo e evitando que o pó se espalhe por todo o condomínio. Ele explica que atualmente, por desconhecimento, alguns condomínios utilizam tintas incorretas e de baixa resistência para o tipo de trânsito no piso. “Esse erro normalmente acontece por falta de orientação profissional que leva a não avaliação do custo e benefício. O resultado são pinturas com baixa durabilidade, desgaste prematuro ou descascamento da tinta pelas rodas dos veículos”, diz.

Entre as vantagens do uso da tinta está a valorização do condomínio, a praticidade na limpeza, a economia no uso de água para lavagem, a impermeabilização contra infiltração de água e óleos dos carros e proteção da superfície contra desgaste. “Por ser totalmente impermeável, a tinta epóxi não permite que a sujeira fique impregnada sobre ela. Com isso, diminui-se a necessidade de lava-

ção com água em abundância, evitando assim o gasto excessivo. A limpeza é simples e pode ser feita com vassoura, pano úmido, mop, ou com máquinas de lavagem apenas utilizando detergente neutro”, relata o representante.

## DURABILIDADE

Os revestimentos a base de epóxi são extremamente duráveis se comparados a tintas comuns de pintura de piso, comercializadas em lojas. Segundo Eduardo, a durabilidade dependerá da espessura da camada de tinta aplicada, ou seja, quanto maior a espessura maior será o tempo de vida útil.



Garagem do Condomínio Renoir: revitalização do piso com revestimento epóxi de 2 milímetros



ANTES

Uma pintura epóxi pode durar em média até cinco anos e um revestimento epóxi com 1 milímetro dura em média mais de 10 anos. A limpeza do piso, o tipo de veículos que rodam sobre a pintura e a forma como os moradores dirigem na garagem, também influenciam na durabilidade, assim como as derrapagens, freadas e arrancadas bruscas também comprometem. “Áreas de manobras, curvas e rampas, por exemplo, tendem a ter um desgaste maior que outras áreas, por isso sugerimos uma espessura maior nessas áreas para que o desgaste demore a ocorrer”, explica.

Há cinco anos como síndico do condomínio Renoir, em Balneário Camboriú, Eloi Scaini pintou os

pisos das garagens em setembro de 2012. Segundo ele, o objetivo foi proteger e melhorar a estética das garagens. “Antes as garagens tinham o contra piso mal feito e se desmanchando. Precisavam ser lavadas com água a cada 15 dias e agora limpamos somente com pano úmido e detergente neutro”, diz o síndico.

Segundo Eloi foram revestidos mais de 1 mil metros quadrados e a obra durou cerca de 20 dias. Durante a pintura os carros ficaram estacionados em garagens particulares ou na rua. “O investimento valeu a pena, pois hoje temos o benefício com a facilidade na limpeza e na melhoria da estética do ambiente. Nosso piso já tem três anos e está muito bom”, relata.

VOCÊ VAI QUERER A CHURRASQUEIRA SÓ PARA VOCÊ!

SEG. TER. QUA. QUI. SEX. SAB. DOM.

**SEDANO'S**

Excelência em carnes.

3ª Avenida - 1050 - Esquina com a Rua 2000  
Balneário Camboriú - SC  
Tel.: (47) 3246.4525

(47) 3268.5727

**Soluções rápidas e eficientes**

- Serviços de limpeza em prédios e condomínios
- Zeladoria e Portaria

Sr. Síndico, Atendemos Itajaí, Balneário Camboriú, Itapema e Navegantes.

**Orçamento sem compromisso**  
**(47) 3348 0551 / 3349 8388**

Rua Jacob Ardigo, 311 - Bairro Dom Bosco - Itajaí/SC

**AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO POR UM FIO?**

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

www.duplique.com.br

**A SOLUÇÃO PROFISSIONAL PARA PISOS**

**Liko**  
TINTAS INDUSTRIAIS

**LikMAXIDUR**  
Revestimento para Pisos

**Nori (Camboriú)**  
(47) 9289-5656  
nori@liko.com.br  
www.liko.com.br

**Eduardo (Florianópolis)**  
(48) 8414-5545  
eduardo@ekzrepresentacoes.com.br  
www.liko.com.br

## # TECNOLOGIA

# Biometria facilita acesso

*Adesão de moradores e funcionários do condomínio ao sistema chega a 97% em 90 dias*

Soraya Falqueiro / Criciúma

**P**raticidade e segurança, dois fatores que muito interessam aos moradores e funcionários de um condomínio. E com os recursos proporcionados pela tecnologia, essas vantagens podem estar disponíveis no simples ato de tocar a ponta dos dedos, através da biometria e do reconhecimento da impressão digital.

Contar com um ambiente seguro é fundamental no dia a dia, por isso, o síndico Rafael Fabris, do Residencial Dolomiti, no Centro de Criciúma, apostou em uma tecnologia que captura, registra e lê as digitais de moradores e funcionários para permitir a entrada no condomínio. Para chegar a esta implantação, foi criado um comitê de segurança, que buscou os equipamentos e as tecnologias que seriam necessárias para melhorar todo o acesso ao prédio.

O sistema biométrico para

controle de acesso foi uma das inovações instaladas. "Possibilitou, além da praticidade, registrar quem tem acesso e em quais horários, inclusive de funcionários do condomínio e de funcionários domésticos dos apartamentos", diz Fabris. O síndico explica, por exemplo, que se uma pessoa registrada com permissão de acesso em determinado horário tenta entrar em outro período de tempo, será gerado um aviso a quem monitora o sistema, para averiguação. Implantado há 90 dias, o sistema já chega a uma adesão de 97%. "Tanto os funcionários quanto os moradores se adaptaram bastante, teve um alto índice de aceitação", comenta.

Para complementar, outras instalações foram necessárias, como o sistema anticlone dos acessos às garagens, um método que avisa ao vigia se o morador está sendo coagido na hora de adentrar ao prédio, além de câmeras de monitoramento, dentre outras. "Fizemos



Impressão digital dá acesso a moradores e funcionários do Residencial Dolomiti

uma assembleia para aprovação do projeto e dos valores, e tudo foi aceito sem ressalvas", conta Fabris.

O síndico lembra também que todo o esquema de segurança foi pensado para o condomínio em especial, se adequando à sua es-

trutura, contando inclusive com a presença dos vigias. "Nenhuma tecnologia substitui a capacidade do ser humano. Este acompanhamento ajuda em qualquer imprevisto que possa acontecer", completa.

## O QUE É BIOMETRIA

A biometria é um método que usa as características pessoais para identificação segura. As leituras de impressão digital, face, voz, retina e íris são algumas dessas técnicas. Com a aplicação da biometria em sistemas computacionais, este controle se tornou ainda mais prático e confiável, ao relacionar o item cadastrado ao banco de dados. A biometria que utiliza a impressão digital funciona a partir do cadastro em um leitor biométrico, uma espécie de scanner, que capta e arquiva o desenho da digital da pessoa, com seus pontos característicos.

# Quer reduzir os custos do seu CONDOMÍNIO? PORTARIA VIRTUAL

ECONOMIZE ATÉ **80%** dos custos operacionais

- ✓ ECONOMIA
- ✓ TRANQUILIDADE
- ✓ SEGURANÇA
- ✓ CONFORTO
- ✓ AGILIDADE

## + SOLUÇÕES INTELIGENTES

SEGURANÇA PRIVADA



MONITORAMENTO 24HORAS



SERVIÇOS ESPECIALIZADOS



ENGENHARIA DE SEGURANÇA



www.scseg.com.br • 48 3033.5030



# CANAL ABERTO COM O SÍNDICO SEM ELEIÇÃO

É possível um mesmo indivíduo ser síndico de dois condomínios e receber honorários pelos dois? Desde que vim morar em meu condomínio, já vai fazer um ano nunca tivemos reuniões de condomínio, nunca se ouviu falar de eleições também. Pode o síndico ser vitalício?

**Leonardo de Borba / Balneário Camboriú**

A lei n. 4.591/64 (Lei de Condomínio) em seu artigo 22, §4º dispõe que o síndico "poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se Convenção dispuser diferentemente". Ou seja, não há qualquer impedimento de determinado cidadão ser síndico em mais de um condomínio e receber remuneração por estes.

O síndico, sendo condômino ou não, pessoa física ou jurídica, deve exercer suas funções em conformidade com o artigo 22, §1º da lei n. 4.591/64 e

artigo 1.348 do Código Civil Brasileiro.

Vale lembrar que o síndico deve convocar, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, objetivando aprovar a prestação de contas, o orçamento das despesas e as contribuições dos condôminos, com espeque no artigo 1.350 do Código Civil. Caso o síndico não convoque, um quarto dos condôminos poderá convocar a assembleia condominial, com base no artigo 1.350, §1º do Código Civil.

Quanto à vitaliciedade do síndico, a legislação vigente não permite. O artigo 22, da lei n. 4.591/64 e o artigo 1.347 do Código Civil dispõem expressamente que o mandato do síndico eleito não poderá ser superior a dois anos, mas poderá ser renovado em nova eleição da assembleia condominial.

**Diogo Silva Kamers - OAB/SC 29.215**

**Geraldo Gregório Jerônimo**

**Advogados Associados Ltda**

**(48) 3222 25 05**

# ELEVADOR DE SERVIÇO

O meu condomínio só possui dois elevadores: um para pessoas e outro para cargas. Gostaria de saber se caso o elevador de cargas estiver desativado ou fora de operação por algum motivo eu posso usar o de pessoas para fazer o que preciso? Ou sou obrigado a aguardar o reparo. Um exemplo: Pago diária de pedreiro, tenho que subir com material e não posso, pois o elevador de serviço esta quebrado. Mas a diária do pedreiro eu pago ele trabalhando ou não. Eu tenho que assumir este prejuízo?

**Rafael Minage**

Como não existe previsão legal sobre a matéria, tanto no Código Civil quanto na Lei do Condomínio, resta saber se há algo estabelecido na Convenção ou no Regimento Interno. Algumas cidades, como São Paulo e Rio de Janeiro, possuem lei municipal vedando discriminação no uso do elevador social, orientando apenas o uso do elevador de serviço para transporte de cargas.

Na impossibilidade de uso do elevador de serviço e se nada estiver estipulado em Convenção ou Regimento, a questão deverá ser resolvida pelo bom senso, devendo o morador procurar o síndico, ou, na sua falta, o Conselho Consultivo, e estabelecer em comum acordo como e quando utilizar o elevador social, para transportes de materiais, delimitando-se dias e

horários, devidamente afixados em local adequado (quadro de avisos e elevador por exemplo), de forma a encontrar uma solução que preserve os direitos e interesses das partes envolvidas. Vale lembrar que o profissional contratado e o proprietário da unidade em obras deverão tomar os devidos cuidados e evitar danos e sujeira às áreas comuns do condomínio, principalmente do elevador que está sendo utilizado, sob pena de responsabilidade.

**Milton Baccin**

**OAB/SC 5.113**

**Baccin Advogados Associados**

**(48) 3222-0526**



**CORRETA**  
CONDOMÍNIOS  
*Zelandando 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)



**Sensato**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDÔMINIOS

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS: **48 3224.2585**  
Rua João Pinto, 30 - Centro  
CEP: 88075-310 - Florianópolis, SC

ESTREITO: **48 3248.3668**  
Rua São José, n. 472 - Bairro  
CEP: 88075-310 - Florianópolis, SC

[www.sensato.com.br](http://www.sensato.com.br)  
Twitter: @sensato  
Facebook: @SensatoCondminos

# EVENTOS SC

## PARCERIA PARA O BEM

Pelo segundo ano consecutivo o Jornal dos Condomínios apóia o almoço para as crianças da comunidade Chico Mendes. O evento é promovido por Jaime Zanela proprietário da Churrascaria Pegorini e recebe o apoio de amigos e frequentadores do estabelecimento.



Rodízio de churrasco, presentes e Banda de Papais Noéis fez a alegria das mais de 80 crianças, no dia 1º de dezembro, em São José. A organização da festa é do síndico Carlos Brasil do Residencial Marbella.



**FIM DE ANO** - Localizado no bairro Jurerê, em Florianópolis, o Residencial Bella Luna mantém a tradição e realiza a 6ª confraternização de final de ano do condomínio. Segundo a síndica Estela Neves todos anos é feito um churrasco com chope e sorteio de brindes. "A intenção é confraternizar e agradecer o ano que está findando e receber o novo de braços abertos com alegria e paz em nossos corações", comemora a síndica do encontro realizado no dia 6 de dezembro.

**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)

**GUIMAPE**  
CONSTRUTORA DE OBRAS E REFORMAS

**Serviços Oferecidos:**  
Pintura Predial - Textura e Grafiteo - Renovação de fachada  
Limpeza pós obra - Pinturas residenciais - Pinturas em escolas  
Pinturas em hospitais - Gesso - Elétrica hidráulica  
Construção - Reformas em geral.

**48 3307-5438 / 9801-8408**  
[guimape.obras@hotmail.com.br](mailto:guimape.obras@hotmail.com.br)

Estrada Caminho dos Açores nº 1600 - Sala 6 - Santo Antonio de Lisboa

**RLC** 

**Vigilância Eletrônica**

**48 3047 3009**  
[comercial@rlcvigilancia.com.br](mailto:comercial@rlcvigilancia.com.br)  
Rua Eugenio Portela, 58 - Barreiros - São José/SC

**CERCA ELÉTRICA**  
**AUTOMAÇÃO**  
**PREVENÇÃO DE INCÊNDIO**  
**CFTV**  
**INTERFONE**  
**CENTRAIS TELEFÔNICAS**

**SOLUÇÕES EFICIENTES PARA A SUA SEGURANÇA**



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

Revendedores autorizados **intelbras**

# Classsínclico

AQUI O SÍNDICO ENCONTRA PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

## ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

**Faça uma escolha inteligente!**



**AIRTON BOMBAS**

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

48 3282-5427  
contato@airtonbombas.com

Assistência Autorizada Schneider

**Impermeabilização com garantia**

48 9171-2169

## ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE

**Sensato**

www.sensato.com.br

48 3224.2585

45 ANOS

**EXATO** Administração inteligente de condomínios, Este é o nosso forte

48 3322 3579  
www.portalexato.com.br

## ASSEIO E CONSERVAÇÃO / PORTARIA E ZELADORIA

**COONASERV**

cooperativismo levado a sério!

**COOPERATIVA DE TRABALHO**  
atendemos empresas e condomínios

Limpeza, Zeladoria, Portaria e outros (sob consulta)

(48) 9912-7820 / coonaserv@coonaserv.com.br

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**

Cursos de Qualificação profissional

(48) 3222 2911

Felipe Schmidt, 303 sl. 1001 - Ed. Dias Velho - Centro - Fpolis/SC • elioeuter@yahoo.com.br

Treinamento e Reciclagem de:  
**ZELADORES • PORTEIROS**

Sr. Síndico, indicamos profissionais treinados para cobrir férias ou contratação permanente sem custos.

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**BALADI ENGENHARIA**

Especializada em Condomínios

Novo Número:  
Fixo (48) 4104 2318

www.baladi.com.br Cel. (48) 8403 5303

Construções / Telhados  
Reformas em Geral  
Pinturas Prediais  
Revestimento Cerâmico  
Restauração Estrutural  
Impermeabilizações

VISTORIAMOS SUA OBRA!

baladi@baladi.com.br

**CYMACO EMPREITEIRA**

www.cymaco.com.br

[48] 3348-0047

Retrofit de Fachadas  
Recuperações estruturais  
Pinturas Prediais  
Impermeabilizações  
Colocação de revestimentos cerâmicos

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

**FASTwall**

Especializada em condomínios

(48) 3028 7155 / 8808 8924

www.fastwall.com.br | contato@fastwall.com.br

Reformas e Pinturas Prediais  
Lavação Predial | Impermeabilização  
Limpeza de Caixa d'água

Ver. Nagib Jabor, 452 - Sl 06 - Capoeiras - Fpolis

**JJBENITEZ**

Engenharia e Impermeabilizações

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

(48) 3222 5172 | 4141 3570 | 8427.6484 | 9919 5497

- PROJETOS, CONSTRUÇÕES
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- REFORMAS, GALPÕES
- PINTURAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS

**KWALTRAN**

Engenharia & Consultoria  
CREA-SC080565-0

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

Orçamento sem compromisso.  
48 3879.3336 / 9920.5488 / 8809.7346

Legalizamos seu Imóvel junto à Prefeitura de Florianópolis para obtenção do Habite-se e Alvarás do Bombeiros e Vig. Sanitária;

Laudos de Inspeção Predial com cronograma de reparos e escala de Urgência/Prioridades;

Laudos Estrutural e Reforços.

PROJETOS  
CONSTRUÇÕES  
LEGALIZAÇÃO  
PERÍCIA

**PIRÂMIDE EMPREITEIRA**

Construção e Reformas Residenciais e Comerciais

Hidráulica, Elétrica, Pintura e Alvenaria


(048) 3238.2324 / 9624.5291  
contato@piramideempreiteira.com.br

Rodovia Virgílio Várzea, nº 1214 - Saco Grande - Florianópolis / SC  
www.piramideempreiteira.com.br

**Solidez e Dinamismo para Executar sua Obra**

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICOS / PERÍCIAS

**Laudos, Perícias & Consultoria**



- Restauração de fachadas, Repintura, Infiltrações, Revestimento cerâmico, Patologia das construções.
- Fiscalização de execução de obras, Avaliações, Perícias judiciais.

E-mail: aeciomb@terra.com.br  
Tel. (48) 3879-0435  
Cel. (48) 8404-5671

Aécio de M. Breitbach / Engenheiro Civil - Msc CREA-SC Visto 024.122-1

**PRAVALIAR**

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Inspeção Predial e Laudo Técnico

- Laudos de vistoria e inspeção predial
- Laudos judiciais e extra judiciais
- Laudos, consultoria e fiscalização de obras em condomínios

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

(48) 3223 6363 | 9980 9377  
pravaliiarenharia@gmail.com | www.pravaliiarenharia.com.br

**TO Engenharia Diagnóstica**

Consultoria em Segurança de Edificações

Tel: [48] 3024-9836 | [48] 9911-0369

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

## MEDICINA DO TRABALHO

**biosecure**

ELABORAÇÃO PCMSO, PPR, LTCAT  
ATESTADO DE SAÚDE OCUPACIONAL  
ADMISSÃO | DEMISSÃO  
RETORNO AO TRABALHO  
MUDANÇA DE FUNÇÃO

biosecure.com.br  
48 3028 4150 (ramal 5) 9633 3399  
contato@biosecure.com.br

Av. Prefeito Osmar Cunha, 183  
Ed. Ceisa Center | Bloco A | Sala 915  
Centro | CEP 88015-100 | Florianópolis/SC

## IMPERMEABILIZAÇÃO

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

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

Consulte também sobre revestimentos em lagoas e lagos artificiais

**Caixa D'água**

(48) 3207 8235

www.caixadaguarevestimentos.com.br | carlos@caixadaguarevestimentos.com.br



Contabilidade & Assessoria

(48) 3223 5332

## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis

www.gtccontabilidade.com.br

gtc@gtccontabilidade.com.br





Elevado de Canasvieiras

ENTREGUE



Centro de Eventos do Norte da Ilha

ENTREGUE



# FLORIANÓPOLIS.

**POR ONDE VOCÊ ANDAR,  
TEM GRANDES OBRAS DO  
GOVERNO DO ESTADO.**



Elevado do Rio Tavares  
(em parceria com a Prefeitura Municipal)



Duplicação SC-403



Novo acesso ao aeroporto



Novas escolas



Complexo de Delegacias do Norte da Ilha



**GOVERNO  
DE SANTA  
CATARINA**

**CUIDANDO  
DAS PESSOAS,  
CUIDANDO  
DO FUTURO.**

É o maior investimento em obras e ações já realizado na região. Conheça essas e outras realizações, por todo o estado, em: [sc.gov.br](http://sc.gov.br).

## # GESTÃO

# Pagamento de encargos e tributos

*Representantes legais dos condomínios, síndicos são corresponsáveis por pagamentos das obrigações fiscais, previdenciária e trabalhista*

Graziella Itamaro

Tão antiga quanto a vida em sociedade, a cobrança de impostos sustenta os governos e instituições ao longo da história. Mas, para o setor de condomínios, a tributação é considerada recente: até a década de 1970, os edifícios não possuíam sequer cadastro federal ou municipal. Porém, com o passar dos anos, começaram a serem cobrados vários encargos, tornando as finanças dos condomínios mais complicadas e exigindo maior conhecimento, já que a legislação tributária brasileira é complexa e possui uma grande quantidade de siglas e aplicações.

Segundo o contabilista Vitor Antônio Pinto, de Balneário Camboriú, entre os principais tributos a serem pagos pelos condomínios estão o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre a folha de pagamento, o PIS pago sobre o total da folha de pagamento, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). Há também o Imposto Sobre Serviços

(ISS), retido e pago sobre a nota fiscal de prestador de serviço.

Entre os encargos, os principais são os pagos ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), pagos sobre a base de cálculo da folha de pagamento. Além destes existem ainda as contribuições sindicais patronais e de empregados.

Com relação às tributações referentes aos prestadores de serviço, se forem feitos no condomínio, deverão ser efetuadas as retenções cabíveis, tais como a retenção de 11% de INSS, 4,65% de PIS/COFINS/CSLL e ISS caso o prestador de serviço seja de outra cidade.

## RESPONSABILIDADES

Para o condomínio não ser penalizado pela falta de pagamento, o contabilista Luiz Henrique Fanni Bavaresco, de Florianópolis, destaca que os responsáveis pelos condomínios devem ficar atentos a estes impostos e contribuições, pois quando a retenção é obrigatória a responsabilidade sobre os pagamentos é



**A falta de pagamento de impostos e contribuições acarreta multas e juros ao condomínio**

do condomínio acarretando multas e juros em caso de não pagamento. Além disso, os gestores podem responder por crime de sonegação fiscal e apropriação indébita, quando se tratar de impostos retidos, destaca.

O contabilista Vitor complementa que o não pagamento também poderá ocasionar a cobrança judicial e o condomínio poderá ter bens penhorados incluindo a conta corrente. "Diante da complexidade do assunto, o ideal é ter o suporte de

um escritório que, em geral, possui softwares específicos para controlar os pagamentos e prazos", diz.

As atribuições da administradora do condomínio vão depender do que for acordado entre ela e o condomínio, que pode contratar uma assessoria total ou parcial, bem como uma administradora que fique responsável pela orientação e execução de todas as tarefas administrativas, fiscal, tributária e trabalhista.

Vitor Antônio Pinto explica que

à administradora cabe garantir o serviço e fazer a prestação de contas aos gestores, e o síndico, como representante legal do condomínio, é responsável solidário pelo cumprimento das obrigações fiscais, previdenciária, trabalhista, e pelos pagamentos.

Para os prestadores de serviços, existe uma série de obrigações que o condomínio deve cumprir; entre elas: reter os impostos quando devidos, efetuar os pagamentos e as contribuições, além de prestar as informações aos órgãos fiscalizadores, sob pena do pagamento de multas.

Outro ponto importante é o arquivamento dos comprovantes da documentação fiscal que deve permanecer nas dependências do condomínio em local seguro e que propicie a correta conservação dos papéis. Os comprovantes de FGTS e INSS, por exemplo, devem ser mantidos por 30 anos e o restante, por cinco anos. "Além dos comprovantes também é bom ter cautela e solicitar todos os anos a Certidão Negativa de Débitos (CNDs) de cada órgão", orienta Vitor.

**ampla**  
Questão de confiança

**Restauração e Pintura Predial**

IMPERMEABILIZAÇÃO DEFINITIVA c/ BORRACHA LÍQUIDA  
► Produto com 45 anos de vida útil

Especializada em Condomínios

48 3337.0889 / 9175.9900  
amplaempreiteira@gmail.com  
www.amplase.com.br

**JTG**  
OBRAS & REFORMAS

AS OBRAS E REFORMAS QUE VOCÊ PRECISA, COM A FACILIDADE QUE VOCÊ SEMPRE SONHOU.

PINTURAS  
ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO  
HIDRAULICA  
ALVENARIA, GESSO E ACABAMENTOS

SOLICITE UM ORÇAMENTO.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano 1721  
Forquilha São José, SC  
Tel 48 3357-3860

www.jtgempreendimentos.com.br

**Schnel**  
EMPREITEIRA

Lavação - Pintura - Restauração  
Reformas Prediais  
Especializada em Condomínios

(48) 3257.1919 | 9969.3919 | 9914.5666  
www.schnelempreiteira.com.br

**Célula**  
Portaria Inteligente

0800 638-3350  
celulabrasil.com.br

REDUÇÃO DE CUSTOS.  
CONTROLE DE ACESSO.  
AUMENTO DA SEGURANÇA.  
FUNÇÃO PÂNICO.

**Célula**  
Segurança Eletrônica

**24 anos**  
trabalhando com qualidade

**ADELANTE**  
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

**A certeza da receita para o planejamento da administração do seu condomínio.**

**www.adelantecobrancas.com.br**

48 3222.5611 / 9632.5958

Rua Felipe Schimidt, 249 - SI 1211 - Centro Comercial ARS - Fpolis - SC

COBRANÇA GARANTIDA DE CONDOMÍNIO  
ASSISTÊNCIA JURÍDICA QUALIFICADA  
RECEITA INTEGRAL ANTECIPADA

O PRÊMIO QUALITY BRASIL instituído pela INTERNATIONAL QUALITY COMPANY está sob a égide da Sociedade Brasileira de Educação e Integração SEGMENTO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE COBRANÇA DE TAXAS DE CONDOMÍNIO

Única empresa catarinense de cobrança garantida a receber o prêmio nacional Quality Brasil 2014