

Jornal dos **Condomínios**

ANO 15 - Nº 180 - NOVEMBRO 2016 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

30 de novembro é Dia do Síndico

A escolha de ser a pessoa que recebe as demandas de um grupo de moradores é uma função que exige coragem e, no Dia do Síndico, comemorado em 30 de novembro, não faltam histórias inspiradoras de quem não só decidiu assumir as responsabilidades da gestão, mas também se propôs a desenvolver ideias criativas que mudaram para melhor a vida em suas comunidades.

Páginas 8 e 9



Marli Heidemann Bonetti, síndica do Miramar Residencial, em Florianópolis

EM SC

FLORIANÓPOLIS

Espírito natalino invade os condomínios

Página 12

FEBRABAN

Boletos registrados serão obrigatórios em 2017

Página 3

ICMS

Condomínios pedem a restituição de impostos da conta de luz

Página 16

CONDOMÍNIO SUMMIT
Os Melhores Eventos para Síndicos acontecem aqui

PARABÉNS
HOJE É O DIA DE QUEM MAIS REPRESENTA O CUIDADO E A DEDICAÇÃO PELOS OUTROS
30 DE NOVEMBRO • DIA DO SÍNDICO
PARABÉNS A TODOS OS SÍNDICOS POR ESTA DATA

DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
UMA HOMENAGEM AO DIA DO SÍNDICO

VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno
EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

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

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

UNIÃO SERVIÇOS

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

Condomínios e Empresas
Qualidade com melhor preço. Solicite orçamento!

(48) 3286.1677 / 99685.2727
uniaoservicos@hotmail.com.br
Rua João Aldoff, nº100, Sala 2 - Ponte do Imaruim - Palhoça

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

Sensato

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodoro, nº 200 P andar Edifício Dahl Amin Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224.3585
ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário do Estreito Florianópolis/SC (48) 3248.3668

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

Síndicos, pessoas que buscam melhorar o cotidiano de uma coletividade

Mas o que significa síndico? Fomos procurar no dicionário: Síndico, do grego Syndikós, 'advogado, defensor', e do latim Syndicu. 1. Antigo procurador de uma comunidade, cortes. 2. Advogado de corporação administrativa. 3. Indivíduo escolhido para zelar ou defender os interesses de uma associação, de uma classe. 4. Bras. Em edifícios em que há condomínio, pessoa escolhida pelos condôminos para tratar dos interesses e da administração do imóvel.

Mas a importância do trabalho de um síndico vai além da explicação literal do vocábulo e da tarefa de gestão do patrimônio condominial. É lidar com pessoas, pensar no bem comum, buscar a harmonia nas relações entre moradores. É doação.

Quem ocupa esse cargo tem nas mãos a representação de uma comunidade, que é o condomínio, ou seja, uma parcela da sociedade. Uma função social que busca o apoio necessário para desenvolver suas atividades.

30 de novembro é Dia do Síndico, e para comemorar a data mostramos algumas histórias inspiradoras de quem não só decidiu assumir as responsabilidades da gestão, mas também se propôs a

desenvolver ideias criativas que mudaram para melhor a vida em suas comunidades.

A equipe do Jornal dos Condomínios, junto aos seus anunciantes, colaboradores e parceiros, parabenizam a todos os síndicos. No seu dia, o nosso respeito e admiração!

Nesta edição ainda lembramos aos gestores que, de acordo com novas regras da Federação Brasileira de Bancos (Febraban) todos os boletos bancários passarão a ser registrados e a obrigatoriedade inicia em 2017. Saiba como os condomínios estão se organizando para recolher os CPFs de todos os condôminos, já que a norma exige a identificação.

Boa leitura!

Ângela Dal Molin



Angela Dal Molin com o casal de síndicos profissionais Rogério de Freitas e Janaína Franzon, preparando o condomínio para o Natal e comemorando juntos o Dia do Síndico

PLAC
PLANEJAMENTO E ACESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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

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



MONITORAMENTO DE CÂMERAS E ALARMES

RASTREAMENTO VEICULAR

PORTARIA VIRTUAL

e muito mais. Khronos, a primeira em segurança.

grupokhronos.com.br

Khronos
SEGURANÇA



Boletos registrados: mais segurança na hora da cobrança

Novas regras na emissão de boletos serão obrigatórias em 2017

Beatriz Carrasco

Finais de ano são sempre de trabalho intenso para síndicos e administradoras de condomínios. Para os gestores de edifícios nas cidades do Litoral catarinense, o fluxo é ainda maior, já que começam a chegar os turistas e as demandas do dia a dia aumentam. Neste ano, um novo encargo também entra na lista: os boletos registrados.

A partir de 2017, todos os tipos de boletos passarão a ser registrados, de acordo com novas regras da Federação Brasileira de Bancos (Febraban). Na tentativa de evitar fraudes e garantir mais segurança às operações, a nova forma, prevista desde 2013, obriga os administradores de condomínios a recolher os CPFs de

todos os condôminos - para que sejam descritos os dados do pagador e do recebedor nos boletos.

Para a síndica Reginalda Stein Scharf, do condomínio Santorini Residencial, no bairro Campinas, em São José, a ideia é boa: "O sistema novo é mais transparente e mais seguro, com os dados das pessoas fica mais difícil fraudar. E os custos são iguais, não tivemos aumento", avaliou a síndica.

Sem deixar para a última hora, Reginalda atravessa tranquila a transição para o novo modelo. Ela começou a recolher os CPFs dos mais de 50 moradores em setembro, com campanhas e muita conversa. "Dá um pouco de trabalho recolher todos os CPFs, mas não é impossível. É importante a divulgação e o trabalho de conscientização junto aos moradores", comenta.



Sem atropelos: a síndica Reginalda Stein Scharf começou a cadastrar os CPFs dos mais de 50 moradores em setembro

Bancos podem cobrar mais de boletos sem registro

O trabalho de transição para o novo sistema é mais difícil junto aos condôminos, segundo a analista Graziela Caroline Cesconetto, do departamento financeiro da Correta Administradora de Condomínios. Ela explica que, com os bancos, o ajuste não é difícil. "A maior dificuldade é o pessoal colaborar", explica.

Apesar do prazo, síndicos e

condôminos que ainda não fizeram a atualização não precisam se desesperar. Conforme Graziela, se em janeiro não tiver sido concluída a transição para o novo modelo, os bancos seguirão emitindo os boletos. Com um porém, no entanto: uma taxa maior. O que, em épocas de crise, não ajuda. "Os bancos vão cobrar uma média de R\$ 10

por boleto, enquanto o normal é que, hoje, não passe de R\$ 5", detalha Graziela.

Um dos principais benefícios do boleto registrado é que, após o vencimento, não será mais necessário ir até o banco emissor para quitar o débito. Com a Nova Plataforma, será possível realizar o pagamento em qualquer agência bancária.

SAIBA MAIS

Prazos para o novo boleto registrado

Em setembro, a Febraban divulgou uma tabela para o início da validação dos boletos de acordo com valor de cada título. Para o alívio dos síndicos, a obrigatoriedade para alteração dos dados não começará no primeiro dia de 2017. Veja abaixo:

Valor do boleto	Data de início da validação
> = 50.000	13/03/2017
49.999,99 - 2.000,00	08/05/2017
1.999,99 - 1.000,00	12/07/2017
999,99 - 500,00	17/09/2017
499,99 - 200,00	21/10/2017
< = 199,99	15/12/2017

Principais mudanças no boleto

VAI CONSTAR o CPF ou CNPJ do pagador.

O CAMPO "cedente" se chamará "beneficiário".

O TERMO "sacado" será substituído por "pagador".

DEVERÁ HAVER também o endereço do "beneficiário".

NÃO SERÃO ACEITOS boletos sem valor e sem vencimento.

INFORMAÇÕES de multas e juros serão atualizadas automaticamente na hora do pagamento - sem que seja necessário atualizar o boleto.

OPÇÕES de multas, juros e desconto passam a ser limitadas aos padrões dos bancos.



REFORMAS PREDIAIS

(48)
3257.1919

Há mais de 30 anos



www.schnelempreiteira.com.br

www.personnalitecobrancas.com.br

CONDOMÍNIO
AB C32 000000243585096-273
AG 2345-7
ES 2
T 8
V: 10/05/2016

Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.

Com nossos serviços, garanta o recebimento da sua receita, e **antecipação de até 100% do valor do condomínio.**

E o mais importante, todos são beneficiados: **síndicos, condôminos e condomínios.**



Consulte-nos sem compromisso:
47 3368.5150





Arquiteto
Eduard Nardi
GTI AsBEA-SC



NARDI VENTURA ARQUITETURA

Quais aspectos são importantes na repintura de uma fachada?

Fachadas em bom estado de conservação não somente a valorizam o imóvel, mas também evitam patologias nas áreas internas. Dessa forma, a sua correta manutenção, acaba por se tornar um importante item de preocupação, sobretudo para a arquitetura condominial.

As fachadas requerem repintura quando apresentarem manifestações patológicas, como, por exemplo, bolhas, descascamento, descoloramento e assim por diante. As fachadas mais propensas a essas manifestações são geralmente as com maior exposição às intempéries e as mal orientadas. As paredes sem a proteção de telhamento proeminente (beiral) também são mais afetadas.

O tempo para tratamento varia de acordo com as condições de manutenção, qualidade e tipo de tinta a ser utilizada.

Antes de mais nada, as superfícies devem ser avaliadas por profissionais devidamente habilitados. O tratamento deve necessariamente iniciar pela limpeza, através de raspagem e, ou hidrojateamento (lembrando sempre de proteger as adjacências). Essa ação tem como objetivo remover poluentes, micro organismos aderidos e placas desagregadas. É sempre aconselhável que a intervenção seja feita em períodos de maior estiagem. Fachadas com histórico de infiltração, devem receber proteção impermeabilizante.

Especial atenção deverá ser tomada na especificação da tinta a ser utilizada. Existem no mercado inúmeras opções de produtos, cada qual com propósito, propriedades técnicas, e acabamentos próprios. Importante salientar que a ABNT normatiza esse tipo de produto.

Não esquecer que alteração de cor poderá em alguns casos ser considerada como alteração e fachada. Também muito importante é anotar a especificação adotada. Fabricante, tipo do acabamento, e código da cor são informações úteis para repintura, eventuais retoques ou para outros futuros administradores.

Envie sua pergunta para:
contato@condominiosc.com.br

Tratamento de efluentes já é realidade em condomínios

Na rede pública, em fossas ou estações de tratamento particulares, condomínios têm a responsabilidade de dar destino adequado aos efluentes

Graziella Itamaro

Com consumidores mais conscientes e legislações ambientais mais exigentes, a questão do saneamento básico nos condomínios vem sendo tratada com mais seriedade e com isso muitos condomínios têm procurado alternativas para minimizar o impacto ambiental e descartar os efluentes em locais que não causem danos ao meio ambiente.

Até então, no caso da ausência de atendimento da rede de esgoto, era comum o descarte dos detritos através do uso de fossas sépticas. Apesar de permitidas, hoje, com a queda nos custos das Estações de Tratamento de Efluentes (ETE), tem sido possível mudar esse quadro. “A decisão sobre que sistema o condomínio deve adotar depende de um estudo específico, que vai levar em conta uma série de questões para indicar qual o mais adequado”, afirma o engenheiro Guilherme Fantozzi Campos, da Gerência de Políticas Operacionais da Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN).

Síndico do Residencial Ilhas Gregas, Deyvid Albino da Silva, no bairro Aririú, em Palhoça, conta que a orientação para o uso do sistema de ETE veio da própria construtora. O processo utilizado é o eletroquímico que funciona como um tratamento com eletrodos de ferro e eletricidade, que aglutina em flocos as partículas e desinfeta a água deixando-a límpida.

Com 256 unidades, 16 tor-



Síndico do Residencial Ilhas Gregas, Deyvid Albino da Silva explica que a orientação para o uso da estação partiu da própria construtora

res com 16 apartamentos cada, a manutenção do sistema é feita semanalmente com a inspeção nas bombas de elevação e na ETE. “Nossa estação de tratamento de efluente tem um dos processos mais avançados e eficientes. Os benefícios do sistema estão relacionados à saúde dos condôminos, pois a falta de tratamento é um dos maiores causadores de doenças. Além disso, também contribuímos para a preservação dos recursos hídricos que estão cada vez mais escassos”, relata o gestor.

LIGAÇÃO AO SISTEMA

Segundo o especialista da Casan, se um condomínio estiver construído em uma região que tenha rede de coleta da CASAN, deve se ligar ao sistema público de

esgotamento sanitário. Já se estiver localizado em região sem rede, deve providenciar um projeto para o seu tratamento individual de esgoto. “Cabe ao empreendedor contratar um engenheiro projetista, para projetar uma estação de tratamento que atenda aos padrões legais de lançamento. O projeto deverá ser protocolado na vigilância sanitária municipal para aprovação”, explica.

Uma opção ainda utilizada em muitos casos, a fossa séptica é um sistema em que o esgoto é depositado em um poço onde a parte líquida é absorvida pelo solo e a sólida é removida mecanicamente. “Este é um equipamento que funciona como um reator anaeróbico, promovendo o tratamento biológico, onde bactérias consomem e

depuram o esgoto, e que funciona sem a presença de oxigênio. Há diversos tipos de tratamento, como o filtro anaeróbico, zona de raízes, filtros percoladores, filtros aerados, lodos ativados, e outros”, relaciona o engenheiro.

Porém, esse sistema nem sempre é viável para atender a um grande número de pessoas e, por isso, grandes condomínios e empresas têm utilizado estações de tratamento próprias. Segundo o especialista, nesses casos, por se tratar de um empreendimento que gera maior quantidade de esgoto, os sistemas de fossa são inviáveis, devido ao porte e ao nível de tratamento exigido pela legislação.

Sendo assim, grandes condomínios e indústrias devem possuir uma Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) mais robusta e moderna. “Os benefícios de uma ETE desse tipo são muitos, pois a eficiência do sistema fica em torno de 90% de remoção de matéria orgânica e sólidos. Há a remoção de nutrientes (fósforo e nitrogênio) e a remoção de agentes patogênicos, o que dá condições de que o efluente final do tratamento retorne ao ambiente sem comprometimento”, explica o engenheiro.

<p>Operação, monitoramento e controle de ETE e ETA's</p>	<p>Tratamento de Água e Efluentes</p>	<p>Projeto e construções, Perícias e Certificações</p>
---	--	---

Como podemos ajudá-lo? **MODULO Verde**

Pedra Branca, Palhoça/SC www.moduloverdeambiental.com.br 48 3015.4046 / 99952.1446

Sensato desde 1999

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS
Rua Deodoro, nº 200 1º andar
Edifício Dahl Arim
Centro de Florianópolis / SC
(48) 3224.2585

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

/SensatoContabilidade
 @SensatoContabilidade
 Sensato.com.br

M.S.Z. ADVOGADOS ASSOCIADOS

www.mszaadvogados.adv.br

Serviços de cobrança, assessoria a condomínios e síndicos.

48 3094.7888 | 99113.4771 Rua Ademar da Silva, 150 - Kobrasol



FAÇA CERTO

Impugnação de assembleias

Conhecimento das normas é o melhor caminho para evitar contestações

Por Graziella Itamaro

Momento quando acontecem importantes e relevantes decisões condominiais, as assembleias devem seguir normas previstas na legislação, pois, se por algum motivo, não seguirem os trâmites legais, podem ser impugnadas, ou seja, contestadas. Sejam gerais, ordinárias ou extraordinárias, as assembleias são regidas tanto pelo Código Civil, nos artigos 1.347 e os que seguem, bem como pela Lei n. 4.591/64 (artigos 24 a 27) e pela convenção do condomínio. "O conhecimento das normas dará maior segurança e tranquilidade aos gestores", explica o advogado Gustavo Gesser.

Segundo ele, para evitar objeções, antes de iniciar a assembleia o síndico e o corpo diretivo devem seguir as exigências da legislação com a convocação da assembleia geral, mediante intimação de todos os condôminos, observando o prazo mínimo previsto na convenção entre a data da convocação e a data designada.

O advogado aponta que no edital de convocação devem constar todas as matérias que serão debatidas, sobretudo se para deliberação e aprovação a lei exija quórum qualificado. "A assembleia deve ser convocada com duas chamadas, recomendando-se um intervalo de trinta minutos entre elas. A segunda chamada somente será necessária caso ainda não haja quórum mínimo", explica.

Quanto ao quórum, o advogado esclarece que é recomendável que, caso alguém compareça em nome de algum condômino, se observe se a convenção exige procuração com poderes específicos

e se há necessidade de reconhecimento de firma em cartório.

Porém, se mesmo com todas as precauções a ata venha a ser impugnada, o advogado explica que o interessado em contestar a validade das decisões deve providenciar o envio de uma notificação extrajudicial à administração do condomínio, a fim de manter um diálogo com o síndico e os conselheiros e buscar um acordo amigável. "Caso não surta efeito a tentativa de conciliação, é possível ajuizar uma ação com o propósito de questionar a validade das decisões tomadas em assembleia, com fundamento na norma que, porventura, tenha sido inobservada", explica.

O advogado Walter João Jorge Junior completa lembrando que, vencido o prazo da notificação ou rejeitado o pedido, o condômino poderá pleitear a anulação da assembleia ou de uma ou mais deliberações específicas, conforme o caso.

CONVOCAR OUTRA ASSEMBLEIA

Além de impugnadas, as decisões tomadas em assembleia também podem ser anuladas, desde que seja possível demonstrar que alguma norma foi infringida, seja

comprometendo a formalidade da convocação, da deliberação ou aprovação das matérias, ou ainda por questões que maculem a boa-fé, a moral ou mesmo a legislação federal em vigor. "Qualquer decisão de assembleia possui validade até que seja anulada por outra assembleia com o mesmo poder ou por determinação judicial. Para alterar ou ajustar uma deliberação, basta expedir Edital de Convocação com o mesmo assunto, para que possua competência para deliberar de forma distinta da anterior. E não há quórum para alterar uma deliberação, exceto se a própria possuir número mínimo de votantes previsto no Código Civil ou Convenção", explica Walter.

Walter ressalta ainda que é importante sempre ler a convenção quando for convocar uma assembleia e tomar cuidado com a forma como os itens da ordem do dia serão expostos no edital, evitando engessar ou impossibilitar as deliberações na reunião. "A prestação de contas, por exemplo, deve ser realizada de forma clara pelo síndico e os condôminos não podem pecar por omissão, aprovando sem ter a devida ciência de todos os itens constantes e dos respectivos demonstrativos", observa Walter.

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

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



Uma nova marca.
A liberdade de sempre.

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

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023
gruposuporteSC.com.br

UP

CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

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

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

GRUPO TECPLAN
www.grupotecplan.com

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | NOVEMBRO/2016

SECOVI e Porto Seguro realizam parceria para oferecer Seguro de Vida em Grupo

A Convenção Coletiva de Trabalho 2016/2017, firmada entre o SECOVI Florianópolis/Tubarão e o Sindicato dos Empregados em Edifícios de Florianópolis (SEEF), que representam os Condomínios de Edifícios Comerciais e Mistos, com abrangência territorial em Biguaçu/SC, Florianópolis/SC, Palhoça/SC e São José/SC trouxe a modalidade de seguro de vida para empregados e síndico.

Com o acordo, a Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais passou a oferecer ao SECOVI e SEEF, uma condição especial para contratação ou adequação de seguro de vida em grupo para atendimento à exigência da CCT 2016/2017. O seguro contempla todas as coberturas necessárias para os empregados e síndicos dos condomínios de Santa Catarina.

Confira alguns diferenciais do produto:

- Prêmio mensal individual de apenas R\$ 13,88 (treze reais e oitenta e oito centavos), por funcionário, independentemente da idade que possua.
- O seguro está disponível a todos os Corretores de Seguros credenciados na Porto Seguro Cia de Seguros Gerais, não havendo exclusividade na comercialização e venda.
- Emissão eletrônica das propostas e boletos, sem a necessidade de protocolo na seguradora, gerando praticidade e economia financeira.
- A Porto Seguro é a única Seguradora do mercado que possui a vigência da apólice em concordância com a data base da Convenção Coletiva. Isso significa que, além da cobrança ser pró-rata dia (não gerando perdas ao segurado), futuras alterações de coberturas e capitais segurados nas Convenções Coletivas de Trabalho serão processadas automaticamente pelo sistema da Porto Seguro.
- Atualização dos segurados de forma eletrônica e quantitativa no site da Porto Seguro, sem a necessidade de planilha excel contendo nome, CPF, entre outros.
- Não há limite de idade para ingresso no seguro, todos os funcionários e síndicos ativos poderão contratar o seguro.
- Concedida a inclusão dos síndicos na apólice de seguro, sem limite de idade, com as mesmas coberturas, capitais segurados e prêmio.
- Agilidade na regulação e pagamento de sinistro, gerando satisfação aos Segurados e Beneficiários.

Para saber mais informações como: Auxílio Funeral do segurado principal; Diária de Incapacidade Temporária (DIT) por acidente; Diária de Internação Hospitalar em UTI; Reembolso em caso de cirurgia por acidente; Cesta Básica por afastamento; Auxílio Medicamentos e Cesta Natalidade, acesse o site do SECOVI – www.secovifloripa.com.br - e clique no banner da parceria entre o Sindicato e a Porto Seguro. Lá também está disponível a cartilha com todas as informações detalhadas.

www.chavefacil.com.br

O melhor lugar para encontrar imóveis



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

PORTARIA REMOTA ORSEGUPS

Abra as portas para
a tranquilidade.

COMO FUNCIONA PARA MORADOR



Seja a pé ou em seu veículo, o morador tem acesso fácil através de um controle anticlonagem que permite entradas e saídas rápidas. Caso haja uma situação de risco, o morador pode acionar a Orsegups através de um alarme de pânico silencioso, no próprio controle de acesso. As ligações e vídeos são gravados à distância, permitindo registro do acesso de moradores, visitantes e prestadores de serviço.

COMO FUNCIONA PARA VISITANTES



Ao chegar no prédio, o visitante aciona o interfone.

Um sinal é enviado diretamente do condomínio para a Central de Monitoramento Orsegups 24 Horas.

O atendente fala com o visitante e o vê pelo circuito de câmeras.

Entra em contato com o morador.

O morador autoriza ou não a entrada do visitante.

O acesso é permitido somente após a autorização do morador.

VANTAGENS

MAIS

- Segurança
- Controle
- Tranquilidade



MENOS

- Riscos
- Despesas
- Preocupação



A Portaria Remota é um sistema inovador de gerenciamento à distância de controle de acesso a condomínios. É a tecnologia oferecendo mais segurança com menos despesa com funcionários e folha de pagamento.



orsegups.com.br
48 3381-6600

A febre das academias chega aos condomínios

Para economizar tempo e dinheiro, famílias buscam empreendimentos que ofereçam espaço para se exercitar

Beatriz Carrasco

O dia reflete seus primeiros raios de sol e a academia do Garden Ville Residence, no bairro Forquilhas, em São José, já começa a receber a movimentação dos primeiros moradores. São trabalhadores, estudantes, ou mesmo aqueles que simplesmente gostam de começar o dia bem cedo com o pique dos exercícios. A tendência desse tipo de espaço ganha força nos edifícios, dos novos empreendimentos aos mais antigos, atendendo aos pedidos dos condôminos.

Os motivos da procura? São muitos. Daqueles que buscam economizar nas mensalidades em academias ou querem fugir do trânsito e longos deslocamentos, até pais e mães que desejam se exercitar, mas não têm com quem deixar os filhos. “Ter uma academia no condomínio facilita, e muito, a vida dos condôminos que procuram manter a saúde em dia”, avalia a síndica do condomínio de São José, Daniely Cardoso. Com 16 torres e 512 unidades, o residencial foi entregue já com o espaço, mas o sucesso foi tanto que novos equipamentos estão sendo adquiridos aos poucos.

Segundo Daniely, a academia está entre as principais requisições dos novos moradores, já que as famílias estão interessadas em toda a infraestrutura dos condomínios, não mais somente no interior dos apartamentos. Assim como a síndica, o consultor Lucio Marcos Lubitz Tinti, que é especializado no nicho,



Daniely Cardoso, síndica do Garden Ville Residence diz que a procura pela academia é grande e o condomínio já está adquirindo novos equipamentos

confirma que ganha força a procura por esse tipo de espaço no setor condominial.

DAS PEQUENAS ÁREAS AOS GRANDES ESPAÇOS

Embora a academia já esteja presente em grande parte dos projetos de novos empreendimentos, Lucio afirma que é possível implantar a estrutura em condomínios mais antigos. Segundo o consultor, ainda que a área disponível seja pequena, basta optar por equipamentos multifuncionais – esse dimensionamento é feito pelo síndico em conjunto com a empresa especializada. “Avaliando-se o espaço e a necessidade do condomínio, é possível implantar uma boa academia, que atenda à deman-

da”, diz Lucio.

Com dezenas de equipamentos, a academia do Garden Ville Residence recebe diferentes perfis de moradores, daqueles que buscam só os exercícios aeróbicos aos que investem na musculação – as esteiras, no entanto, seguem sendo as ‘queridinhas’ dos condôminos, assim como nas academias tradicionais. Os gastos para manter o espaço, por sua vez, não afetam o caixa do residencial. “Como nossa previsão orçamentária é fixa, temos uma verba mensal destinada para a academia”, relata a síndica.

GASTOS, LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

O espaço não é um vilão para o orçamento porque, segundo o

RAIO-X DAS ACADEMIAS

Antes de começar a utilizar: oriente os condôminos a fazer uma avaliação médica.

Equipamentos mais procurados: esteiras lideram, seguidas pelas bicicletas.

Uma boa academia tem: esteira, bicicleta, elíptico, espaldar, halteres, colchonetes e estação total.

Valor médio: depende dos

equipamentos que serão adquiridos. No caso das esteiras profissionais, que são as mais procuradas, o preço pode variar entre R\$ 6,9 mil a R\$ 30 mil.

Febre do momento: simulador de escadas – “equipamento robusto e que traz ótimos resultados, muito solicitado por mulheres”, conta o consultor Lucio Marcos Lubitz Tinti.

consultor Lucio, há no mercado equipamentos modernos, que têm baixo consumo de energia. “Há equipamentos com motores com corrente alternada, como esteiras, e outros com sistema magnético, como elípticos e bikes, não sendo necessária alimentação elétrica, apenas pilhas palito para o painel, que também têm alta durabilidade”, explica.

Para manter a limpeza e conservação da academia, o residencial de São José conta com higienização todas as manhãs e ao final do dia. Além disso, a síndica Daniely procura conscientizar os usuários. “Disponibilizamos álcool em gel e também folhas de papel-toalha, para que após o

uso do equipamento o morador possa deixá-lo higienizado para o próximo morador”, conta.

A manutenção, por sua vez, é feita de modo periódico, com a revisão e lubrificação das máquinas. “Como é grande o fluxo de uso dos equipamentos, naturalmente são necessárias revisões mais frequentes”, diz a síndica. “Para evitar grandes gastos, sem dúvidas o segredo é investir em equipamentos de qualidade e que atendam à demanda do condomínio”, acrescenta, ao finalizar com um ponto importante: trabalhar com técnicos de confiança, que prestem um serviço de qualidade e com preço justo.

PORTARIA REMOTA 24H

GRUPO EMBRACON

60% DE ECONOMIA PARA SEU CONDOMÍNIO

Conheça as vantagens da Portaria Remota do Grupo Embraccon:

- Sistema de gerenciamento de entrada e saída de moradores e visitantes em geral;
- Bloqueio de entradas indevidas;
- Maior segurança contra ações de coação.

Para mais informações:
(48) 3035 4000

WWW.GRUPOEMBRACON.COM.BR
comercial@grupoembracon.com.br



Somos destaque em assistência técnica!



Equipamentos de ginástica residenciais para condomínios, clínicas e academias.

48 3241.4148 www.soesteiras.com.br Av. Pres. Kennedy, 361 - Sl 03 Campinas - São José

A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



PERSONAL EVOLUTION

48 3341-0880

www.personalevolution.com.br

MAIS DE 40.000 CLIENTES SATISFITOS

Eles conseguiram mudar para melhor a vida em seus condomínios

No Dia do Síndico, homenageamos quem encarou o desafio de ficar à frente na gestão e ainda colocar em prática ideias e iniciativas pela vida coletiva

Beatriz Carrasco

Ele transformou espaços “que só criavam poeira” em áreas de troca de conhecimento e vivência entre os moradores. Ela assumiu a gestão de um caixa problemático e, com ações rápidas, aliviou o bolso dos condôminos. Ele transformou o lixo produzido no condomínio em adubo para a vida. A escolha de ser a pessoa que recebe as demandas

de um grupo de moradores é uma função que exige coragem e, no Dia do Síndico, comemorado em 30 de novembro, não faltam histórias inspiradoras de quem não só decidiu assumir as responsabilidades da gestão, mas também se propôs a desenvolver ideias criativas que mudaram para melhor a vida em suas comunidades.

Confira algumas (das muitas) histórias inspiradoras na região da Grande Florianópolis.

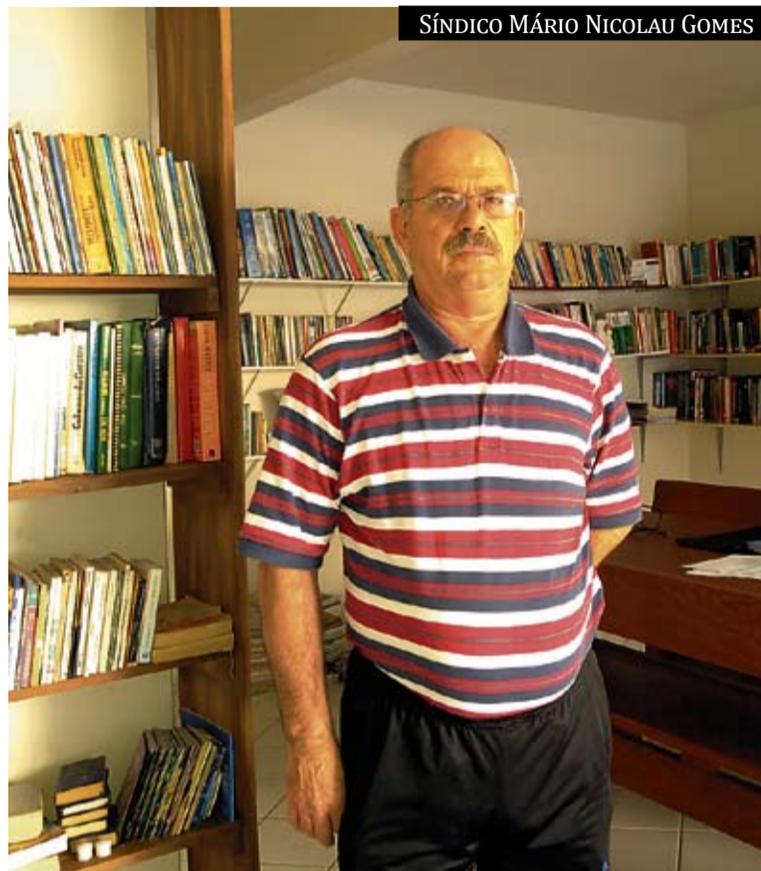
Do ‘vazio’ à troca de experiências

De um espaço vazio “que só criava poeira” a uma sala de estudos com biblioteca comunitária, que atrai estudantes de variados perfis e idades, até moradores que só querem um espaço tranquilo para leitura. Há cerca de sete anos, o Condomínio Nair Vieira, no bairro Campinas, em São José, oferece uma área diferente aos condôminos: a sala de estudos.

A ideia de disponibilizar a ‘Sala de Estudos Nair Vieira’, como foi batizada, surgiu durante a gestão do síndico Mário

Nicolau Gomes. Na época, ele contou com um grande reforço para colocar o projeto em prática: sua esposa, Orildes Cossa, que hoje é aposentada e antes trabalhava na Secretaria de Estado da Assistência Social de Santa Catarina.

Enquanto Orildes se incomodava em ver tantas doações de livros que chegavam ao órgão e acabavam inutilizadas, o síndico percebia que cada vez mais os moradores descartavam obras na coleta seletiva. Eles, então, pensaram: por que



SÍNDICO MÁRIO NICOLAU GOMES

não criar um espaço para troca de conhecimentos? E foi o que fizeram, depois de muita conversa com os moradores. Hoje, a sala conta com mais de 500

livros, para todos os gostos, e sempre com algum morador acomodado nas mesas e cadeiras para sua leitura ou estudo diários.

“A área estava abandonada, só criando poeira. E os condôminos viviam reclamando que não tinham um lugar silencioso para ler ou estudar. É muito bom porque as pessoas saem do apartamento”, comenta Mário. “Tem um senhor que comprou apartamento aqui porque pesquisou na internet e viu que tinha sala de estudos e biblioteca. Ele tem um filho que faz Direito e outro que também faz faculdade. Todos valorizam muito”, acrescenta Orildes.

Ainda na época da implantação da sala de estudos, foi projetada também uma academia e um espaço de recreação que, além de servir como salão de festas, fica aberto todos os dias para grupos que querem socializar, tomando um chá e jogando dominó. Mário relata que os moradores também gostam de assistir jogos de futebol no local. “Até no 7 a 1 a sala estava cheia”, relembra o síndico aos risos sobre o jogo entre Brasil e Alemanha na Copa do Mundo de 2014. “Fico satisfeito, pois tudo que podemos ajudar é lucro para todos, todo mundo ganha”.



CAPITAL LÂMPADAS
importadora e distribuidora

Onde tem LED

tem Capital Lâmpadas

Conheça nossa linha para condomínios

www.capitallampadas.com.br

Florianópolis (48) 3307 9631

FRETE GRÁTIS

Frete grátis p/gde Florianópolis

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



O abandonado transformado em 'quintal de casa'

Há alguns anos, os moradores do Miramar Residencial, no Centro de Florianópolis, precisavam usar o carro para se deslocar aos locais de lazer. Caminhar nos arredores do condomínio após anoitecer, então, nem pensar. Com o Parque da Luz como "quintal de fundo", o edifício ajudou a mudar esse cenário ao aderir à Associação Amigos do Parque da Luz – atualmente, nove condomínios da região fazem parte da iniciativa.

Com o matagal e a escuridão

que marcavam o local deixados no passado, hoje a área pública conta com iluminação, parque para as crianças, paisagismo, campo de futebol e até grupos que se reúnem para fazer atividades ao ar livre. "O pessoal tinha muito medo de passar lá. Eu, inclusive, nem gostava de ir ali na frente. Mas agora é como se fosse o quintal de casa", conta a síndica do Miramar Residencial, Marli Heidemann Bonetti.

A decisão para aderir à associação foi feita em assembleia,

com a aprovação de quase todos os condôminos e valor mensal fixo estipulado para a contribuição. "Os moradores contribuem sem problemas, eles elogiam bastante", relata Marli, ao comemorar ainda que o parque promoveu o encontro entre os condôminos, que em grande parte nem se conheciam. "Muitos costumam caminhar juntos com os cachorros e também praticar yoga e meditação em grupo, com voluntário que conduz as atividades", orgulha-se a síndica.

SÍNDICA MARLI HEIDEMANN BONETTI



SÍNDICO EDSON MACHADO PINTO



Lixo que vira vida

A grande quantidade de lixo orgânico produzida no Condomínio Jardim Rio Tavares, no Sul da Ilha, poderia simplesmente ser encaminhada a um aterro sanitário e poluir ainda mais o meio ambiente nos arredores de Florianópolis. O síndico Edson Machado Pinto, no entanto, decidiu mudar esse destino e ainda melhorar a qualidade de vida dos moradores.

Após um intenso trabalho de pesquisa, incluindo visitas aos pátios da Companhia Melhoramentos da Capital (Comcap), Edson apostou na implantação de um sistema de compostagem no condomínio, feito por empresa especializada, em que todos os resíduos orgânicos das casas, além das podas e galhadas, são transformados em adubo que, depois, são utilizados pelos próprios condôminos.

Após uma forte campanha de conscientização e motivação, a ideia caiu no gosto dos moradores e a aprovação foi feita em assembleia. "O condomínio precisa estar receptivo para que um projeto deste evolua, e a administração do condomínio, pelos síndicos e conselheiros, deve motivar a discussão e a conscientização do mora-

dor", comenta Edson.

Agora, o próximo passo do síndico é colocar em prática um projeto de separação total dos recicláveis, que já são recolhidos por catadores conhecidos da região. "É preciso desenvolver a consciência social dos moradores, para que eles entendam que a separação adequada dos resíduos recicláveis no condomínio permite, no mínimo, que famílias de catadores tenham uma base de sustento mais fácil, e que o município gaste menos com a logística desses materiais", destaca Edson, que em suas campanhas estimula, inclusive, os pais a mostrarem às crianças a realidade que todos vivemos em relação ao problema do lixo.

Ações rápidas para aliviar o caixa

Em dezembro de 2015, Neide Carvalho assumiu o posto de síndica no Residencial Linea, no bairro Barreiros, em São José, com um grande desafio: controlar os altos gastos. Com 326 unidades distribuídas em três torres, o condomínio foi entregue pouco tempo antes e, sem moradores ocupando todos os apartamentos, as contas acabaram ficando sobrecarregadas.

Com experiência em Administração, Neide começou a gestão já promovendo mudanças. O primeiro passo foi a substituição das minuteiras, que em alguns espaços deixavam as luzes acesas 24 horas. "Modificamos para um minuto, tempo de acender e apagar", conta ela, que teve que lidar ainda com as constantes reclamações dos moradores. "Eles reclamavam porque a conta de luz estava muito alta".

A próxima etapa foi iniciar a substituição das lâmpadas comuns pelas de LED, começando pela iluminação do pátio, em que o acendimento é acionado das 18h às 6h. Enquanto isso, outra ação: o revezamento de utilização dos elevadores. Com três equipa-

SÍNDICA NEIDE CARVALHO



mentos em cada torre, a decisão foi deixar apenas dois ligados por vez. "O funcionamento é revezado uma vez por semana, o que também ajudou a baixar o custo", relata Neide.

Todas as ações foram acompanhadas de uma intensa campanha de conscientização junto aos condôminos. E deu certo: "se alguém vê algo fora do lugar, alguma luz acesa, vai lá e faz a sua parte", comenta a síndica. O resultado do

trabalho foi a diminuição da conta de energia de R\$ 14 mil para R\$ 6 mil. "São ações bem legais que fazem a diferença", comemora. "O síndico pode aumentar o valor do patrimônio de todos, assim como diminuir, então é bem importante essa função. Tenho uma fala que é 'essa casa é nossa', para as pessoas se conscientizarem de que cada pedacinho aqui também faz parte da sua casa, e vamos juntos cuidar dela".



Loja do Guarda Pó
Uniformes Profissionais
Tudo em uniformes profissionais!
Tele vendas (48) 3223 7888
f /lojadoguardapo.com.br

www.lojadoguardapo.com.br

ACESSE
NOSSA LOJA
VIRTUAL



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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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

santacruz bombas



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

Mobilidade assegurada

Lei municipal determina que edifícios de Balneário Camboriú tenham cadeira de rodas

Da Redação

Há mais de 10 anos todos os condomínios residenciais e comerciais com mais de dois andares, estabelecidos no município de Balneário Camboriú (SC) devem obrigatoriamente possuir cadeira de rodas dobrável que permaneça no hall de entrada e o mais próximo possível do elevador ou das escadas que dão acesso às unidades habitacionais ou comerciais.

De acordo com a assessora jurídica do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais de Santa Catarina



A lei é válida para edifícios residenciais e comerciais

(Secovi-SC), Morgana Schoenau, quando algum responsável por condomínio procura o sindicato para saber se precisa ter a cadeira de rodas, é orientado a obter

a cadeira não apenas por imposição legal, mas por ser uma questão de promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

BENEFÍCIOS DA LEI

Síndica do Edifício Dona Rosinha, em Balneário Camboriú, Sandra Hammerle conta que em seu condomínio já existe cadeira de rodas há mais de oito anos. “Não adquirimos por causa da lei, mas sim pela necessidade e a cadeira já foi usada várias vezes”, relata Sandra.

Mas, apesar de seu condomínio cumprir o que manda a lei, Sandra já precisou lidar com a falta de cadeira em outro edifício. “Minha mãe reside num prédio e há alguns meses ela ficou bem doente, precisou ser locomovida e o prédio não possuía cadeira de rodas. Foi bem difícil, pois tentamos carregá-la no colo, mas não conseguimos. Acabei tendo que ligar para



o SAMU, que prontamente foi nos ajudar. Levaram uma cadeira até o apartamento e com isso conseguimos descê-la pelos sete andares e levá-la até o carro”, explica Sandra.

A experiência serviu para comprovar a importância da lei e a necessidade dos gestores se sensibilizarem com esse tipo de situação. “Conversei com o síndico sobre a necessidade da cadeira para o prédio e ele logo adquiriu uma”, descreve a síndica.

Lohn

Esquadrias e Vidros

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

Esquadrias de Alta Performance.



Soluções Termoaústicas

O Sistema Termoaústico 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 termoaústica.

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

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



INOVA 10

Sistemas de Segurança

AUTOMATIZADOR DE PORTÕES

Fluxo ilimitado (Não existe aquecimento)

Mais de 300 ciclos em caso de falta de energia elétrica

(Nobreak acoplado a central)

Motor mais rápido do mercado

Tecnologia de redução com parada dupla

Fotocélula para fechamento automático

Sistema anti colisão acoplado em sensores do motor

Motor 24 vcc sem risco de choques para o portão

Produto patenteado, único no mercado, exclusivo só na Inova Sistemas de Segurança.

facebook.com/inovass | www.inovasec.com.br

SAGJET Segurança Autonomia Garantia Velocidade
Automatizadores de portão



A Revolução no mercado para abrir o portão do condomínio!

Ligue já!
(48) 3371.6000

“Preocupe-se em viver, nós cuidamos da sua segurança!”

Inquilinos superlotam apartamentos

Condomínios definem regras para o problema de lotação nas unidades a fim de evitar transtornos na temporada

Da Redação

Próximo da temporada de verão, os síndicos de condomínios de Balneário Camboriú ratificam as regras do regimento interno e convenções para receber os turistas. Um problema comum para a maioria dos residenciais no município é a superlotação de pessoas nos apartamentos. Há episódios que extrapolam o limite do bom senso, como, por exemplo, a situação em que 20 pessoas ocupam uma unidade que suportaria, no máximo, seis pessoas. É colchão na sala, na cozinha e corredores, gerando transtornos, quebra de regras e gastos excessivos com água, luz e elevadores. Esse problema gera polêmica e, muitas vezes, é complicado de ser resolvido. Exige jogo de cintura por parte dos síndicos, diálogo e consenso entre os condôminos.



No Edifício Itaparica, o síndico e advogado Luciano Hartmann faz reuniões antes da temporada para frisar as regras do condomínio

e nada impede que o condomínio defina regras para a superlotação. “Essa decisão deverá ser aprovada pelos condôminos, como consenso, e incluída na Convenção e Regimento Interno. Todavia, há a possibilidade de o Judiciário considerá-la nula com respaldo no direito de propriedade. Será avaliado cada caso em particular”, orienta.

Segundo a síndica Vera, na temporada há uma alteração considerável nas despesas com as contas de água e luz. Além disso, para os moradores a temporada tira bastante o sossego e a tranquilidade que existe na maior parte do ano. “Para garantir o cumprimento das regras, nós afixamos nos elevadores e pontos principais orientações importantes, como não jogar lixo no chão, líquidos pelas janelas, não pendurar toalhas nas sacadas e outros”, explica. O maior

problema, de acordo com a síndica, é o desrespeito à lei do silêncio. “Muitos acham que tudo é festa e inquilinos que estão acostumados a morar em casas não se atentam que arrastar cadeiras após as 22h, por exemplo, pode incomodar alguém”, sustenta.

CONSUMO

No condomínio horizontal Arribá também foi estabelecido limite de pessoas por unidade. A decisão entre os condôminos foi motivada devido a uma ocorrência em que 19 pessoas lotaram uma casa, causando tumulto para os outros moradores. De acordo com o síndico Márcio Proença, os medidores individuais de água instalados no condomínio extinguem o problema de cobrança injusta aos condôminos. “Não temos problemas de um morador pagar pelo

consumo excessivo do outro”, diz. O síndico Márcio explica que as regras são exaustivamente repetidas para evitar transtornos. “A tendência é de o visitante achar que o condomínio é um clube, que pode fazer tudo. Cada unidade tem o regimento interno e nós enfatizamos cada regra aos inquilinos”, conta.

No Edifício Itaparica, o síndico e advogado Luciano Hartmann faz reunião prévia à temporada para frisar o cumprimento das regras com a presença dos inquilinos. “Com cautela, nós, síndicos, devemos observar o bom senso”, pondera. Para casos de condomínios em que os medidores de água e luz são coletivos, o síndico Hartmann recomenda que o



valor em excesso seja diluído entre os apartamentos que receberam maior número de pessoas. “Os moradores não podem pagar pelo consumo excedente de outros”, ressalta. Hartmann ressalta a responsabilidade das imobiliárias nos contratos de locação. “O Código Civil responsabiliza a imobiliária por prejuízos decorrentes de quebra de regras. É preciso cobrar das corretoras o serviço eficiente”, conclui.

DICAS

Confira as dicas do advogado Luiz Fernando Ozawa e evite problemas na temporada

- Verifique a previsão da superlotação na Convenção ou Regimento registrado
- Afixe nos murais e elevadores avisos informando as regras e limites previstos na Convenção
- Considere o debate em assembleia caso o problema de superlotação seja recorrente.
- Constate o excesso de lotação através de vistoria com o conselho e testemunhas
- Envie notificações com advertências, multas e outras penas ao proprietário/condômino locador
- Em circunstâncias mais graves e recorrentes, notifique o locatário da infração condominial e advirta-o da possibilidade de despejo.

REGRAS

De acordo com o advogado Luiz Fernando Ozawa, o tema é polêmico juridicamente, pois o direito de propriedade deve ser garantido dentro dos limites da vida em condomínio; ou seja, desde que o direito de um não prejudique o dos outros moradores. Segundo Ozawa, não há legislação específica sobre lotação em unidades privativas



**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

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



REPOSIÇÃO DE REJUNTE,
TROCA DE AZULEJOS E
RALOS DE PISCINAS

Condomínios
Empresas
Hotéis



EMITIMOS
CERTIFICADO
DE GARANTIA DA
HIGIENIZAÇÃO

SERVIÇO PARTIR DE
R\$180,00

47 3083.8846

99943.5794 / 99181.1959

Atendemos todo o estado

www.intervencaosub.com.br

contato@intervencaosub.com.br

Especial Dia do Síndico

GRANDE PROMOÇÃO

De: R\$ 315,00 por apenas R\$ 275,00

De: R\$ 330,00 por apenas R\$ 289,00

R\$ 109,00

R\$ 4,50

Visite nossa loja virtual e confira todos os produtos e equipamentos para condomínios! Acesse www.teclimpe.com.br

* CARTÃO PERSONALIZADO * PEDIDO MÍNIMO 10 UNIDADES

TECLIMPE
soluções para limpeza

47 3360-6120 | 9274-0963
Rua 246, 417 - Meia Praia - Itapema/SC
[teclimpe](https://www.facebook.com/teclimpe) [@teclimpe](https://www.instagram.com/teclimpe)
vendas@teclimpe.com.br

Espírito natalino invade os condomínios

Árvores, guirlandas, luzes, troca de presentes e até confraternizações especiais são realizadas em muitos condomínios para celebrar o Natal e o ano novo

Graziella Itamaro



A síndica profissional Janaína Franzon procura reaproveitar a decoração que os condomínios já têm e substitui algumas peças para modernizar

Mais um final de ano se aproxima e muitos condomínios preparam suas decorações para o Natal e realizam programações especiais para celebrar a data. Nessa época, os enfeites começam a aparecer e nos condomínios o momento pode se tornar ainda mais prazeroso, se além da organização dos gestores houver o envolvimento de todos.

Síndica do Residencial Dona Heloísa, em Florianópolis, Mara Fornerolli procura manter o capricho na decoração e relata que a data mexe bastante com os moradores, que não só apreciam os enfeites, em especial as crianças, como também pedem que não se deixe de fazer. "Nossa decoração, principalmente a árvore, chama muito a atenção e é elogiada tanto por moradores e visitantes, como pelos que passam em frente ao prédio. Muitos inclusive a consideram a mais bonita da rua", comenta a síndica.

Ela atribui parte dos méritos ao síndico anterior, que teve a iniciativa e o bom gosto na aqui-

sição e montagem dos acessórios natalinos. "Este ano a decoração terá as tradicionais cores verde e vermelho, mas no ano passado utilizamos o lilás e a prata", lembra.

Os funcionários do condomínio também são valorizados na data. "Aos colaboradores é oferecido um presente ou uma ces-

ta natalina em nome do condomínio. Além disso, a maioria dos moradores também gosta de dar seu presente pessoal como forma de agradecimento", relata Mara.

A época é tão valorizada que também é realizada uma confraternização de final de ano entre os moradores e colaboradores. "Esta é a forma que temos de dar as boas vindas e conhecer os moradores novos. Em 2015, por exemplo, sete famílias vieram morar no condomínio e, pa-

ra muitos, esta foi a oportunidade de acolher os novos vizinhos", destaca Mara.

REAPROVEITAMENTO DE MATERIAIS

Síndica profissional de condomínios de Florianópolis, Janaína Franzon também valoriza e dá prioridade especial aos enfeites natalinos. Na opinião da síndica o Natal é, sobretudo, uma festa das famílias, e como o condomínio é um local de convivência familiar merece toda a atenção na data. "Tradicionalmente temos as árvores no hall de entrada, guirlandas nas portas, e iluminação nas fachadas. As decorações de Natal são muito diversas hoje e é possível reaproveitá-las nos próximos anos. Por isso procuramos ver o que o condomínio já possui, o quanto está disposto a gastar e então vamos melhorando a decoração ano a ano e substituindo alguns itens já em desuso para modernizar", relata a gestora.

Segundo Janaína, dependendo da disponibilidade financeira, os condomínios podem ser mais arrojados e investir em uma decoração mais sofisticada, que fica como um patrimônio. "Muito utilizadas hoje, as luzes de natal, por exemplo, são de diversos tipos e preços, e com a tecnologia LED

são mais econômicas e seguras e estão sendo substituídas", indica.

LUZES

Especialista em iluminação, Sérgio Rolim explica que, hoje quase todas as fontes de luz artificial são de LED, principalmente quando se trata de luz colorida. Segundo ele, o LED está entre as fontes de luz mais eficientes e duráveis e com ele se torna muito fácil o controle de efeitos e mudanças de cores, tão usados na iluminação natalina. "As lâmpadas gastam menos energia. Cerca de um décimo da energia das antigas lâmpadas incandescentes e as cores são muito mais saturadas e definidas, podendo obter-se uma imensa variedade de efeitos luminosos, o que antes não era possível", orienta.

Apesar de decorativas, o profissional lembra que também é importante ter cuidados com as instalações elétricas das lâmpadas de natal. "O principal cuidado que recomendo é a contratação de um electricista profissional para fazer as instalações. Falo não só pelos envolvidos durante a montagem, mas por todos que podem vir a ter acesso, principalmente crianças, pois é muito comum acidentes em instalações elétricas", explica.

Banda Noel

Nossa proposta é encantar você e seus amigos com uma grande surpresa natalina.

Atendemos: Empresas / Associações / Condomínios / Festas

carlosrrbrasil@gmail.com 48 9980-7011

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 de Experiência

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

Retoque Final

- Reforma de fachadas
- Restauração e recuperação de fachadas de pastilhas e cerâmicas
- Tratamento de concreto e tijolo aparente
- Tratamento de trincas
- Pintura técnica em fachadas

fone: (48) 3034-2108
cel: (48) 99663-1948

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

Rua Antônio Tomaz, 229 - Sala 106 Bela Vista - São José - SC

GTC
Contabilidade & Assessoria

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!

(48) 3223 5332

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

www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br



Canal Aberto

ORÇAMENTOS

Pode o Síndico fazer uma obra no condomínio, informando que já fez três orçamentos e que já escolheu a empresa que achou melhor, porém não apresentou os orçamentos em assembleia?

Silvia Bianchi, Florianópolis

O Código Civil dedica uma atenção especial em seus artigos 1.341 e 1.342 para a realização de obras em condomínios edilícios. De início, deve-se perquirir acerca da urgência da obra que se assiste realizar. A ponderação deste particular é que irá determinar a necessidade de se convocar uma assembleia previamente à obra, como também o quórum necessário para a aprovação da sua realização. Desta maneira, tratando-se de obra voluptuária (destina-se ao embelezamento, deleite, que agregam valor ao condomínio), a lei exige que seja aprovada pela assembleia com quórum de 2/3 (dois terços) dos condôminos; se se tratar de obras úteis, a lei civil exige tão somente o voto da maioria dos condôminos. Por outro lado, caso se estiver diante de obras consideradas necessárias (evitam a deterioração do condomínio, isto é, indispensáveis para a manutenção ou conservação) o síndico ou qualquer condômino, em caso de omissão daquele, independentemente de autorização, poderá executá-las, desde que não importem em despesas excessivas. No entanto, se a obra for de caráter urgente, tão logo o síndico tomar ciência da iniciativa destas deverá convocar, imediatamente, a assembleia para deliberar sobre a matéria.

Gustavo Gesser
OAB/SC 26.457
Bressiani & Gesser Advogados
(48) 99915 1850

GARAGEM

Minha garagem é na frente do prédio e preciso sair na rua para ir à garagem e pegar o carro. Seis unidades têm este sistema, as outras garagens são na parte interna do prédio e todas têm a mesma metragem. Há dez anos, a rua em frente ao condomínio foi duplicada e parte da área em frente a esta garagem foi solicitada e indenizada pela Prefeitura. O condomínio utilizou este valor para colocar piso interno e externo em áreas comuns do edifício. Nosso acesso que já era ruim ficou ainda pior dificultando a entrada e as manobras internas dos veículos. Gostaria de pleitear com o condomínio de fazer uma entrada direta do prédio para a garagem para termos mais segurança. Pergunto: o condomínio deveria utilizar o valor desta indenização para fazer esta obra? Ou poderia reduzir o valor da nossa taxa, já que pagamos o mesmo valor de condomínio das garagens internas que não precisam sair na rua para acessá-las?

Sueli, Florianópolis

Primeiramente, verifico que houve um lapso temporal muito extenso, no que se refere a um eventual requerimento em juízo, no caso a prescrição, pois já se passaram mais de 10 anos, sendo o prazo pa-

ra postular em juízo a sua parte.

No caso em tela, considerando que houve desapropriação indevidada pela Prefeitura de área comum de condomínio, o condômino até tem legitimidade para requerer, individualmente, a indenização decorrente do ato desapropriatório, contando que lhe seja destinado valor proporcional a parte ideal que detém da área desapropriada. No entanto a área indenizada, conforme relato, foi utilizada para colocação de pisos internos e externos em outras áreas comuns, onde todos foram beneficiados.

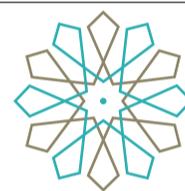
Para a destinação deste dinheiro, deve o condomínio verificar o quórum específico, no caso obras voluptuárias, seria votação de 2/3 dos condôminos, no entanto já se passaram mais de 10 anos, assim nada mais poderá o condômino

insatisfeito divergir do ato, e a concordância de todos os moradores, sendo que a área desapropriada era comum.

Como houve redução da área comum, deve sim reduzir a taxa, pois houve a redução da fração ideal de cada condômino, mas como não houve redução da área demarcada da garagem, esse se mantém intacta a sua fração.

O que se pode fazer, é sugerir novas adequações para a logística de manobras dos condôminos proprietários das garagens externas, considerando a segurança fragilizada e do suprimento da área de manobra ocorrida pela desapropriação na época.

Luiz Claudio da Rosa
OAB/SC 32.890
(48) 3025.4686



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!

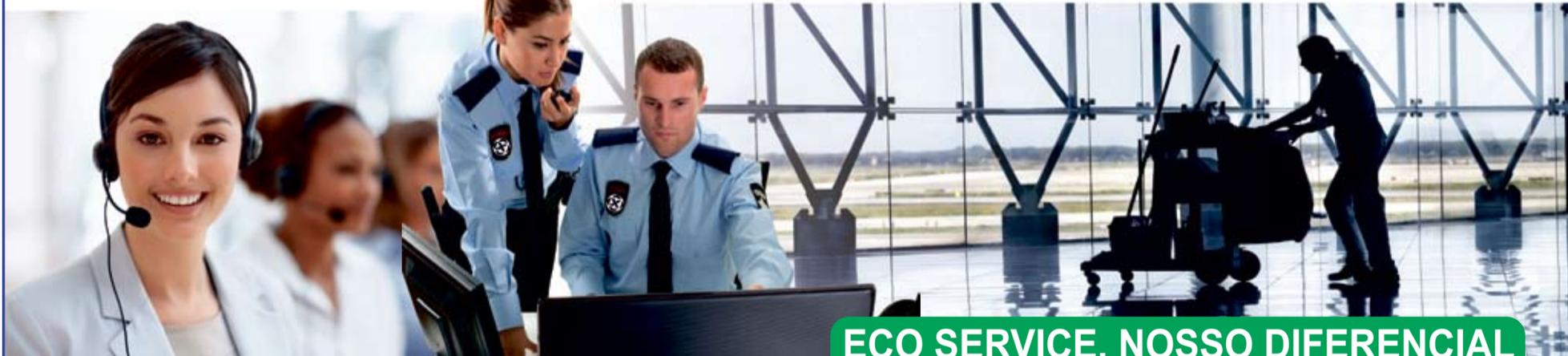
(48) 3241 1223

www.corretacondominios.com.br



Experiência e Profissionalismo

Fazem dos nossos serviços uma garantia de qualidade



ECO SERVICE, NOSSO DIFERENCIAL

Nova concepção de prestação de serviços condominiais com o Eco-Service, plano de serviços para condomínios que precisam de rondas motorizadas.

Rondas noturnas com bike elétrica, evitando barulhos noturnos, emissão de poluentes, e o alto custo com combustível.

Recolhimento de lixo também com veículos elétricos, e a separação de reciclados, gerando economia em uma situação ecologicamente correta.



Vigilância Patrimonial
Recepcionista
Zeladoria
Portaria

Apresente este anúncio e ganhe 5% de desconto!

(48) 3375.0111

Rod. BR 101, 303 - KM 202 Barreiros, São José/SC

www.emcavig.com.br

Síndicos têm responsabilidades em casos de incêndio

Manutenção de sistemas de segurança evitam acidentes e ações judiciais por omissão

Graziella Itamaro

Além de cuidar da administração do condomínio, dos recursos humanos, da prestação de contas, e de outras inúmeras tarefas do cargo, a função do síndico também agrega responsabilidades legais que podem vir a ser cobradas na justiça. Um exemplo disso é o caso de ocorrências de sinistros se houver danos a imóveis ou pessoas.

Para evitar problemas como esse, o especialista em sistemas preventivos Diego Marcelino explica que todo sistema de prevenção contra incêndio deve ter um projeto aprovado no Corpo de Bombeiros do município. "Esse projeto contém no mínimo os chamados sistemas vitais que seriam os extintores, para combate a pequenos focos de fogo, as luminárias de emergência e placas de sinalização de saída, que servem para iluminar e direcionar a rota de fuga para que os usuários do local possam sair em segurança", explica.

Segundo Diego, nos projetos de edificações maiores também são adotados o uso do hidrante para combate direto ao incêndio, o alarme, que através de detectores de fumaça e acionadores manuais

dispara sirenes que auxiliam a rápida evacuação do local, e o para-raios, que serve para dissipar com segurança um eventual raio que atinja a edificação, eliminando assim o risco de incêndio.

As responsabilidades civis estão elencadas no artigo n. 1.348 do Código Civil, onde se tratam das responsabilidades e punições aplicadas em casos de danos materiais ou morais ocasionados por ações ou omissões. Porém, em caso de incêndios, a responsabilidade civil e criminal do síndico se dará não apenas pela falta de manutenção, mas também pela instalação de equipamentos que não se encaixem nas normas. "O responsável responderá criminalmente de acordo com o resultado de suas ações ou omissões, como homicídio culposo por causa de sua omissão, e lesão corporal, cabendo, ainda, agravantes no que tange à quantidade de pessoas lesadas ou mortas, tipo de lesão e sua gravidade, entre outros", destaca o técnico em soluções de segurança, Rhuan Ingo.

Segundo Ingo, o Código Civil especifica que é obrigatória ao condomínio a contratação de seguro contra incêndio e cabe ao síndico a responsabilidade de contratá-lo. Porém, além do risco de acidentes, se os equipamentos



O sistema de prevenção contra incêndios do condomínio deve passar pela aprovação do Corpo de Bombeiros

não estiverem em conformidade há risco de o seguro se recusar a fazer o ressarcimento dos danos se a instalação e os equipamentos não estiverem de acordo com as normas indicadas, os bombeiros podem até liberar, porém as seguradoras vão se basear nas normas e farão de tudo para não efetuar o pagamento, como ocorreu no famoso caso da Boate Kiss em Santa

Maria, no Rio Grande do Sul.

Diego complementa lembrando que, a situação é avaliada da mesma forma que uma seguradora de veículo se recusa a pagar o conserto de um carro quando o motorista é pego embriagado, independente de não ter sido ele o causador do acidente, por entender que assumiu toda a responsabilidade por seu ato. "O seguro predial entende que ao negligenciar o bom funcionamento dos sistemas preventivos o condomínio assume toda a responsabilidade em caso de sinistro por fogo", alerta.

RELATÓRIO DE MANUTENÇÕES

Sobre as manutenções exigidas para os equipamentos Rhuan Ingo explica que no alarme de incêndio, deve ser efetuada manuten-

ção preventiva e corretiva dos sistemas periodicamente de acordo com a legislação. "Uma vez efetuada a manutenção, a empresa deve fornecer um relatório ao síndico ou responsável expondo as condições de funcionamento do sistema, registrando data e horário, bem como o período de garantia dos serviços executados".

Os especialistas esclarecem que a manutenção deve ser feita de acordo com a norma para cada item, mas o interessante é que se vistorie pelo menos uma vez por mês para assegurar o bom funcionamento. "No para-raios, por exemplo, devem ser feitas inspeções visuais para checar as emendas de cabos ou fitas e suportes para mastros que podem estar deteriorando devido à exposição direta a intempéries. E uma vez por ano deve ser feito um teste de resistência ôhmica para assegurar que a haste de aterramento que se encontra enterrada ainda está em pleno funcionamento. Em edificações que possuem as descidas do para-raios internas, ou seja, por dentro da estrutura de colunas, deve ser feito uma vez por ano o teste de continuidade elétrica que comprovará o bom funcionamento das ligações", salienta Diego.

No hidrante devem-se fazer inspeções anualmente nas mangueiras e teste hidrostático para comprovar a estanqueidade da tubulação. No caso dos alarmes de incêndio é feito anualmente o laudo de pressão sonora que analisa o nível de decibéis e se todos os módulos de detecção estão funcionando. Nas luminárias de emergência, além das vistorias frequentes, é feito anualmente o laudo de iluminação e abandono do local que checa o nível de iluminação da rota de fuga.

- ✓ Hidrantes, Para-raios
- ✓ Alarmes de incêndio
- ✓ Iluminação de emergência
- ✓ Sinalização de saída
- ✓ Extintores de incêndio
- ✓ Corrimãos, Guarda Corpo
- ✓ Portas Corta Fogo
- ✓ Laudos com ART

Prevenir
Parceria pela vida

Projetos e acompanhamentos personalizados para vistoria do corpo de bombeiros

vendas@prevenirsc.com.br (48) 3304.2014 Rua Professora Julieta Nicolich Costa, 30 - Jd Atlântico Fpolis

MULTIPLUS
SEGUROS

Especialistas em Condomínios

Empresas
Auto
Condomínios
Viagem
Residência
Serviços Financeiros
Vida

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

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

(48) 3258-6661 (48) 3047-2003
www.multiplusseguros.com.br

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

Buscamos parceria com síndicos e administradoras

Temos o melhor custo benefício da região, consultenos!

(48) 3375.1502 / 98810.6731 / 98500.7172

Site: nsservicosempresa.wixsite.com/empresa
Rua Ver. Arthur Manoel Mariano, 2014 - Forquilha - São José/SC

ingo
SOLUÇÕES

A PREVENÇÃO TAMBÉM FAZ PARTE DA

SEGURANÇA
em até 12x

LIGUE: 48 3066.8831 / 98439.9595 | WWW.INGOSOLUCOES.COM.BR

engesul
EM CASO DE INCÊNDIO ABRETE AQUI

Intelbras

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

GUIA DE FORNECEDORES

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

ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

Faça uma escolha inteligente!

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

AIRTON BOMBAS

48 3282-5427

contato@airtonbombas.com

Impermeabilização com garantia

(48) 99171-2169

Assistência Autorizada Schneider

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

ação ENGENHARIA

Reformas, Reparos em geral, Esgoto Rede hidráulica | Reforma de lojas e Imóveis de Temporada

(48) 99821.9421 (48) 99910.7627

Av. Presidente Nereu Ramos 1100 - Campinas - São José- SC moreno.luciano@yahoo.com.br

ANR ENGENHARIA

Preço, Qualidade e Rapidez

Especializada em: Projetos Reformas · Restauração Lavação · Pintura

www.anrengharia.com.br eng.anr@gmail.com

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

Construção em geral

BALADI ENGENHARIA

Especializada em Condomínios

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

Fixo (48) 4104 2318 Cel. (48) 98403 5303

baladi@baladi.com.br

VISITAMOS SUA OBRA!

CYMACO ENGENHARIA

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

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

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

EPEC empresa júnior

Escritório Piloto de Engenharia Civil da UFSC

(48) 3721-5540

Estudo e Laudo Técnico Acompanhamento de Obras Manual de Manutenção Predial

www.epec-ufsc.com.br

FASTwall

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

Especializada em condomínios Ver. Nagib Jabor, 452 - SI 06 - Capoeiras - Fpolis

(48) 3028 7155 / 98808 8924 www.fastwall.com.br | contato@fastwall.com.br

JJBENITEZ Engenharia e Impermeabilizações

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

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

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

PNOVE Pinturas Prediais

Especializada em: Pinturas Prediais Impermeabilizações Reformas em geral

Responsável Técnico Eng. Civil Jailson Hames CREA-SC 054125-3

www.pnovepinturas.com.br contato@pnovepinturas.com.br

Rua Valmor Schroeder, 229 | Comercial Medeiros | SI 106 - São José/SC (48) 3258.5655 / 98467.4583

WOLLINGER MENEZES Reformas e Construções

ESPECIALIZADA:

- REFORMA E PINTURA PREDIAL
- LAVAÇÃO PREDIAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
- CONSTRUÇÃO EM GERAL

Fone: (48) 3246-1921 / 99911-3700

www.empreiteirawm.com.br

Domingos Pedro Hermes, nº 289 - Barreiros - São José - SC - 88111-330 - e-mail: contato@empreiteirawm.com.br

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

KWALTRAN Engenharia & Consultoria CREA-SC080565-0

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

Orçamento sem compromisso. 48 3879.3336 / 99920.5488 / 98809.7346

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

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

pravalienharia@gmail.com | www.pravalienharia.com.br

TO Engenharia Diagnóstica

Consultoria em Segurança de Edificações

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

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

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

CORDSUL

Portaria Zeladoria Multi Serviços Limpeza e Conservação mensal Limpeza Semanal (uma a 3 vezes por semana)

www.cordsul.com.br (48) 3209.7200

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

Rua Fulvio Aducci, 1360 - Estreito / Fpolis

JG

MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL Ligue e agende seu orçamento!

(48) 3094.1398 / 98419.6090

www.jgmanutencaopredial.com.br

INSTALAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO EM:

Pisos | Azulejos | Pintura | Elétrica Hidráulica | Alvenaria | Jardinagem Ar - Condicionado

jgmanutencaopredial@gmail.com

MANUTENÇÃO ELÉTRICA

DANTER SOLUÇÕES ELÉTRICAS

Especializada em serviços:

- Sistema de iluminação e tomadas em geral;
- Quadros de comando;
- Redes elétricas baixa e média tensão;
- Subestação;
- Sistema Preventivo (Iluminação de emergência, alarme de incêndio, para-raios/SPDA);
- Emissão de laudos técnicos e ART.

www.dantersolucoeselétricas.com

(48) 98800.3113 | 99633.3484 (48) 98809.2368 | São José/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

CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Cursos de Qualificação Profissional

Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros

(48) 3222 2911 | eliobeuter@yahoo.com.br

Felipe Schmidt, 303 Sl. 1001 - Ed Dias Velho - Centro - Fpolis/SC

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

CLASSI EMPREGO

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

CICERO MAXIMO DA SILVA (048) 9968 6862 / 9990 65374	PATRICK DOMINGOS SELL (048) 9845 99887 / 93242 5214	SIDILENE R. ALIEVE (048) 98408 12310
JAISON DIRCEU DA SILVA (048) 9844 19310 / 9842 49666	ALBERTO MAFRA LOPES (048) 99645 6784 / 98430 4176	TELMA S. SCHNEIDER (048) 99162 9414
ERIKSON ARAUJO OLIVEIRA (048) 99839 4033 / 9849 49717	MARCIO AURELIO DE SOUZA (048) 9845 83032 / 9994 16651	ROSI FÁT. CASAGRANDE (048) 99852 6727 / 98462 6651
JULIANA CAETANO (048) 9998 33584	JEFFERSON FILISBINO (048) 98446 3533 / 3242 9683	

Condomínios pedem a restituição de impostos da conta de luz

Com decisões favoráveis em outras regiões do país, ações de catarinenses contra o Estado reivindicam a restituição do ICMS

Beatriz Carrasco

Em setembro deste ano, a advogada e síndica Maria Cristina Gama Deca, do Condomínio Nara Cristina, localizado no bairro Campinas, em São José, decidiu seguir o exemplo do que já vem ocorrendo em diferentes municípios do país e abrir uma ação contra o Estado de Santa Catarina. O motivo: obter a restituição de impostos pagos na conta de luz nos últimos cinco anos, o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), acrescidos de juros e correção monetária.

Segundo a advogada, a Fazenda Pública do Estado calcula o tributo usando como base o valor total da conta, incluindo as Tarifas de Uso do Sistema de Transmissão (Tust) ou Distribuição (Tusd). No entendimento do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJ/SC), através da súmula 21, e do Superior Tribunal de Justiça (STJ), pela súmula 391, no entanto, o ICMS deve incidir somente sobre a tarifa da energia consumida, excluindo esses encargos.

“Isso ocorre em virtude desses valores não estarem relacionados à venda de energia, já que são montantes que a Companhia Catarinen-

se de Energia Elétrica (Celesc) paga pelos sistemas de distribuição e transmissão de energia elétrica, relativos à operação da concessionária para realizar o serviço”, detalha a síndica. Em outros estados, consumidores ingressaram com ações semelhantes e já conseguiram reaver os valores extras.

RESTITUIÇÕES APLICADAS EM MELHORIAS NOS CONDOMÍNIOS

Na ação ingressada por Maria Cristina, é requerida não apenas a devolução dos valores pagos de forma indevida, mas também que as novas faturas sejam corrigidas - com a aplicação da alíquota do imposto somente sobre a tarifa de energia consumida. Nesse processo, a síndica destaca que as possíveis restituições emergem como um grande benefício para o condomínio, já que os valores podem ser utilizados para melhorias, além de aliviar o bolso dos moradores com a conta de luz.

O valor a ser restituído depende do montante da fatura, e o cálculo é feito da seguinte forma, explica a advogada: deverá ser aplicada a alíquota do ICMS sobre a Tarifa de Energia, e o valor encontrado terá de ser subtraído



Síndica Maria Cristina Gama Deca busca a restituição de impostos pagos na conta de energia elétrica

daquele que está na conta como sendo o total de ICMS a pagar. “Essa diferença é o imposto pago indevidamente, que será restituído e acrescido de juros de mora e correção monetária”, destaca.

TEMPO DE TRAMITAÇÃO

Os valores pleiteados no processo de Maria Cristina são referentes aos últimos cinco anos, partindo da abertura da ação. Ou seja, o cálculo de pagamento vai

de setembro de 2011 a setembro deste ano. “Por isso, o interessado deverá agir o quanto antes, para não perder valores em virtude da rescisão”, observa.

Sobre o tempo de tramitação, a síndica explica que costuma demorar, pois, de acordo com o Código de Processo Civil, os pra-

zos são contados em dobro por se tratar de uma ação contra o Estado. “É um processo que irá a grau de recurso necessariamente. Eu diria que a estimativa é de cinco anos para transitar em julgado, quando não cabe mais recurso”, aponta.

Advogado de uma consultoria em Florianópolis, Cristiano Rodrigues da Rocha também está ingressando com ações de clientes com a mesma requisição da síndica, entre eles dois condomínios da capital catarinense. Segundo ele, consumidores de todo o país podem acionar a Justiça para reaver os valores pagos de modo indevido e já existem várias decisões favoráveis em diversos tribunais para derrubar a cobrança de ICMS sobre as Tust e Tusd. “A ação não é de defesa do consumidor, mas tributária, com o objetivo de ressarcir os contribuintes. Além de reaver valores, você para de pagar valores excedentes. Repare na sua conta de energia, o ICMS está incidindo não só no valor da energia consumida, como em cima dessas tarifas”, finaliza o advogado.

COMO FUNCIONA

O Estado arrecada o ICMS sobre:

- Tarifa de energia - TE (energia efetivamente consumida)
- Tarifa de transmissão - Tust (tarifa de uso dos sistemas de transmissão de energia elétrica)
- Tarifa de distribuição - Tusd (tarifa de uso dos sistemas de distribuição de energia elétrica)
- Tributos
- Encargos

Há, no entanto, o entendimento, inclusive com ganhos de causa para condomínios em outros estados, de que o ICMS deverá incidir somente sobre a Tarifa de Energia Consumida. Ou seja, o que gera o ICMS é o efetivo consumo de energia.

PORTARIA REMOTA GRUPO WSEG : SEGURANÇA, TECNOLOGIA, VERSATILIDADE E REDUÇÃO DE CUSTOS.

CONSULTE NOSSAS OPÇÕES: (48) 3952.4800 | (48) 98382.2605 | (48) 98482.2607 - email: contato@grupovigsul.com.br

GRUPO WSEG VIGILANCIA E SEGURANÇA LTDA. Rua Jonas Alves Messina, 94 - Bairro Santa Mônica - Florianópolis - SC - CEP 88035-010 - www.grupovigsul.com.br

Filial: Rua Brusque, 691 - Centro - Itajaí - SC (48) 3348.0678

Tapetes personalizados
(48) 3015-6003 | 99146-1001

Kapermil

EDIFÍCIO PORTO RICO | EDIFÍCIO RIO TEVERE | IOS RESIDENCE | EDIFÍCIO CASABLANCA

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

ampla
Questão de confiança

Lavação, Restauração e Pintura predial

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

Cobrança Garantida de Condomínio
Assistência Jurídica Qualificada
Receita Integral Antecipada

25 anos trabalhando com qualidade

ADELANTE
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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