

# Jornal dos Condomínios

ANO 14 - Nº 162 - MAIO 2015 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

## Fração ideal ou por unidade?

O Código Civil sugere a divisão de cotas por fração ideal. Isto é, o cálculo será feito com base no tamanho da propriedade privada, quer seja apartamento, cobertura ou loja comercial. No entanto, o legislador deixou livre para que cada condomínio escolha a maneira mais adequada em sua administração. Há quem aplique modelos de cobrança por fração ideal, por unidade ou flexível utilizando os dois formatos.

Síndicos, condôminos e especialistas opinam sobre a forma mais justa de dividir as despesas do condomínio.

# Páginas 8 e 9



### Modernização de elevadores



# Página 6

EM SC

CRICIÚMA

Síndico deve zelar pela saúde de moradores

# Página 12

SEGURANÇA

Tecnologia de acessos

# Página 3

GESTÃO

Como escolher o seguro?

# Página 4

REGIMENTO

Animais dentro das normas

# Página 16



### 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

VAI PINTAR O PRÉDIO?



EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

(48) 3269 1400 | 9991 0613 | 8426 3496  
contato@pinturasopequeno.com.br

PIONEIRISMO  
COMPROMISSO  
SOLIDEZ

DESDE 1969

**Sensato**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

ITAPEMA: 48 3248.3668  
Rua São José, n. 472 - Balneário  
CEP 88075-310 - Florianópolis, SC

www.sensato.com.br  
Twitter.com/SensatoCondominios  
facebook.com/SensatoCondominios

GRUPO VIG SUL  
**VIG**  
www.vigservicos.com

Monitoramento a partir de R\$ 70,00 mensais

CERCA ELÉTRICA | LIMPEZA E CONSERVAÇÃO  
VIGILÂNCIA PATRIMONIAL | CIRCUITO INTERNO DE CFTV  
MONITORAMENTO ELETRÔNICO 24H

comercial@vigservicos.com (48) 3952 4800  
8482 2597

Rod. Virgílio Varzêa, 2128 - Saco Grande - Fpolis

20 ANOS

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

- Pinturas prediais
- Laudos técnicos
- Tratamento estrutural

www.tn1.com.br  
(48) 9982 8141 / 3235 2379  
contato@tn1.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 | (48) 3224-6669

**DAVID PINTURAS**  
30 Anos Mudando Cores e Conceitos

- PINTURAS PREDIAIS
- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES

ATENDIMENTO À CONSTRUTORAS E CONDOMÍNIOS

www.davidpinturas.com.br (48) 3346 4545  
davidpinturas.condominios@hotmail.com (48) 9106 8446

## # EDITORIAL

Rateio da taxa de condomínio exige **bom senso**

**N**a matéria de capa desta edição síndicos, condôminos e especialistas do setor opinam sobre qual seria a forma mais adequada de rateio das despesas do condomínio: fração ideal ou por unidade? A forma dessa partilha varia, conforme prevê a Convenção de cada condomínio. Há quem aplique modelos de cobrança por fração ideal, por unidade ou flexível utilizando os dois formatos.



Mais do que um meio de transporte, o elevador é um dos primeiros ambientes frequentados por moradores e visitantes nos condomínios. A necessidade de manutenção com mais frequência devido a falhas e problemas no equipamento é o primeiro sinal que leva o síndico a planejar o investimento na sua modernização. Veja nesta edição que a obra de atualização de sistema e repaginação do design do elevador resulta na valorização do imóvel, além de economia de energia e menos gastos com manutenção.

Uma das ações mais relevantes na função do síndico é zelar pela segurança e saúde dos moradores. Leia nesta edição medidas que ajudam a prevenir acidentes

com ralos de piscinas e ações de higienização dos edifícios que favorecem um ambiente seguro aos condôminos.

E por fim, que tal agendar um dia inteiro em agosto para estar com especialistas de primeira linha recebendo dicas jurídicas e técnicas comportamentais para gerenciar uma das tarefas que exige mais habilidade e paciência dos gestores? No lançamento do seu novo portal, o Jornal dos Condomínios vai promover um workshop focado na busca de um ambiente condominial pacífico e no gerenciamento assertivo de situações de conflito nos condomínios. Acompanhem nas próximas edições, e em nosso facebook, mais informações e participe!

Boa leitura!

*Ângela Dal Molin*

LEITURA **DINÂMICA**

## Tudo o que Você Precisa Ouvir Sobre Condomínios - Audiolivro

**Autor:** Marcio Rachkorsky

**Editora:** Saraiva

Viver em condomínio requer muito bom senso, espírito de grupo e respeito ao próximo, além de disciplina e pleno atendimento a normas e regras de convivência. Sem falar na responsabilidade de pagar a quota condominial em dia, para não onerar o vizinho. Entretanto, o morador de condomínio deve estar preparado para enfrentar, debater e resolver questões bastante complexas e delicadas, como barulho, vazamentos, uso de instrumentos musicais, festas, cachorros, vagas de garagem, inadimplência, segurança, etc.

**CONDOMINIOSC.COM.BR - ONLINE**

O Jornal dos Condomínios na internet

► **Onde guardar os documentos do condomínio?**

Como toda empresa, os condomínios legalmente constituídos também possuem uma série de documentos que precisam ser armazenados de maneira adequada. Seja para uma auditoria, para demonstrar a transparência da gestão, comprovar pagamentos, consultar informações ou outra finalidade, são eles que guardam todo o histórico do condomínio.

Saiba mais: <http://goo.gl/oZcMAZ>

- Síndico Profissional
- Administração de Condomínios

**Francisco**

(48) 3034 5491 / 9932 7807

[franciscosindicoprofissional@hotmail.com](mailto:franciscosindicoprofissional@hotmail.com)

**24 horas à disposição de seu condomínio**



**META**  
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

**A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO**

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

**Σ XATO**  
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios  
Síndico Profissional  
Consultoria

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

(48) 3322-3579

Rua Dr. Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis



**Prestadora de Serviços**

Funcionários devidamente qualificados para melhor atender às suas necessidades

Condomínios, eventos, festas e empresas



Limpeza e Conservação | Recepção | Portaria | Copa | Zeladoria  
Telefonista | Office boy | Carregadores | Serviços Gerais

(48) 3241.8901 / 8815.3580 [contato@gruporbservicos.com.br](mailto:contato@gruporbservicos.com.br)

**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

**BLOKEAR**® ECONOMIZE EM ATÉ 40% NA SUA CONTA DE ÁGUA.

- Laudo de eficiência emitido pelo Dep. de Eng. Hidráulica da Universidade UFMG  
- Garantia de 12 meses!  
- Registro no Instituto Nacional de Propriedade Industrial sob n° 9000161831  
- Dentro das normas das concessionárias em todo o Brasil  
- Depoimento de um dos melhores engenheiros do Brasil  
- Declaração assinada em cartório afirmando que a sua conta de água vai ter redução.

(48) 9987.1538 / 3348.0902  
[contatoblokearsc@yahoo.com.br](mailto:contatoblokearsc@yahoo.com.br)

CASAS  
PRÉDIOS  
INDÚSTRIAS  
COMÉRCIOS  
SÍTIOS

DIRETO DA  
INDÚSTRIA

**EXPEDIENTE**

**Jornal dos Condomínios**

Direção Geral - Ângela Dal Molin - [jornaldoscondominios@yahoo.com.br](mailto:jornaldoscondominios@yahoo.com.br)

br - Coordenação editorial - Vânia Branco - [jornaldoscondominios@terra.com.br](mailto:jornaldoscondominios@terra.com.br)

- Textos Florianópolis

- Graziella Itamaro, Kalyne Carvalho

- Textos Criciúma - Soraya

Falqueiro - Revisão - Tony Rodrigues

- Diagramação: Edson Egerland -

Impressão:

GRUPO RBS -

Redação: (48) 3028 1089

[redacao@condominiosc.com.br](mailto:redacao@condominiosc.com.br)

Para anunciar: (48) 3207 6784

Representante comercial

Região Norte de SC:

Carlos Alberto Kaefer

[comercial@condominiosc.com.br](mailto:comercial@condominiosc.com.br)

Cel Vivo (47) 8481-7544

**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.



## # SEGURANÇA

# Tecnologia de acessos

*Aparelhos de ponta aumentam a segurança dos condomínios*

Graziela Itamaro

Já imaginou chegar em casa e com apenas um toque abrir a porta ou o portão do condomínio? A cena já é realidade em alguns edifícios, pois com o crescimento das cidades e o aumento dos problemas com a segurança, o mercado evoluiu e tecnologias de ponta estão invadindo o setor imobiliário.

Entre os sistemas de controle de acesso disponíveis no mercado, câmeras de vigilância, interfonos e portões eletrônicos evoluíram e hoje o acesso com senha, cartões de proximidade ou biometria vem sendo difundidos em residências e condomínios.

Até então pouco conhecidos, os sistemas eletrônicos de acesso que usam a biometria como forma de acesso, por exemplo, estão cada vez mais sendo utilizados nos edifícios residenciais e comerciais. Esse sistema que faz a identificação de pessoas conforme a característica física utiliza as particularidades pessoais únicas para reconhecimento, tornando assim a identificação segura.

### BIOMETRIA

Diretor de uma empresa de controle de acesso, Alexandre Robson de Souza relata que o uso da biometria digital começou a ser mais difundido nos últimos três anos. Com a melhora nas tecnologias e também pela diminuição dos preços, indústrias e condomínios



Acessos com senha, cartões de proximidade ou biometria já são realidade em edifícios residenciais e comerciais

empresariais foram os primeiros a aderirem a esse sistema.

Segundo o diretor, as principais vantagens do uso da biometria são a eliminação dos tradicionais cartões e principalmente a ampliação da segurança. “Um usuário não consegue se passar pelo outro. A biometria é uma foto de nossa digital transformada em um algoritmo matemático e por esse motivo não há identificações iguais”, explica.

Como vantagem do sistema, Alexandre cita a velocidade de acesso. “Se há necessidade de ter velocidade em um acesso, como por exemplo, em uma cancela de entrada do condomínio essa tecnologia não é indicada. Para esse tipo indicamos os sistemas RFID ‘Auto identificação’ que são mais utilizados, colocando nos carros do condômino uma TAG

colada nos para-brisas. Além disso, os valores dos coletores biométricos ainda são superiores aos tradicionais acessos por cartão ou senha”, esclarece.

De acordo com o diretor, qualquer condomínio pode ter o sistema biométrico, desde que possua um mínimo de infraestrutura de informática implantada. Visitantes também devem ser cadastrados, porém em muitos casos os sistemas são híbridos, onde condôminos e funcionários fixos usam a biometria e visitantes utilizam o cartão, para agilizar os procedimentos. “Se o condomínio desejar todo o processo digital há a necessidade de coleta da digital do visitante e posterior carga ao equipamento, que é um processo mais lento e burocrático”, explica.

matiza, uma empresa do Grupo Intelbras, complementa explicando que o uso da senha como método de identificação e autenticação na entrada de condomínios e nas áreas internas é muito comum hoje. “Os interfonos atuais já vêm com um teclado de senhas, gerando assim uma economia para o condomínio, pois já contempla uma quantidade de senhas sem precisar comprar mais equipamentos”, explica.

De acordo com o especialista, uma das vantagens de se utilizar o controle de acesso por senha é em função de ser uma alternativa quando não se quer carregar chaves, ou quando estas são perdidas ou esquecidas. “Porém, a senha carrega a vulnerabilidade de ser ‘transmissível’, ou seja, qualquer pessoa pode repassá-la para um terceiro e assim, perde-se o controle de quem entra e sai do condomínio”, alerta.

Segundo Prado, qualquer condomínio pode utilizar um controle de acesso por senhas e cartões, mas é importante ter o cuidado de não passar a senha para terceiros. “Os moradores devem se sentir responsáveis pela segurança do local, mantendo a senha em sigilo”, orienta.

### SENHA E CARTÃO

Diretor comercial da Khronos Serviços, Roberto Paiva explica que no caso dos acessos com cartão de proximidade e senhas, cada morador tem sua senha individual ou cartão para liberar as portas. “O acesso para pessoas convidadas, correios ou entregas é realizado por interfone e a identificação é feita com a autorização do morador ou zelador no local”, explica.

Patrick do Prado, da Auto-

## A SOLUÇÃO PARA A SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO ESTÁ NESTA FECHADURA

**E mais,**  
Pode ser acionada pelos principais controles de acesso e interfonos

**Fechadura Eletromagnética**

**Vantagens**

- Sua porta **NUNCA FICARÁ ABERTA\***
- Adaptável a **QUALQUER TIPO DE PORTA**
- Totalmente **SILENCIOSA**
- Garantia de **5 ANOS**

\*Utilizado em conjunto com mola de retorno

**Solicite uma visita:**

**LIGA**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

(48) 3047 4547 | 8842 0156  
[comercial@ligasc.com.br](mailto:comercial@ligasc.com.br)

Frederico Afonso, 4161 | Ponta de Baixo - São José/SC

**Integradora**  
**Automatiza**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO

## Seu condomínio está adequado às novas normas de segurança contra incêndio exigidas por lei?

Lei nº 16.157/2013

Você sabia que o síndico é o responsável em caso de sinistro se o condomínio não estiver regularizado?

**Central alarme de incêndios**  
engesul

**Central de Iluminação de Emergência**

- ▶ Laudos técnicos obrigatórios
- ▶ Venda, execução e projetos de sistemas preventivos contra incêndio;
- ▶ Alarme de incêndio;
- ▶ Iluminação de emergência;
- ▶ Manutenção e atualização de sistemas existentes.



Entre em contato para regularizar a situação e emissão de laudos técnicos registrados pelo CREA/SC.

(48) 3047 4547 | 8842 0156 / [comercial@ligasc.com.br](mailto:comercial@ligasc.com.br)

Frederico Afonso, 4161  
Ponta de Baixo - São José/SC

# Como escolher o seguro?

Previstas por lei, apólices de seguro devem estar adequadas aos riscos de cada condomínio

Foto: Nelson Mussak Guanabara Santiago

Graziella Itamaro

No dia 17 de fevereiro deste ano, em plena terça-feira de Carnaval, um carro pegou fogo dentro da garagem do Edifício Maria Aparecida, no bairro Abraão, em Florianópolis. A ocorrência teve início quando a proprietária tentou dar a partida no veículo. De acordo com os bombeiros, a causa do incêndio foi uma falha mecânica no carro.

Segundo a síndica Lidia Silva os bombeiros foram acionados e chegaram rapidamente, porém os danos foram além do incêndio no veículo. A garagem teve estragos causados pela fuligem e os rebocos de dois pilares foram rachados pelo calor. Além disso, antes dos bombeiros apagarem as chamas, outro veículo foi afetado pelo fogo, os corredores do prédio e alguns apartamentos também foram danificados pela fumaça. “A porta da garagem precisou ser cortada e tivemos que desligar a água e a luz por 24 horas para não haver risco de curto-circuito”, relata Lidia.

Após o acidente, a síndica acionou o seguro do condomínio comunicando o sinistro e solicitando



O incêndio de um veículo no edifício Maria Aparecida causou estragos na garagem e corredores do condomínio

do a indenização para realizar os consertos. Três meses após o acidente, o dinheiro está sendo liberado. “Precisamos fazer as obras separadas e pagar tudo antecipadamente para depois sermos ressarcidos”, explica.

Na avaliação de Lidia, o acidente comprovou a importância de o

condomínio ter um seguro, porém aponta para a necessidade de se informar bem na hora de escolher a seguradora e o tipo de cobertura desejada. “Além do seguro do condomínio também é importante que todos tenham o seguro dos seus apartamentos, pois as seguradoras normalmente só cobrem os danos da porta das unidades para fora. O interior dos apartamentos fica sob a responsabilidade de cada indivíduo”, ressalta a síndica.

## ANÁLISE DE RISCOS

De acordo com o advogado Valdir Paulo Evaristo, diante da grande complexidade dos contratos é fundamental que o seguro seja contratado por intermédio

de um corretor de seguros. “Só este profissional tem capacidade técnica de, auxiliado pelo gestor, analisar os riscos aos quais possa estar exposto o condomínio”. Segundo ele, os corretores devem informar os síndicos a respeito da exigência legal de atender à obrigatoriedade da contratação de seguro como trata o artigo 13 da Lei nº 4591/64. “Depois das coberturas disponíveis e adequadas aos riscos e da forma de custeio do seguro nas despesas ordinárias do condomínio conforme determina a lei, o corretor poderá orientar na escolha da seguradora”, ressalta o advogado.

Coordenadora adjunta da Especialização em Direito do Seguro e presidente da Comissão de Direito Securitário da OAB/SC,

Vanessa Barcelos explica que o Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP – estabelece duas formas de contratação de seguros para condomínio: cobertura básica simples e cobertura básica ampla.

A primeira apresenta cobertura apenas para incêndio, queda de raio, explosão, acionamento acidental do sistema de combate a incêndio e queda de aeronaves, já a segunda apresenta essas mesmas coberturas e acrescenta várias outras, como desmoronamento, danos elétricos, alagamento.

Segundo Vanessa, essa gama de possibilidades torna a contratação de seguro um tanto complexa e o principal erro está ligado ao fato de que quanto mais coberturas contratadas melhor, mas essa não é uma máxima ao se falar de seguro condomínio. “A boa contratação de seguro precisa vir de uma análise dos riscos que o condomínio está exposto para, então, contratar as coberturas certas e com os valores de limite de indenização adequados”, diz.

Valdir Evaristo esclarece ainda que as condições gerais das apólices trazem expressamente quais os riscos estão excluídos de cobertura, os bens não compreendidos no seguro e os prejuízos não indenizáveis. “As declarações inexatas ou omissões e o agravamento voluntário do risco são alguns elementos considerados pelas seguradoras que podem levar à recusa da indenização”, explica.

O advogado orienta aos síndicos que, antes de adquirir um seguro, levantem quais unidades autônomas estão quitadas e sem seguro, para então contratar uma apólice de seguro coletivo que esteja adequada para as unidades e respectivas frações, e lançar o custo do seguro aos proprietários. “A responsabilidade civil e penal pela ausência de cobertura securitária é do síndico. No entanto, as unidades financiadas pelo sistema financeiro, em geral já possuem seguro”, conclui Valdir.

# CARTEIRA ASSINADA

## Terceirização de funcionários

*Apesar de reduzir as burocracias, terceirizar serviços não dispensa atenção de síndicos com a gestão de funcionários*

Graziella Itamaro

**A**mplamente debatida nos últimos meses, a terceirização de mão de obra é muito utilizada nos condomínios como forma de reduzir as burocracias trabalhistas e os incômodos com o gerenciamento de funcionários. O setor de prestação de serviços no asseio, conservação e serviços terceirizados gera aproximadamente 50 mil empregos em SC. Outra atividade frequentemente terceirizada, o segmento da segurança privada conta com aproximadamente 25 mil vigilantes em atividade no Estado de SC. "A terceirização tem se consolidado como uma tendência firme nas empresas brasileiras, principalmente na prestação de serviços, em especial no setor de asseio e conservação e de segurança privada, tornando-se fundamental, pois, ao contratar uma empresa especializada, o contratante concentrará os seus esforços em seu negócio principal", destaca Evandro Fortunato Linhares, representante do Sindicato das Empresas de Vigilância e Segurança Privada do Estado de Santa Catarina (Sindesp/SC).

Evandro explica que na hora de escolher entre contratar um empregado para desempenhar um serviço ou contratar uma empresa que realize tal serviço, o síndico deve ponderar uma série de fatores, como por exemplo, os problemas de ordem jurídica, os tributos incidentes sobre o empregado, entre outros. "Há mais custos envolvidos na contratação do que se poderia esperar ao contratar diretamente um empregado. Além disso, deve-se prever como ocorrerá a substituição de um funcionário quando este não puder comparecer ao serviço, como acontece em decorrência de doenças ou licença maternidade. Em um contrato com empresa terceirizada, o condomínio não precisaria se-

quer preocupar-se com estas situações, pois já está intrínseco nas cláusulas do contrato que a prestadora substituirá de pronto o funcionário que se absteve ou está licenciado", esclarece.

O representante explica ainda que a contratação direta de funcionários inclui mais custos do que o INSS, FGTS e PIS. "Ao analisar estes fatores, conclui-se que a contratação direta não é a alternativa tão vantajosa, pois ao deixar de cumprir um encargo, ou ao ter de responder a um processo trabalhista, o condomínio teria de despende mais dinheiro do que poderia ter economizado, além é claro das custas com a contratação de advogados, gastos processuais, enquanto deverá pagar um substituto para aquele empregado reclamante", relata o representante.

### CONTROLE

Presidente da Comissão de Direito do Trabalho da OAB/SC, Maria Lúcia de Liz orienta que para fazer a contratação de um serviço terceirizado com segurança é importante que, antes de qualquer coisa, seja realizado um contrato cuidadoso com as obrigações bem definidas permitindo o controle e a fiscalização do cumprimento das normas trabalhistas. "Os contratantes de serviços terceirizados são corresponsáveis pela mão de obra em suas dependências perante reclamações trabalhistas, por isso devem acompanhar a atuação da empresa contratada", orienta a especialista.

Segundo Maria Lúcia, ao contratar serviços terceirizados o síndico deve, como na contratação de qualquer fornecedor, tomar as devidas cautelas, pesquisar e checar a empresa contratada e os sócios. É importante solicitar documentos como o contrato social da empresa e suas atualizações, buscar referências, e se possível visitar outros condomínios onde a empresa

atua. Além disso, conhecer bem a minuta do contrato a ser celebrado entre o condomínio e a empresa, solicitar certidões negativas de INSS, FGTS, distribuições cíveis e trabalhistas na comarca da sede da empresa e na comarca do condomínio.

### REMUNERAÇÃO

Segundo Maria Lúcia, as empresas de terceirização de mão de obra são as responsáveis pela qualidade do serviço prestado e pela administração e remuneração do pessoal, incluindo os encargos. "Após a contratação, o síndico deve certificar-se, mensalmente, de que a empresa está recolhendo os encargos trabalhistas. Caso não o faça, isso pode configurar quebra de contrato, que é o meio mais eficaz de proteger o condomínio contra ações trabalhistas. Porém, ainda assim não é garantia de que não haverá problemas", esclarece.

A advogada lembra ainda que é importante fiscalizar a empresa contratada com relação a questões como segurança do trabalho. "O pessoal da limpeza, por exemplo, deve ter equipamentos de proteção individual (EPIs), como luvas e botas, para não entrar em contato com produtos químicos e lixo", explica. Além disso, também é necessário que os gestores estejam atentos se a empresa contratada fornece corretamente vale-transporte, se concede férias, se remunera as horas extras, entre outros direitos dos trabalhadores.

O representante do Sindesp/SC complementa destacando que o contratante deve buscar inserir no contrato com a empresa prestadora de serviços, cláusulas punitivas a serem aplicadas em caso de descumprimento. "A maior garantia do contratante está em exigir toda a documentação antes de pagar a nota fiscal mensal", diz Evandro Linhares.

# INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | MAIO/2015

## Universidade SECOVI oferece cursos para zeladores e síndicos

**Previsão Orçamentária da Gestão Condominial**

com Iliane Maria Coura Curitiba

Dias 10, 11 e 12 de agosto das 18h30 às 21h30

- Despesas condominiais e suas particularidades
- Finalidade
- Base legal
- Apresentação, aprovação e análise de casos práticos
- Previsões e provisões

Local: CDL - Centro - Florianópolis

Informações e inscrições: Fone: (48) 3223-1440 [servicos@secovifloripa.com.br](mailto:servicos@secovifloripa.com.br)

**Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria**

com Adriano Araújo Schampovski Curitiba

Dias 23, 24 e 25 de junho das 14h30 às 17h30

- Planejamento e orientação
- Atividades, tarefas e responsabilidades
- Características profissionais de um zelador
- Convenções, regimento e normas internas
- Atribuições e responsabilidades no exercício diário do síndico, zelador e equipe
- Atenção diferenciada com o idoso, crianças e jovens que moram e visitam o condomínio

Local: CDL - Centro - Florianópolis

Informações e inscrições: Fone: (48) 3223-1440 [servicos@secovifloripa.com.br](mailto:servicos@secovifloripa.com.br)

Criada com o objetivo de promover a qualificação profissional do segmento imobiliário e condominial, a Universidade SECOVI tem público expressivo e avaliação positiva dos participantes. Para a área de condomínios, estão programadas as apresentações de dois temas "Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria" e "Previsão Orçamentária de Gestão Condominial".

O primeiro evento, voltado aos zeladores, acontece nos dias **23, 24 e 25 de junho de 2015**, pela manhã no Hotel Kennedy Executive, em São José e a tarde no CDL, localizado no Centro de Florianópolis/SC. O professor deste tema é Adriano de Araújo Schampovski, bacharel em Turismo pela Universidade Federal do Paraná e professor de Pós-Graduação do Centro Sul - Brasileiro de Pesquisa, Extensão e Pós Graduação.

Entre outros assuntos, o curso abordará as características profissionais de um zelador e equipe de trabalho; convenções, regimento e normas internas; atribuições e responsabilidades no exercício diário do síndico, zelador e equipe; segurança em condomínio; novas tecnologias aplicáveis à segurança condominial; atenção diferenciada com o idoso condômino ou visitante; contato verbal e a orientação com os jovens quanto ao cumprimento das normas internas e segurança da criança em áreas consideradas críticas (piscinas, quadras de esporte e elevadores).

O tema "Previsão Orçamentária da Gestão Condominial" será apresentado em três noites, nos dias **10, 11 e 12 de agosto de 2015**, das 18h30 às 21h30, também no CDL em Florianópolis. A professora convidada é Iliane Maria Coura, que é advogada e assessora jurídica, professora de Direito e consultora jurídica em administração de condomínios. O curso traz como conteúdo base legal; despesas condominiais e suas particularidades; previsões e provisões e apresentação, aprovação e análise de casos práticos.

Além da área condominial, a Universidade Secovi também oferece cursos sobre o mercado imobiliário, voltado aos corretores de imóveis, investidores e demais áreas ligadas ao setor. Informações e inscrições através do e-mail [servicos@secovifloripa.com.br](mailto:servicos@secovifloripa.com.br) ou (48) 3223-1440. Consulte a agenda completa de cursos no site [www.secovifloripa.com.br](http://www.secovifloripa.com.br).

**Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria**  
**Dias:** 23, 24 e 25 de junho de 2015  
**Local:** São José (manhã) e Florianópolis (tarde)  
**Professor:** Adriano de Araújo Schampovski



**Previsão Orçamentária da Gestão Condominial**  
**Dias:** 10, 11 e 12 de agosto de 2015  
**Local:** Florianópolis  
**Professora:** Iliane Maria Moura

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

**Está de acordo com as legislações atuais?**

**Trabalho específico em condomínios: Análises de caixas d'água/cisternas, piscinas, ETE**

O primeiro laboratório de Fpolis reconhecido pela FATMA

Rua Eurico Hosterno, n.300 - Santa Mônica - Fpolis - SC

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

(48) 3233.3013 / 3024.9013

## # MANUTENÇÃO

# Modernização de elevadores

*Investimento resulta em valorização do imóvel, economia de energia, funcionalidade e conforto*

Kalyne Carvalho

**M**ais do que um meio de transporte, é um dos primeiros ambientes frequentados por moradores e visitantes nos condomínios. O elevador, que varia em tamanho, design e funcionalidades, requer atenção por parte dos condôminos já que sua modernização pode valorizar o patrimônio. Sabendo disso, condomínios investem em upgrades. “Percebemos o impacto imediato da obra nas negociações de venda do imóvel aqui do condomínio. A parte estética conta muito”, explica a arquiteta e síndica Ana Maria Duarte, do Condomínio Solar de Bocaiúva, localizado no centro de Florianópolis.

Previamente aprovado em assembleia, uma obra de atualização de sistema e repaginação do design do elevador não é barata e, portanto, exige planejamento financeiro e uma boa negociação com a empresa que prestará o serviço. A recomendação é a de que o síndico vá visitar a empresa e conversar com os responsáveis pessoalmente. Além de uma pesquisa profunda observando o fator preço, a qualidade é prioridade dos condomínios para esse tipo de serviço, conforme relata Ana Maria Duarte: “Tomamos bastante cuidado para não descaracterizar a marca original do elevador. Demos preferências aos orçamentos que ofereciam as peças originais”. A síndica alerta para o fato de que há empresas que trabalham com peças genéricas que não favorecem o design e também afetam na funcionalidade.



Ana Maria Duarte, síndica do Condomínio Solar de Bocaiúva, em Florianópolis

## REFORMA

A necessidade de manutenção com mais frequência devido a falhas e problemas no elevador é o primeiro sinal que leva o condomínio a planejar o investimento. No condomínio Solar da Bocaiúva primeiramente foi feita a etapa de modernização da parte de sistema e em seguida o embelezamento. O número de chamados para reparo reduziu consideravelmente. “Com a troca do quadro de comandos, etapa mais onerosa da obra, percebemos que o número de manutenções devido a panes no sistema diminuiu”. Ana Maria observa que a modernização do sistema precisa vir acompanha-

da da reorganização da parte elétrica para que ambos sejam compatíveis.

Na etapa de embelezamento a arquitetura do prédio foi respeitada. O novo design ficou em harmonia com as demais áreas comuns do condomínio. “O revestimento das cabines, que era de fórmica, foi substituído pelo aço inox escovado. Trocamos a iluminação com lâmpadas de led, estrutura adaptada a ventiladores e capa acolchoada para elevador de serviço”, conta a arquiteta.

## APROVAÇÃO

No condomínio Antônio Apóstolo, o síndico Edyson



O quadro de comandos do elevador antes e depois da reforma



Ayres de Liz conta que o maior desafio foi a etapa de aprovação da obra. “Ficamos 3 anos de reunião em reunião para aprovar a modernização dos nossos elevadores”, diz. E no fim, valeu a pena, pois, conforme relata o síndico, o tempo de pesquisa selecionou a melhor negociação para o condomínio. “Economizamos cerca de 40% em relação às prestadoras de serviço pesquisadas”, conta.

O condomínio Antônio Apóstolo reformou os dois elevadores – social e de serviço. Neste caso, enquanto um elevador ficava inativo para obras, o outro funcionava normalmente. “Na primeira etapa trocamos o sistema operacional. Na segunda forramos todo o elevador em aço escovado, foram alteradas o corrimão, portas que receberam puxador moderno, câmaras de segurança foram instaladas, e ventiladores. Os botões ficaram mais claros e, além de bonitos, aptos para leitura em braile” conta o síndico Edyson.

## NOVAS TECNOLOGIAS

No condomínio Porto Seguro, o síndico Rulemar Pessoa Silva explica que o residencial passou recentemente por uma obra de modernização dos elevadores. “A nossa tecnologia já estava ultrapassada. Passamos 30 anos com o mesmo sistema. Uma vez a cada dois meses tínhamos ocorrência do elevador que parava com alguém dentro. Substituímos o eletromecânico pelo digital”. Em três meses de experimento do novo sistema, o síndico e condôminos estão na expectativa de redução no consumo de energia elétrica. “A empresa que nos prestou o serviço projetou economia. Ainda não conseguimos constatar esses indicadores. Estamos ainda em fase de adaptação”, diz.

Exceto a etapa de aprovação da obra por parte dos condomínios, a fase de execução costuma ser ágil. “Em três meses a troca dos sistemas dos dois elevadores e seus embelezamentos foram concluídos”, explica o síndico.

**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

# CONDOMÍNIO & CIA

Paisagismo, Arquitetura, Iluminação, Tecnologia, Acessibilidade, Sustentabilidade, Arte e Decoração para edifícios

## # SERVIÇOS

# Piscina limpa o ano todo

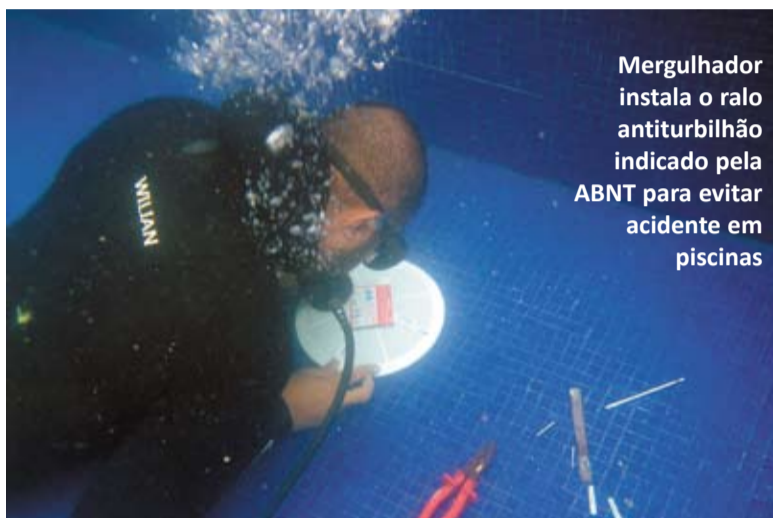
*Manutenção preventiva ajuda a melhorar a qualidade da água, reduzir os gastos e evitar acidentes*

Graziella Itamaro

**M**anter as piscinas limpas durante o ano todo não é tarefa simples, porém é algo necessário mesmo durante o inverno para evitar a proliferação de vermes parasitas, bactérias e garantir a saúde dos indivíduos.

Flávio Araújo, Diretor Técnico da Associação Nacional dos Fabricantes Construtores de Piscinas e Produtos Afins (ANAPP), explica que a água da piscina não precisa ser trocada nunca. "A manutenção para alta ou baixa temporada é a mesma, verificando pH, alcalinidade total, dureza cálcica e cloro da piscina, o que difere é que na baixa temporada, o uso tende a cair, diminuindo um pouco o uso de produtos", ressalta.

Alexandre Pedro da Rocha, da empresa Subservi, especializada na execução de serviços subaquáticos, esclarece que a manutenção preventiva, além de melhorar a qualidade da água, reduz os gas-



Mergulhador instala o ralo antiturbilhão indicado pela ABNT para evitar acidente em piscinas

tos com energia e produtos químicos. "A baixa temporada é a hora mais indicada de executar os reparos necessários, como a reposição de rejuntas, troca de azulejos, pastilhas quebradas, pesquisa de vazamentos", diz.

## MANCHAS

Sócio-gerente da empresa Intervenção Sub Mergulho, Duarte Júnior orienta que os procedimen-

tos de limpeza no inverno podem ser mais esporádicos, principalmente se a piscina tiver algum tipo de mecanismo de cloração automático. "Mas nenhum sistema de cloração é capaz de eliminar folhas ou qualquer outro detrito que venha a cair sobre a água e se não houver manutenção a piscina pode ficar com aspecto sujo, mesmo que esteja com cloro", explica.

De acordo com ele, há casos em que aparecem manchas de gordura nos pisos, azulejos e pastilhas, ou manchas de ferrugem, quando por acidente algum material metálico é deixado na água. "Nesses casos é necessário fazer um polimento subaquático, onde é utilizado uma polidora pneumática e um mergulhador especializado se encarrega de polir a cerâmica, devolvendo a ela o aspecto limpo, e a clareza da água", relata.

## Ralos pedem atenção especial

Motivo de muita preocupação em relação à segurança nas piscinas coletivas, os ralos de fundo também precisam de atenção especial, mas em geral são totalmente negligenciados pela maioria dos proprietários e responsáveis por piscinas e, o que é pior, até mesmo por projetistas.

Segundo Flávio, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) orienta para que sejam usados, no mínimo, dois ralos de fundo para cada bomba. No entanto, é muito comum encontrar piscinas com apenas um ralo de fundo. "Recomendo sempre entrar em contato com algum profissional para avaliar a sucção dos ralos e verificar se há riscos", explica.

De acordo com Flávio, os responsáveis devem estar cientes de que a norma da ABNT que trata do ralo de fundo é a NBR 10339. "A grade do ralo de fundo deve ter dimensões inferiores a 10 milímetros", orienta.

Há muitas ocorrências de acidentes com ralos de piscinas,

e a mais comum é quando o banhista fica preso no ralo de fundo porque o cabelo enrola na grade ou tampa ou há sucção da parte dorsal do corpo. Alexandre Rocha explica que pela norma devem-se instalar tampas FSB, que atendem as demandas



de drenos mais seguros. "A tampa FSB (iniciais do nome Flávia de Souza Belo, que em 1998 sofreu um acidente no dreno de uma piscina) é a mais recente tecnologia que, em vez das convencionais aberturas das grades, possui pequenos orifícios que impedem o entrelaçamento de cabelo. Essa tampa tem uma área duas vezes maior do que a das tradicionais e atende a uma vazão máxima de 30 m3/h", descreve o especialista.

**PISCINA COM VAZAMENTO?**

**SUBSERVI**  
Especializada em Piscinas  
Localização Eletrônica de Vazamento

**ASSISTÊNCIA TÉCNICA**  
**TROCA DE AZULEJOS E PASTILHAS**  
**SEM RETIRADA D'ÁGUA**  
**REFORMAS DE PISCINAS**  
**PESQUISA DE VAZAMENTO**  
**CONDOMÍNIOS E RESIDÊNCIAS**

19 ANOS

Associação ANAPP

AGENTE AUTORIZADO  
**Alexandre P. Rocha**

[www.subservi.com.br](http://www.subservi.com.br)  
(47) 3435-5754 | 9978-3954 | (48) 9978-3954

24 anos no mercado

**SteinFiber**  
48 3334 1500  
contato@steinfiber.com.br  
www.steinfiber.com.br

Materiais nacionais e importados de primeira linha

Piscinas | Banheiras e Spa's | Equipamentos  
Móveis e Ombrelones | Aquecimento | Saunas

Produtos químicos para piscinas

Eleita a Loja do Ano Prêmio ANAPP EXPOLAZER 2012/2013

Rod SC 404, nº 3649 (Subida para a Lagoa)

Já imaginou como seria bom executar reformas e limpeza com qualidade em piscinas, reservatórios, caixa d'água, tanques e cisternas sem esvaziar?

**INTERVENÇÃO SUB**  
Mergulhadores certificados e qualificados

Trabalhamos com colocação de ralos novos anti-sucção FSB da Sodramar

Manutenção sem transtornos e sem a necessidade de esvaziar, pois o reparo é feito por mergulhadores profissionais.

[www.intervencaosub.com.br](http://www.intervencaosub.com.br)  
contato@intervencaosub.com.br

47 3342 2979 | 9943 5794 | 9181 1959

# Fração ideal ou por unidade?

*Síndicos, condôminos e especialistas opinam sobre a forma mais justa de dividir as despesas do condomínio*

Kalyne Carvalho

**D**ebate polêmico gera pontos de vista antagônicos entre síndicos, advogados e especialistas do ramo condominial. Qual seria a opção mais adequada de rateio das despesas do condomínio: fração ideal ou por unidade?

Áreas comuns do condomínio são mantidas financeiramente pelos próprios condôminos. Despesas com manutenção, serviços e melhorias são rateadas entre os proprietários das unidades. No entanto, a forma dessa partilha varia, conforme prevê a Convenção de cada condomínio. Há quem aplique modelos de cobrança por fração ideal, por unidade ou flexível utilizando os dois formatos.

O Código Civil sugere a divisão de cotas por fração ideal. Isto é, o cálculo será feito com base no tamanho da propriedade privada, quer seja apartamento, cobertura ou loja comercial. Nesse caso, se a cobertura possui 190 m<sup>2</sup> o proprietário receberá um valor maior do rateio em comparação a um condômino que possui um apartamento de 42 m<sup>2</sup>. No entanto, o legislador deixou livre para que cada condomínio escolha a maneira mais adequada em sua administração.

De um lado estão donos de coberturas que protestam a divisão por fração ideal como defende Galvão Bertazzi, morador do Condomínio Arquipélago, no bairro Trindade, em Florianópolis. “Moramos na cobertura, mas não por isso usamos mais a faxineira ou

o jardineiro. Estou pagando 75% a mais de cota que um condômino de apartamento de um quarto. Penso que isso precisa ser reavaliado”, diz.

Do outro lado estão os proprietários de apartamentos menores que se sentem injustiçados ao cogitar a mudança pelo modelo de divisão igual por unidade: “Em assembleia ficamos um pouco divididos. Algumas pessoas achavam que as despesas deveriam ser distribuídas por todos igualmente. Isso gerou desconforto para proprietários de unidades menores”, explica Amanda Heller, síndica do Condomínio Alameda do Canto, no bairro Estreito, em Florianópolis.

O *Jornal dos Condomínios*, nesta edição, apresenta um debate sobre o tema, trazendo opiniões de condôminos, síndicos, advogados e especialistas do ramo, que se posicionam em relação à seguinte pergunta: Qual seria a forma mais justa de dividir a cota do condomínio?

## PELA FRAÇÃO IDEAL

**Alberto Calgaro, advogado e consultor na área condominial:**

“O Código Civil de 2002, ao instituir em seu art. 1.336, I, a regra de rateio pela fração ideal, não trouxe nenhuma novidade, pois essa regra já era a existente em nosso país desde a Lei n.º 4.591/64, além de ser norma igualmente prevista na legislação de diversos outros países, justamente por ser reconhecida como a regra mais justa para a maioria dos casos. Acertou, mais, o Código Civil de 2002, ao expressamente permitir que a Convenção do condomínio institua regra diversa de rateio de despesas, reconhecendo que a fração ideal pode não ser a regra mais adequada para determinados casos. Assim, entendo que não há nenhuma ilegalidade



no critério da fração ideal, tampouco na regra do art. 1.336, I, do CC/2002, pois nada mais justo que aquele que é proprietário de uma fração maior do imóvel pague uma fração igualmente maior das suas despesas de manutenção”.

tra esse sistema.

Eu concordo que quem mora na cobertura pague mais porque possui mais condições financeiras. A nossa Convenção aplica a fração ideal. Se fizéssemos essa mudança tenho certeza de que a maioria seria afetada e não iria concordar.

**Márcio Koerich, síndico profissional em Florianópolis:**

“Eu vejo que divisão por fração ideal é mais justa. Se a pessoa tem um apartamento maior, ele vale mais, tem mais propriedade dentro do condomínio. Se ele tem mais propriedade, a totalidade do patrimônio é mais dele do que de outro. Se imaginássemos que um condomínio é integralmente só de uma pessoa, esse proprietário arcaria com todas as despesas sozinho. Se fossem dois proprietários, as contas de manutenção seriam divididas em 50% para cada um deles. Agora, se um condômino é dono de 70% do condomínio e outro de 40% porque dividir igualmente as despesas? A forma mais equânime é o pagamento proporcional. Antes de adquirir ou locar um apartamento é imprescindível que o interessado leia antes o Regimento Interno e a Convenção para ter ciência do contrato que está assinando. Hoje a maioria dos condomínios aplica a divisão por fração ideal”.



**Lionete Machado Gnecco, síndica do Condomínio Arquipélago:**

O nosso condomínio aplica a fração ideal e concordo com este modelo. Quando assumi o cargo já era assim e não vejo argumentos suficientes para alterarmos isso. A lógica é simples, quem tem apartamentos maiores paga um pouquinho mais. A gente debate isso aqui no condomínio com frequência. Temos moradores que são con-

**INOVA 10**  
Anos Experiente  
Sistemas de Segurança

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

**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  
Alarques / Sensores  
Cerca elétrica / Interfonia  
Projetos de segurança  
Valor promocional com instalação e parcelamento especial.  
**R\$ 1.499,00**

Faltou energia? Chega de dor de cabeça!  
Nobreak para automação de portão basculante, deslizante e pivante, 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**

**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**

**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.  
ANALOGICO HD CVI 720p  
**Solicite seu Orçamento**

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



## FORMA HÍBRIDA

**Jair José Pereira, contabilista e síndico profissional:** “É relativo, pois não conseguimos quantificar exatamente o consumo em condomínio. Subentende-se que quem é dono de propriedade privada maior usa mais a área comum. Vejamos: os moradores de uma cobertura alegam que os encargos sociais são os mesmos, independentemente da área privada de uma unidade. Então o que diriam os moradores do térreo ou primeiro andar que nem usam o elevador ou usam bem menos? Pois entre usar o elevador para ir até a cobertura ou no primeiro andar, o consumo de energia é diferente. Logo, os que não usam ou moram nos andares inferiores teriam que pagar menos energia? Em regra, penso que a fração ideal é a forma mais justa. No entanto, sou a favor de que para questões que podem ser quantificadas seja aplicada a divisão igual por unidade e o que for de difícil quantificação seja estabelecida a fração ideal como regra”.

**Amanda Heller, síndica do Condomínio Alameda do Canto:** “O nosso condomínio é atípico. Alguns apartamentos possuem anexos de extensas áreas privativas descobertas que a nossa Convenção proíbe que o condômino construa. São terraços e áreas ao ar livre, espaços inutilizados pelos condôminos. Se dividíssemos as despesas do condomínio por fração ideal contando com a metragem desses espaços vazios, esses apartamentos pagariam proporção consideravelmente maior sem usufruir daquela área. Em assembleia no fim de 2013, auxiliados pelo administrador da obra, aprovamos a fração ideal por área coberta. Ou seja, as despesas são divididas por fração

ideal, mas a metragem considerada nos cálculos é somente de áreas cobertas, deixando de fora esses espaços que, embora privados, estejam inutilizados. Embora o debate tenha sido extenso, aprovamos por unanimidade. Para mim a fração ideal é a forma mais justa de cobrança. Se o condômino tem apartamento maior ele tem mais pessoas que usam as áreas comuns e, portanto, deve pagar proporcionalmente mais.

**Rogério Manoel Pedro, advogado especialista na área condominial:** “Eu entendo que o mais justo é aplicar as duas formas de divisão, fração ideal ou por unidade, conforme a situação. Quando se tratar de despesas ordinárias (manutenção, obras necessárias e de conservação) a divisão mais adequada é por unidade, pois aproveita a todos independentemente do tamanho da unidade privativa; já para despesas extraordinárias (que agregam valor de investimento) poderia ser aplicada a fração ideal. Por exemplo, uma reforma no hall de entrada do edifício, que gerará a valorização da área comum e privativa do Condomínio, deveria ser rateada por fração”.



## PELA DIVISÃO POR UNIDADE

**Galvão Bertazzi, proprietário de uma cobertura em Florianópolis:** Eu e minha mulher tivemos a oportunidade de comprar um imóvel há uns anos por um preço melhor. Quando compramos sabíamos que havia o valor do condomínio e que pagaríamos uma proporção mais alta. No entanto, com os reajustes, começou a ficar caro demais. Analisando percebi que não fazia muito sentido. Não estamos usando mais o porteiro, jardineiro ou as áreas comuns do que os outros. O nosso hidrômetro é único, mas eu e minha mulher fazemos questão de racionalizar a água. Usamos muito menos água do que outros apartamentos menores. A minha última cota, com todas as despesas do mês, somou R\$ 1 mil enquanto que apartamentos de um quarto somaram R\$ 250 reais de taxa. É muita diferença. Achar que quem mora na cobertura é rico ou tem mais dinheiro é cair no estereótipo. Eu estou começando a participar mais dos debates em assembleia, porque está ficando pesado. Na última reunião tentei colocar isso de uma maneira clara e muitos se assustaram com o que estou pagando. Eu tenho certeza que muita gente vai achar ruim

se for estabelecida outra forma de divisão, mas precisamos ser realistas.

**Luiz Frantz, síndico do Condomínio Villagio Di Capri:** O nosso condomínio adota a fração ideal. Às vezes ela se torna injusta. O mais justo seria fazer os cálculos de acordo com o número de habitantes de cada unidade, mas é inviável manter esse controle de cadastro atualizado. Temos 10 coberturas, dentre as quais a maioria é ocupada por um casal ou pessoas sozinhas. Não é justo que paguem mais do que os outros. Para rateio de água adotamos a divisão por unidade, pois percebemos em assembleia que seria o mais adequado.



**Kênio de Souza Pereira, advogado e presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG:** “Segundo o Código Civil, é direito de todos os proprietários, sejam de unidades de cobertura ou térrea utilizar as áreas comuns da mesma maneira, sem qualquer regalia para quem quer que seja. Se o uso dessas áreas que geram as despesas é semelhante, sem relação com o tamanho interno do apartamento, obviamente, todas as unidades devem arcar com os seus custos na mesma proporção, ou seja, igualmente. Há pessoas que qualificam a taxa de cobertura como “Taxa da Inveja”, porque alguns entendem que o seu proprietário tem mais status, sendo que há quem alega ainda que por receber mais sol e ter o terraço deve pagar maior taxa de condomínio, como se o seu proprietário não tivesse pago a mais pela compra, e sim ganhado essa unidade maior num sorteio entre todos os adquirentes do edifício. A taxa condominial decorre de uma contraprestação de serviços das áreas comuns e não pode ser cobrada como se fosse imposto, que incide sobre o valor do patrimônio ou da renda da pessoa”.



**Líder Mundial no Controle de Pragas** DESDE 1938  
Condomínios • Empresas • Hospitais • Residências

**O fim dos seus problemas com:**  
Ratos - Cupins - Baratas - Formigas - Pulgas  
Escorpiões - Pombos - Morcegos e outros

**Limpeza de reservatórios d'água**

**Planos Especiais para Condomínios**

(48) 3266.4460  
3258.4400  
santacatarina@trulynolen.com.br | www.trulynolen.com.br





**Um novo conceito em prestação de serviços**  
Eficiência • Alta qualidade técnica • Comodidade • Redução de custos para seu Condomínio

Assessoria | Jardinagem | Portaria 24 horas Diurna e Noturna | Serviços de Conservação e Limpeza | Zeladoria



**Condomínios residenciais, Empresas, Órgão públicos, Shoppings**

Entre em contato e conheça nossos serviços! (48) 3282 5525 | 3035 5028 | [rdo@rdoservicos.com.br](mailto:rdo@rdoservicos.com.br)

## Explosão em edifício residencial no Rio

Seis pessoas ficaram feridas em uma forte explosão que provocou a destruição de apartamentos do condomínio Canoas, no bairro de São Conrado, na Zona Sul do Rio de Janeiro. O acidente ocorrido no dia 18 de maio provocou um estrondo que foi ouvido até por moradores do edifício vizinho, que também teve vários imóveis danificados.

Segundo o vice-presidente do Crearj, Rogério Salomão, a inspeção constatou que o sinistro ocorrido no apartamento 1001, onde ocorreu a explosão, foi decorrente de vazamento de gás na cozinha, o que deve ser comprovado pela perícia ainda em execução. "Um ambiente fechado como do apartamento, com vazamento de gás, uma fagulha causa um estrago deste, gigantesco", explica o especialista.

Síndico do prédio, Jorge Alexandre Oliveira conta que o impacto foi tão grande que eletrodomésticos de moradores, como lava-louça, ar condicionado e até uma televisão, foram parar na piscina do condomínio em frente. Oliveira acordou com o estrondo e quan-

do saiu do seu apartamento encontrou o corredor cheio de destroços. Pediu para as pessoas terem calma e descerem pelas escadas. Pela gravidade do acidente, tivemos somente uma pessoa ferida mais gravemente", contou. Morador há 25 anos no Canoas, Oliveira afirma nunca viu nenhum problema desta natureza no condomínio.



## Romero Britto vai assinar edifício em SC



Para quem achou que não faltava mais nada com a marca do artista plástico, ele irá assinar um empreendimento imobiliário em Santa Catarina. Depois de emprestar sua arte para canecas, malas, mochilas, estatuetas, acessórios Pet e muito mais, o artista plástico brasileiro Romero Britto colocará seus traços pela primeira vez em um prédio.

A parceria é com uma incorporadora para a construção do edifício residencial Brava Arts, na Praia Brava, em Itajaí, Santa Catarina. O custo estimado é de R\$ 45 milhões.

As obras devem começar em julho deste ano e tem a previsão de entrega para dezembro de 2017.

A participação do artista no empreendimento estará estampada no nome, Brava Arts by Romero Britto, na fachada, que será pintada com seus traços assim como as três torres da construção, que levarão o nome de uma arte de Romero. Além disso, no decorrer das obras do prédio serão desenvolvidos projetos de decoração dos ambientes com obras do artista. Compradores dos apartamentos também serão presenteados com as esculturas de Romero Britto.



## APROVEITE AS CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA MONTAR UMA ACADEMIA DE VERDADE NO SEU CONDOMÍNIO.

UMA ACADEMIA COMPLETA NO SEU CONDOMÍNIO É UM ÓTIMO CAMINHO PARA UMA VIDA MAIS SAUDÁVEL.

### VANTAGENS

- Elaboração do projeto com layout dos equipamentos;
- Acompanhamento da fase final: entrega, montagem dos equipamentos e do kit de ambientação;
- Utilização da marca Fitness Center By Reebok e Fitness Center by Olympikus no material de divulgação e na área interna do fitness;
- Valorização do empreendimento.

Fit4 Store Florianópolis  
Rua Lauro Linhares, 438 - Loja 2  
Trindade - Florianópolis / SC  
CEP: 88036-972 • (48) 3371-0438

O portal do síndico catarinense na internet: [www.condominiosc.com.br](http://www.condominiosc.com.br)

# SERVIÇOS

# Troca de administradora

*Braço direito de muitos síndicos, as administradoras podem ser trocadas como qualquer outro prestador de serviço*

Por Graziella Itamaro

A gestão de um condomínio é uma tarefa complexa e exige conhecimento em várias áreas. Assim, o apoio de uma administradora é imprescindível, pois irá auxiliar o síndico nas suas funções, tornando seu trabalho mais dinâmico e organizado. Mas, como qualquer outro prestador de serviço, as administradoras também estão sujeitas à substituição quando não correspondem mais às necessidades dos condomínios. E, como fazer a troca?

Apesar de não ser necessária a aprovação em assembleia, é importante que a substituição seja informada a todos os condôminos esclarecendo o motivo pelo qual o procedimento foi adotado e solicitando a validação do ato, evitando assim discussões futuras relacionadas ao assunto.

De acordo com o advogado Fábio Fabeni, de Itajaí, não é necessário que a troca de administradora seja aprovada em assembleia. Porém, isso depende do que está previsto na Convenção do condomínio. “Se a Convenção faz alguma consideração a respeito do assunto, o quórum necessário para aprovação da mudança deve ser a maioria presente em assembleia”, explica Fabeni.

## CONTRATO

Segundo Fábio, como em todo serviço, este também deve ter um



A gestão de um condomínio é uma tarefa complexa e o apoio de uma boa administradora é fundamental para o síndico

contrato formalizado com o condomínio, listando as obrigações e direitos, bem como cláusulas com os procedimentos a serem adotados nos casos de rescisão do contrato, especialmente, no que diz respeito à multa, prazo de aviso e outras situações que devem ser analisadas em cada contrato. “É imprescindível que nos contratos exista a observância das obrigações, valores, reajustes, periodicidade do reajuste, prazo de duração do contrato e obrigações e direitos das partes”, destaca o ad-

vogado. O especialista orienta que, após tomar todas as providências para o cancelamento do contrato com uma empresa, ao escolher a nova administradora os síndicos devem procurar contratar uma empresa experiente no setor. “É importante ter referências e verificar a visibilidade da empresa no mercado”, explica.

Além disso, ao buscar a nova administradora é importante contar com mais de uma empresa, para poder comparar os orçamentos

e diferenciais de serviços. “É prudente orçar com várias prestadoras de serviço para não onerar o caixa do condomínio”, esclarece Fábio.

Após fechar com a nova empresa gestora, o advogado recomenda que o síndico solicite à administradora antiga o repasse de documentos, contratos, e toda a documentação que porventura tenha sido confiada aos cuidados da empresa, como por exemplo, recibos de pagamento de aluguéis, IPTU e outros encargos.

## EXPERIÊNCIA

Síndico do Condomínio Acqua Residence, em Balneário Camboriú, Daniel Torres trocou de administradora recentemente e relata o processo, que foi um pouco traumático. “A administradora anterior vinha pecando com o condomínio em vários aspectos, como por exemplo, nas cobranças dos inadimplentes, não seguindo o que estava estipulado na convenção e diversos erros nos pro-



cedimentos operacionais do dia a dia”, conta Daniel.

O procedimento de contratação passou por uma criteriosa pesquisa de empresas. “Visitei pessoalmente cinco administradoras e dei prioridade para os seguintes critérios: empresa com foco em condomínio, boas referências, estrutura de profissionais com experiência, organização na prestação de contas, utilização de sistemas para automatizar os procedimentos do condomínio, parceria e bom preço”, relata o síndico.

Segundo Daniel foi considerado indispensável no contrato o atendimento por profissionais experientes e a modernidade nos processos e sistemas. “Hoje posso garantir que estou satisfeito com o serviço. Indico a nova empresa de olhos fechados. Agora posso confiar em profissionais que entendem do negócio e me sobra tempo para fazer uma gestão mais estratégica”, diz.



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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

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

**Personnalité** COBRANÇAS **Receita garantida, administração efetiva!**

- ▶ Garantia de antecipação das taxas de condomínio, incluindo rateios aprovados;
- ▶ Recuperação sem ônus de valores devidos ao condomínio antes da contratação da cobrança garantida;
- ▶ Socorro financeiro para pagamento de despesas emergenciais;

**47 3368.5150 | 3268.7700**  
Rua 254, nº 820 - 3º andar  
Meia Praia - Itapema  
[www.personnalitecobrancas.com.br](http://www.personnalitecobrancas.com.br)

**AJ MARTANI**  
INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA E GÁS

A INSTALAÇÃO DE MEDIDORES INDIVIDUAIS REDUZ O CONSUMO DE ÁGUA EM ATÉ

40%

TRAZENDO GRANDE BENEFÍCIO PARA A NATUREZA E PARA SEU BOLSO

Solicite um orçamento sem compromisso, através dos contatos:  
[www.ajmartani.com.br](http://www.ajmartani.com.br)  
[sc@ajmartani.com.br](mailto:sc@ajmartani.com.br) ☎ 47 3517-1602

**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

UPTIME

CONTABILIDADE

- Empresas • Condomínios • Associações
- Rua 3.130, nº 175 - 3º andar (esq. 3ª Av.)
- Pessoas Físicas • Planejamento Tributário
- Centro • Balneário Camboriú • SC
- Imposto de Renda • Registro e Baixa de Empresas
- [www.uptimecont.com.br](http://www.uptimecont.com.br) • 47 3367 4993

# B E M - E S T A R

# Síndico deve zelar pela saúde de moradores

*Ações e cuidados do dia a dia favorecem ambiente seguro*

Soraya Falqueiro /Criciúma

**M**orar em um condomínio é como se integrar a uma pequena comunidade, onde moradores compartilham espaços comuns. Nesse sentido, síndicos, funcionários e condôminos devem estar atentos à promoção de saúde para poder usufruir dos mesmos ambientes de maneira plena, contribuindo para o bem-estar de todos.

Analisar a presença de insetos nos jardins, não deixar de maneira alguma água parada, cuidar da iluminação para, além da segurança, também evitar acidentes são algumas das orientações de Paulo Conti, secretário Municipal de Saúde de Criciúma. "O síndico é uma figura importantíssima na promoção de saúde do condomínio, e precisa ter essa visão", destaca. Conti já atuou como síndico durante dez anos e, por sua experiência, consegue

compreender como este foco é primordial na gestão.

Segundo o secretário, também é necessário despertar nos condôminos a conscientização de que participam de um espaço que precisa de auxílio coletivo e solidário. "Além de ações como a limpeza das áreas comuns ou a desinsetização, por exemplo, é importante também a prevenção contínua. Por isso, o síndico deve ter esse empenho em seu dia a dia e buscar a participação de todos os envolvidos", complementa. Conti alega também que, em geral, é possível notar em Criciúma que existe essa dedicação dos síndicos de promover ambientes seguros para os moradores.

A síndica Joelma Greff Maciel, do edifício Solar da Liberdade, no bairro Comerciário, tem esse zelo em sua rotina. Dentre as ações desenvolvidas, está a limpeza da caixa d'água. "É um cuidado que temos e fazemos todos os anos.

Ter uma água limpa é fundamental para a saúde dos moradores", ressalta. A síndica lembra também que a parte elétrica está sempre em dia, vistoriada por eletricitistas. "A iluminação estratégica, além da segurança, pode prevenir acidentes", ressalta.

No âmbito da saúde coletiva, reconhecer como o condomínio impacta na saúde do morador e tomar as atitudes certas contribui para a qualidade de vida. "Podemos garantir que em nosso condomínio há esta dedicação e que faz parte do nosso dia a dia", completa a síndica Joelma.



"Ter uma água limpa é fundamental para a saúde dos moradores", diz a síndica Joelma Greff Maciel, que mantém a limpeza da caixa d'água em dia

## DICAS E ORIENTAÇÕES:

- **Durante a limpeza**, sinalize locais úmidos ou que estejam sendo higienizados. Também é imprescindível o uso de equipamento de proteção individual (EPI) para manusear produtos químicos ou alergênicos.

- **Veja se o ambiente** está bem iluminado, se as luzes estão funcionando corretamente, e verifique se há segurança para a mobilidade. Moradores idosos ou crianças, por exemplo, podem requerer cuidados especiais no trânsito pelas áreas comuns. Também, é imprescindível analisar se existem tapetes escorregadios, móveis comquinas, entre outros obstáculos que podem causar acidentes.

- **Na brinquedoteca**, há constante presença de crianças, que são mais sensíveis a reações alérgicas provocadas por produtos de limpeza ou até ao próprio pó, mofo e ácaros, mantenha este local sempre limpo.

- **Na recepção** dos prédios é comum haver tapetes, carpetes e estofados. A limpeza desses ambientes deve ser feita com frequência, pois é nelas que se concentram mais impurezas nocivas à saúde respiratória dos condôminos.

- **Observe** se já está na hora de renovar a pintura do prédio, pois a manutenção em dia previne as infiltrações e o mofo que podem ser prejudiciais à saúde, causando alergias ou problemas respiratórios. Lembre que o tempo recomendado para a manutenção da pintura do edifício é de três a cinco anos e que a impermeabilização é muito importante.

- **Oriente** sobre o descarte correto dos resíduos e a limpeza dos contentores de lixo.

- **Lembre que é importante** buscar insumos e materiais certificados e com garantia para promover a saúde tanto do funcionário do prédio quanto dos moradores e do próprio síndico.

### SUA CAIXA D'ÁGUA PODE ESTAR CONTAMINADA

**Filtro Central**  
Água 100% de qualidade para todo o condomínio (torneira, chuveiro, lavanderia)

- Filtra grande volume de água, retirando o excesso de cloro, sabor e odor desagradável.
- Mantém a caixa d'água e todo o encanamento limpo distribuindo água limpa para todas as torneiras.

**1 ANO GARANTIA** Assistência Técnica Permanente

**De Bruna** (48) 3024.8073 / 8825.0023



Software Online para a Gestão de Condomínios

Síndicos e Administradoras de Condomínio. Realizem a gestão dos condomínios com maior **agilidade, transparência, segurança e economia.**

- 1- Agende o salão de festas pelo SCOND;
- 2- Aplique uma gestão efetiva das manutenções preventivas;
- 3- Saiba quais contratos estão vencendo no seu condomínio;
- 4- Receba as ocorrências do seu condomínio no SCOND;
- 5- Disponibilize documentos e informativos aos condôminos pelo SCOND;

Contatos: (48) 3047-1365 | 9929-1222 | comercial@scond.com.br | São José/SC



### 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

Contabilidade & Assessoria

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

[gtc@gtccontabilidade.com](mailto:gtc@gtccontabilidade.com)



# CANAL ABERTO COM O SÍNDICO

## VAGAS COBERTAS

Em um condomínio em que todas as vagas de estacionamento são de uso comum e foram distribuídas nominalmente a cada apartamento, algumas cobertas e outras não, como fica no caso de um apartamento com vaga coberta ser alugado e um proprietário que não foi privilegiado com vaga coberta requerer a ocupação desta vaga?

Silvio Vicente de Barcellos

Caso a referenciada distribuição das vagas de estacionamento tenha sido vinculada aos apartamentos e respeitado a legislação vigente, ou seja, com modificação da Convenção condominial ou aprovação em assembleia condominial, com quorum suficiente, nenhum proprietário pode exigir a vaga do outro, visto que o proprietário ao alugar o seu apartamento está locando, também, a sua (atrelada) vaga de garagem..

Diogo Silva Kamers

## VIDEOCONFERÊNCIA

Estou com uma dúvida sobre assembleia. Um condômino que está nos EUA, pode participar por videoconferência? Como fica nesse caso, pois ele não estará presente para assinar a lista nem a Ata?

Tabtha Medeiros

É fundamental ressaltar que a legislação vigente é omissa quanto à referenciada indagação, qual seja, a possibilidade ou a impossibilidade do condômino participar da assembleia condominial mediante videoconferência.

O próprio nome já diz "Lista de Presença", o que requer obrigatoriamente o comparecimento pessoal do condômino (ou representante com procuração). Entretanto, os condôminos poderão participar das assembleias condominiais se o condomínio possuir estrutura para tanto e a Convenção expressar esta possibilidade.

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

## ATA

Durante a transição, onde já houve eleição mas não há ata, quem responde em juízo, o novo ou o antigo síndico? Porque ainda não há documento comprobatório que eleger o novo síndico?

Mariana / Florianópolis

Quem responde em juízo é o síndico eleito, inclusive em exigir ao presidente da mesa a ATA confeccionada e registrada para que seja

distribuída aos condôminos no prazo previsto em lei ou pela convenção. A responsabilidade da confecção e redação da ata cabe ao presidente da mesa que tem seu secretário somente os assuntos tratados, espelhando a realidade dos fatos.

Rodrigo Machado  
Exato Contabilidade - (48) 3322 3579

Nesta coluna suas dúvidas são respondidas por profissionais especialistas da área condominial.

Envie sua pergunta para: [contato@condominiosc.com.br](mailto:contato@condominiosc.com.br) ou ligue (48) 3028 1089

curta e compartilhe: [facebook.com/jornaldoscondominios](https://facebook.com/jornaldoscondominios)

## EVENTOS SC



**SABÃO ECOLÓGICO DONA LIDIA**  
A auxiliar de Serviços Gerais, Elza Antunes Forester, que trabalha há 20 anos no edifício, para incentivar os moradores na coleta e reciclagem do óleo usado teve a iniciativa de confeccionar sabão com o material recolhido nos apartamentos e recebeu apoio total do síndico Sérgio Jorge da Rosa. Para demonstrar o quanto é importante a reciclagem, todos os apartamentos do condomínio receberam uma unidade do Sabão Ecológico Dona Lidia.

### CAMPANHA SUSTENTÁVEL

O síndico do Edifício Dona Lidia, em São José, promoveu uma campanha informativa sobre a correta destinação do óleo de cozinha no condomínio: o material deveria ser acondicionado em recipiente de vidro ou garrafa pet e deixado em um espaço reservado na lixeira do prédio.



**HOMENAGEM** A ideia deu tão certo que o sabão ganhou embalagem, etiqueta personalizada e uma homenagem especial a D. Elza que provou que a sustentabilidade pode fazer parte do dia a dia dos condomínios.



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)



Desde 1980

**ORTECON**  
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria para Condomínios Residenciais e Comerciais

Consulte proposta de serviços  
**48 3025.3560**  
[www.ortecontabil.com.br](http://www.ortecontabil.com.br)

**A liberdade que você sempre quis!**





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

FALE CONOSCO: (48) 3222 7023 [WWW.GRUPOSUPORTESC.COM.BR](http://WWW.GRUPOSUPORTESC.COM.BR)



**BANDEIRA SERVIÇOS**

- Vigilância
- Portaria
- Recepção
- Limpeza
- Serviços Gerais

**(48) 3269.9217**

# Classsíncodico

AQUI O SÍNDICO ENCONTRA PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

## ÁGUA / SISTEMAS DE TRATAMENTO / CAPTAÇÃO

**Faça uma escolha inteligente!**



Assistência Autorizada Schneider

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

**Impermeabilização com garantia**

**AIRTON BOMBAS**

48 3282-5427

contato@airtonbombas.com

(48) 9171-2169

## ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE



www.sensato.com.br

48 3224.2585



Administração inteligente de condomínios,  
Este é o nosso forte

48 3322 3579

www.portalexato.com.br

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**

Cursos de Qualificação profissional  
(48) 3222 2911

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

Treinamento e Reciclagem de:

**ZELADORES • PORTEIROS**

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

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICOS / PERÍCIAS / REFORMAS / SERVIÇOS



**Metello & Freitas Arquitetura** Facebook.com/metelloefreitas

- Arquitetura e urbanismo
- Arquitetura de interiores
- Paisagismo e complementares
- Realizamos acompanhamento de obras e vistorias
- Projetos residenciais, comerciais e institucionais com qualidade

Faça seu orçamento

Arquitetas Pauline Metello (48) 99248060 e Vivian Freitas (48) 99229433 metellofreitas@gmail.com

**ANR**  
ENGENHARIA

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

Contate o engenheiro: (48) 8481 1002 | 3206 5782

**Preço, Qualidade e Rapidez**

Especializada em: **Laudos • Projetos Reformas • Restauração Lavação • Pintura**

**Construção em geral**

**DAY D PINTURAS**

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
(48) 3346 4545 / (48) 9106 8446

- PINTURAS PREDIAIS
- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES



**CYMACO**  
EMPREITEIRA

www.cymaco.com.br

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

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit



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

baladi@baladi.com.br

VISTORIAMOS SUA OBRA!

**Grellert**  
Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

grellertempreiteira@hotmail.com  
www.grellertempreiteira.com.br

(48) 3206.8363 | 8474.2563 | 9950.5467

Rua Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 - Pantanal - Fpolis/SC

Lavação predial • Recuperação estrutural  
Colocação de revestimento cerâmico  
Pinturas prediais • Impermeabilizações  
Serviços de lavação em fachada de vidro  
Lixação e Pintura de pisos

**CLAUS**  
Especialista no trabalhos em alturas

clausprestserv@gmail.com

facebook.com/Marcio Claus



Manutenção predial  
Lavação / Impermeabilização  
Restauração e pintura

(48) 8497.1110 / 3375 2908  
9918.2181 WhatsApp

**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

**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 **CONSTRUÇÕES E REFORMAS** www.kwaltran.com.br  
CREA-SC080565-0 / IBAPE-SC00434

- Legalizamos seu Imóvel junto a Prefeitura de Florianópolis (Lei 506/14 / revogação da 374/10), Crea-SC, Celesc, CASAN, Bombeiros e Vigilância Sanitária.
- Especialista em Condomínios – Retrofit, Reformas, Pinturas, Impermeabilizações.
- Laudo de Inspeção Predial / Vistoria Cautelar / Perícia. • Orçamento sem compromisso.

(48) 3879 - 3336 / 9920 - 5488 TIM / 8809 - 7346 E-mail: kwaltran@gmail.com

**Planeta Sul Engenharia**



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

- Excelência em Obras Rápidas
- Especializada em Condomínios

planetasul.engenharia@hotmail.com

Novo número (48) 3374 1314 | 3344 3293 | 8403 5238

**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

pravaliiarengharia@gmail.com | www.pravaliiarengharia.com.br

**Schnel**  
EMPREITEIRA

Lavação - Pintura - Restauração - Reformas Prediais  
www.schnelempreiteira.com.br

**GELAT**

ASSITÊNCIA TÉCNICA EM CLIMATIZAÇÃO

Comprometimento com seu bem estar!

Rua Bonifácio de Souza, 99 Sl 05 Passa Vinte - Palhoça/SC

Manutenção | Instalação  
Higienização

Contrato de Manutenção

(48) 3093 3254

## 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

## SEGURANÇA / SISTEMAS ELETRÔNICOS

Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.



grupokhronos.com.br • 3381 9999

**CRICIÚMA**

**CONTASUL**  
 administração de condomínios  
 Compromisso com a valorização do seu patrimônio

(48) 3437-2754 | (48) 3433-3813 | (48) 8829-9636  
 www.contasulsc.com.br

Rua Cel. Pedro Benedit, 190, Sala 313, Ed. Catarina Gaidzinski  
 Centro - Criciúma - SC | condominio@contasulsc.com.br

**CONTAP**  
 CONDOMÍNIOS  
 Administração de condomínios • Assessoria direta ao síndico  
 contapcondominio@engeplus.com.br (48) 3437-1431 | 9929-9601  
 R: Cel. Pedro Benedit, 190 | CJ. 17/21 Térreo | Centro Criciúma

**CONSUCRIL**  
 Administradora de Condomínio  
 consucriladm@gmail.com 48 3433.3494 3433.3801

**OTIMIZA**  
 condomínios  
 O nosso compromisso é com a sua satisfação  
 www.otimizacondominios.com (48) 3045-5799

**TIJUCAS E REGIÃO**

**Prisma**  
 Administradora de Condomínios  
 Administração de condomínios | Gestão parcial ou total  
 Assessoria e consultoria para construtoras e incorporadoras  
 Fones: 48 3263 4555 / 48 9954 3199 | contato@prismacondominios.adm.br  
 www.prismacondominios.adm.br | Rua Alexandre Ternes Neto, 80 SI 02 - Tijucas/ SC

**BALNEÁRIO CAMBORIÚ / ITAPEMA/ ITAJAÍ**

**GERONIMO CONTROLE DE PRAGAS**  
 Desinsetização, Desratização, Descupinização, Limpeza de Reservatórios D'água  
 e Impermeabilização de Caixas e Cisternas.  
 Contratos mensais para: condomínios, shoppings, hotéis, escolas,  
 farmácias, restaurantes, pet-shop, lanchonetes, etc.  
 Rua Goiás nº 968 - Camboriú/SC | geronimocontroledepragas@yahoo.com.br  
 (47) 9976.4366 (oi) / 3366.3003 / 3361.1436

**CLASSI EMPREGO**

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

ROSANE GONÇALVES (48) 9616 0865	ROBSON LUIZ DA ROSA (48) 9836 9593 / 9157 8277	CRISTHAM DA SILVA (48) 9070 5875
RODRIGO SAMPAIO (48) 3223 2371/ 9616 5445	DEVANIR DE AMORIM JR (48) 3357 0051 / 8428 4363	ROSEANE DOS SANTOS (48) 9916 6493 / 9632 2811
CLARICE DE SOUZA (48) 8437 3823	SONIA MARLI OLIVEIRA (48) 9947 7911 / 30931655	ALEXANDRO YURI RODRIGUES (48) 8410 0116 / 3226 0096
EDINALDO REIS DA SILVA (48) 9803 8962	LORI PLUCINSKI (48) 8495 0186 / 9611 0015	ROSELI AVILA COSTA (48) 9949 3139 / 8475 8300
ARYANE LEAL ROSA (48) 3238 8506 / 9851 1783	LUIZ ANDRE COELHO (48) 8459 6018 / 9846 5385	

**AGENDE-SE**

em Agosto

**WORKSHOP**

em Florianópolis

**GERENCIAMENTO E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS**



Atualize-se com duas grandes referências na área de resolução de conflitos!



**Vanessa Tobias**  
 Master Coach



**Cristiano de Souza Oliveira**  
 Consultor jurídico condominial,  
 Conciliador e Mediador (SP)

Garanta a sua vaga!

E domine técnicas de assertividade em situações de conflito!

INFORMAÇÕES E RESERVAS

(48) 3207.6784 | 3028.1089  
 contato@condominiosc.com.br

REALIZAÇÃO

**CondomínioSC**  
 O Portal do Síndico Catarinense na Internet

**Condomínios**  
 Jornal dos



O shopping da segurança

- \* Baixo consumo de energia
- \* Excelente autonomia
- \* Maior vida útil

**PREÇOS E CONDIÇÕES ESPECIAIS**

Entre em contato para mais informações.

**Conheça um novo conceito em Iluminações de emergência LED**



Baln. Camboriú  
 47 3264-7777

Blumenau  
 47 3231-1111

Gaspar  
 47 3231-1111

São José  
 48 3241-6600

Na internet  
 bit.ly/zeusdobrasil



## # REGIMENTO

# Animais dentro das normas

*Boa convivência depende do bom senso dos donos*

Graziella Itamaro

Os especialistas são unânimes em afirmar que o barulho, as vagas de garagens e os animais são os maiores vilões na convivência em condomínio. E, no caso dos animais, lidar com as particularidades de cada morador é tarefa cada vez mais desafiadora para os gestores de condomínios, pois mais do que uma companhia, os animais vêm se tornando verdadeiros membros da família. Porém, para viver em coletividade, até mesmo os animais precisam estar adequados a algumas normas de bom senso.

Síndica do Condomínio Edifício Aquarius, no bairro Ingleses, em Florianópolis, Gilda Hugo sabe bem o que significa administrar esse tipo de assunto. “Os animais são um grande problema no nosso condomínio, pois algumas pessoas consideram-se acima das regras de convivência estabelecidas em assembleia e acham que podem fazer o que bem entendem”, diz a síndica.

Na tentativa de atender a to-



Almerita Silva de Almeida, síndica do Condomínio Ilha do Corinto

dos, segundo Gilda, foi estabelecido em assembleia que os animais não deveriam incomodar aos demais com latidos, uivos, choros, ou pelos jogados para fora das aberturas dos apartamentos. “Por mais estranho que pareça, algumas pessoas consideram essas ocorrências normais e aceitáveis ao se ter um cachorro em aparta-

mento. Alguns moradores chegam a ter mais de um animal e não se preocupam em respeitar as regras estabelecidas. Para estes, a ética só é válida para os direitos pessoais e não para com os outros”, explica.

Segundo Gilda, é o caso, por exemplo, de um condômino que infringe praticamente todas as re-

gras. “Ele fica fora de casa cerca de 10 a 12 horas por dia e o cão, de grande porte, fica chorando e uivando por longos períodos, inclusive à noite, incomodando os demais moradores”, relata.

Para administrar os conflitos, Gilda explica que costuma enviar correspondências e levar a situação para as assembleias. “Até hoje não apliquei multas, pois julgo que, já sabendo que não seremos obedecidos, é melhor aceitar alguma concessão por parte do infrator e tentar negociar os problemas conversando. Esse é quase um problema sem solução, pois em minha opinião a lei dá mais razão ao negligente com animais”, afirma a síndica.

mas hoje já há uma maior consciência por parte dos proprietários de animais”, relata Heitor.

Mas, apesar do pequeno número, as regras existem e devem ser cumpridas, por exemplo, os animais não devem transitar fora do colo ou sem coleira. “Penso que tudo que fuja ao convívio ético, como descuido com a circulação dos animais nas áreas comuns deve ser alertado e punido conforme a situação”, explica o síndico.

Há dois anos e meio síndica do condomínio Ilha do Corinto, no bairro Coqueiros, Almerita Silva de Almeida relata que também nunca teve incômodos por causa de animais de estimação. “Os animais em nosso prédio são tranquilos, não latem e não temos nenhuma reclamação”, diz a síndica.

Ocupado por moradores em geral solteiros, o prédio tem apenas três cachorros e dois gatos e os proprietários seguem as regras estabelecidas para a boa convivência. “Os animais são sempre carregados no colo quando fora das unidades e só vão para o chão quando estão na rua”, explica Amerita.

Segundo Almerita caso haja reclamações a primeira ação seria chamar a atenção do infrator para somente em segundo caso ser aplicada multa. “Felizmente nunca precisei chegar a este ponto. Nossos moradores são muito acessíveis e respeitam a ordem e os demais vizinhos”, relata.

Cristiane Schmitz, síndica do edifício Dom Rodrigo, também considera seu condomínio tranquilo com relação ao assunto. “Fazemos bastante conscientização sobre a circulação dos animais e todos colaboram”, explica. Quando há algum desrespeito às normas, Cristiane diz que são aplicadas as multas estabelecidas em Convenção. Foi o caso de um animal, por exemplo, que foi deixado amarrado por uma criança na maçaneta do hall de entrada. “As regras são para serem seguidas e não adaptadas”, afirma.

**Oni Entulhos**

- Locação de Caixas Coletoras de Resíduos da Construção Civil.
- Atendemos Condomínios, Construtoras, Particulares e demais segmentos da Construção Civil.

Empresa licenciada

FATMA

(48) 3246.6533 / 9945.6902  
onientulhos@hotmail.com

**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

**Schnel**  
EMPREITEIRA

Lavação - Pintura - Restauração  
Reformas Prediais  
Especializada em Condomínios

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

**NewTec**  
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

**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](http://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