

Jornal dos Condomínios

ANO 14 - Nº 161 - ABRIL 2015 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

Condomínios investem em sinalização

As novas tendências na construção civil trazem estruturas amplas, com múltiplas áreas comuns, corredores e acessos diversos. Sinalizações e avisos instruídos por normas do Corpo de Bombeiros, orientações para que portadores de necessidades especiais possam atender às regras sociais e até mesmo para reforçar as regras do Regimento Interno, podem ser resolvidos com orientações expostas em placas de sinalização. Estas identificam áreas comuns, preservam a segurança, além de organizar e disciplinar de maneira didática a conduta das pessoas que transitam no condomínio.

Páginas 8 e 9



Maria Tereza Gonçalves, síndica do residencial Place Du Soleil: educação e orientações expostas em placas de sinalização

Esporte e saúde nos condomínios

Página 6 e 7

EM SC

CRICIÚMA

Síndicos enviam dados à Receita

Página 12

PREVENÇÃO

Tráfego de veículos no condomínio

Página 4

MUNDO CONDOMÍNIO

Prédio fica nove meses sem luz

Página 16

TRANSPARÊNCIA

Conselho auxilia na gestão

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?

Pequeno
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

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS: 48 3224.2585
CENTRO: 48 3248.3668
www.sensato.com.br

Rua João Pinto, 30 - Centro - CEP 88075-310 - Florianópolis, SC
Rua São José, n. 472 - Balneário - CEP 88075-310 - Florianópolis, SC
Twitter.com/SensatoCondominios
Facebook.com/SensatoCondominios

Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.

Khronos

grupokhronos.com.br
3381 9999

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

Solução simples e didática para reforçar as regras do Regimento Interno

Uma das tarefas mais árduas do síndico é fazer com que todos cumpram as regras do condomínio. Confira na matéria de capa desta edição, que as placas de sinalização, além de identificar áreas comuns, promover segurança, organizar e disciplinar a conduta das pessoas que transitam no condomínio pode ser uma solução simples e didática para reforçar as regras do Regimento Interno.

E, ainda em clima de aniversário de 14 anos da publicação, apresentamos a coluna Mundo Condomínio. Fatos e notícias interessantes de condomínios no Brasil e pelo mundo serão contadas nesta coluna



que inicia com a história de um condomínio em Curitiba, no Paraná, que ficou nove meses sem luz devido a uma pane elétrica no prédio. Saiba como viveram os moradores durante esse período e como a administração resolveu o problema.

O esporte tem a característica de promover a integração e saúde de quem os

pratica. Saiba o que alguns condomínios estão fazendo para deixar os moradores animados, interagindo mais entre si e cuidando da saúde física e mental ao incentivar a exploração das áreas de lazer e esporte do condomínio.

Outros assuntos como o auxílio bem-vindo do Conselho Fiscal e Consultivo na administração do condomínio, o ajuste no orçamento que condomínios em Balneário Camboriú estão tomando após nova forma e cobrança da tarifa de água na cidade e o que precisa constar na declaração do imposto de renda de síndicos remunerados.

Boa leitura!

Ângela Dal Molin

EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios
Direção Geral: Ângela Dal Molin - jornaldoscondominios@yahoo.com.br
Coordenação editorial: Vânia Branco - 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
Para anunciar: (48) 3207 6784

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.

ERRATA

O Condomínio Napoli está localizado no bairro Abraão, e não em Coqueiros como foi veiculado na reportagem "Parabéns Floripa", edição de março.

Ilumine seu condomínio com inteligência

Conheça dicas e alternativas de excelente custo benefício para iluminações de emergência

Uma parte essencial do sistema de equipamentos de segurança dos condomínios são as iluminações de emergência.

MANUTENÇÃO

Em muitos casos, somente são constatados erros e falhas quando a iluminação é utilizada. Por isso é muito importante que sejam efetuados testes mensais para verificar como estão as iluminações do condomínio.

Basta removê-las da tomada por um período de 30 minutos, para permitir que seja feita a descarga parcial da bateria do

produto. Em média, iluminações de segurança possuem garantia de 1 ano contra defeitos de fabricação.

NOVAS TECNOLOGIAS

Vários avanços surgiram, e dentre todos, a tecnologia LED é a mais presente. Durabilidade, economia e potência de aclaramento tem mostrado que investir em iluminações deste padrão apresenta excelentes resultados na relação custo-benefício. Iluminações em LED gastam apenas 10% da energia consumida pelas lâmpadas incandescentes, e apenas 30%

da energia consumida pelas lâmpadas fluorescentes.

Para Jorge Ramos, gerente de unidade da loja de equipamentos de segurança Zeus do Brasil, o ganho em relação a qualidade e satisfação do cliente tem sido o fator decisivo na hora de oferecer estas novas iluminações.

"A grande maioria dos engenheiros ou síndicos de condomínio que vem a nossa loja, não visam primariamente a qualidade das iluminações, mas sim o preço. Quando se depararem com as características que diferenciam estes no-

vos modelos em iluminação, quase sempre optam pelas iluminações em LED", declarou ele. "O índice de satisfação dos clientes aumentou expressivamente. Agora os clientes retornam a nossa loja apenas para tomar um cafezinho", completou ele em tom de brincadeira.

Vários condomínios, têm optado por alterar as iluminações de emergência por esta nova tecnologia, visando não apenas ganho estético, mas também levando em conta ganhos em economia e maior tranquilidade em caso de necessidade.



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



NORMAS

Trânsito seguro

Orientação e conscientização ajudam a prevenir acidentes nas vias internas de condomínios

Graziela Itamaro

Em busca de um lugar seguro e tranquilo para morar, muitas famílias têm optado por condomínios para que, além da proteção contra roubos, possam ter mais liberdade para aproveitar as áreas comuns e os espaços abertos. Porém, no caso de condomínios horizontais, as vias internas acabam se tornando uma extensão das casas e a imprudência na circulação de carros e motocicletas podem tirar o sossego dos moradores e provocar acidentes, principalmente com crianças e idosos.

Situado na Grande Florianópolis, o condomínio Terra Nova Palhoça possui 1274 casas e todos convivem com um intenso tráfego de veículos. De acordo com o presidente da Associação dos Moradores do Terra Nova Palhoça (AMTNP), Jean Carlo Inácio, ao receberem o imóvel todos os moradores do condomínio recebem um manual onde consta o limite de velocidade máxima de 10 km/hora permitida nas áreas internas. “Devido ao tamanho do condomínio tivemos uma mudança no limite para 20 km/hora, porém a alteração não foi suficiente, continuando o desrespeito à norma. Com isso, além das placas em todas as ruas avisando sobre o controle, foi necessária a instalação de redutores de velocidade nas vias principais”, diz o representante dos moradores.

Segundo Inácio, a divulgação das normas ocorre até em excesso, mas isso é necessário, já que alguns moradores têm um comportamento irresponsável e ignoram as regras. O assunto é constantemente debatido em assem-



O Condomínio Terra Nova Palhoça possui 1274 casas e vias internas com intenso tráfego de veículos

tar a se repetir proibimos a entrada, pois temos muitas crianças no condomínio e não podemos arriscar”, declara Tânio.

ORIENTAÇÃO

José Leles de Souza, doutor em Engenharia de Transportes pela USP de São Carlos (SP), explica que o Código de Trânsito não se aplica aos condomínios, pois é preciso que existam vias internas abertas à circulação da população. Ou seja, se forem áreas fechadas, apenas para acesso dos moradores, não se aplica a legislação de trânsito. Segundo o engenheiro, dentro de condomínios o ideal é que a velocidade para efeito de estacionamento, saída e entrada de veículos seja estabelecida entre 20 e 30 Km/h, no máximo.

Ele orienta que a conscientização dos moradores é a melhor forma para evitar acidentes nas áreas internas do condomínio. “É possível também estabelecer em Assembleia o envio de advertências aos moradores que tiverem atitudes que coloquem em risco a segurança. Além disso, os próprios moradores e funcionários podem auxiliar na fiscalização”, ressalta Leles.

REDUTORES E CÂMERAS

bleia. “Já tivemos caso de acidente com menores ao volante, com perseguição e até capotamento em frente ao condomínio, na área externa. Todos sem registro de acidente grave, mas como se trata de área privada, o condomínio sempre é responsabilizado”, diz.

Na avaliação do representante pouco adianta as medidas punitivas leves, porém ter as placas e orientações bem visíveis a todos torna o ambiente mais familiar e ajuda a refletir sobre a educação e o comportamento nas vias.

Localizado no bairro Porto da Lagoa, em Florianópolis, o condomínio Villas do Porto se apoia na prevenção para evitar acidentes nas vias internas. “Já na entrada temos sinalização indicando a velocidade máxima permitida, de 30 km/hora. Além disso, nas vias de acesso às casas temos tachões redutores de velocidade, também conhecidos

como ‘olho de gato’, placas indicando os obstáculos e a velocidade permitida aos motoristas e também instalamos câmeras”, descreve o síndico, Tânio Marçal de Mello Barreto.

Segundo o síndico, nunca houve nenhum registro de acidente dentro do condomínio, que conta com 90 lotes e 70 casas até o momento. “Normalmente quem não respeita as normas são os prestadores de serviço e entregadores. Neste caso advertimos e se o fato vol-

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

Oni Entulhos

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

Empresa licenciada

(48) 3246.6533 / 9945.6902
onientulhos@hotmail.com

A vida sempre me tira de casa. Mas eu nunca me desligo dela.

Acompanhe sua família pelo tablet, celular ou computador. É a tecnologia ajudando a proteger as coisas que você mais ama.



Proteja seu patrimônio com câmeras de segurança da Khronos.



grupokhronos.com.br
 3381.9999

Nove meses no escuro

Pane elétrica leva nove meses para ser solucionada em condomínio de Curitiba e moradores sofrem com a falta de energia

Graziella Itamaro

Descoberta há pouco mais de 100 anos, a energia elétrica faz funcionar a maioria dos equipamentos que facilitam a vida de milhões de pessoas em todo o planeta. Utilizada diariamente, só nos damos conta da necessidade de energia quando somos privados das facilidades que ela nos proporciona. Mas, até que ponto conseguimos ficar sem energia elétrica?

Os moradores do edifício Orion, em Curitiba (PR), podem avaliar o caos que a falta de energia pode causar no dia a dia. Construído há 40 anos, o prédio teve uma pane elétrica em janeiro de 2013 que levou nove meses para ser solucionada, deixando os moradores sem eletricidade durante todo esse período. “A prumada elétrica geral que conduzia os cabos elétricos aos medidores de energia deu pane e comprometeu todo o fornecimento de energia do edifício”, explica Ernesto Bini, síndico do edifício Orion.

Na época, a moradora Leda Godoy Sabag, que havia alugado recentemente uma das unidades do edifício, foi uma das afetadas com o estouro do quadro de luz do prédio. Segundo ela, na ocasião um electricista foi chamado para fazer o conserto, mas uma semana depois todas as instalações elétricas do prédio entraram em curto-circuito causando uma explosão e um pequeno incêndio no andar do seu apartamento. “A partir daí verificou-se que o problema era maior do que se supunha, pois foi cons-



A moradora Leda Sabag e o síndico Ernesto Bini: Sem luz e elevadores parados os moradores subiam pelas escadas do edifício as compras do supermercado, roupas da lavanderia e equipamentos necessários à vida diária

tatado que toda a fiação do edifício estava comprometida devido ao tempo de uso, à falta de manutenção, e outros problemas que precisariam de uma reforma geral na estrutura elétrica”, relata.

REFORMA GERAL

A reforma começou, porém, o problema levou nove meses para ser resolvido. Dificuldades como as exigências dos bombeiros, lentidão para liberação do seguro, desentendimentos entre os proprie-

tários, aliados à má gestão fizeram com que o problema se estendesse muito além do esperado. “Tudo era muito difícil, desde a aprovação dos orçamentos pelos proprietários até a contratação do serviço e a compra de materiais. Com isso, o prédio ficou sem luz por nove meses”, descreve Leda.

De acordo com o síndico, a religação da energia não foi possível de imediato, devido ao comprometimento total dos cabos elétricos no andar em que ocorreu o sinistro e por isso a Copel, fornecedo-



Edifício Orion, em Curitiba: reforma geral na estrutura elétrica

ra paranaense de energia elétrica, não religaria a energia, sem antes haver as adequações necessárias. “Foi preciso apresentar um projeto de adequação, para só então fazermos a obra de uma nova prumada com a capacidade atual, visto que nos dias de hoje consome-se bem mais energia do que há décadas”, diz Ernesto.

Segundo a moradora, não havia eletricidade nas áreas comuns, nem nos apartamentos. Com isso elevadores não funcionavam, o prédio não tinha luzes de emergência e os moradores tinham de andar pelas escadas com lanternas, velas, lampiões ou ter suas próprias lâmpadas de emergência. “Foi apocalíptico. Alguns inquilinos se mudaram do prédio tirando a mudança pelas janelas, pois os elevadores não funcionavam. Os moradores que ficaram foram isentos do pagamento do aluguel e o condomínio também não era cobrado integralmente. E, para piorar a situação, tentaram assaltar o prédio várias vezes aproveitando a ausência de luz e o aparente estado de abandono”, relata.

tou toda a fase de projeto, levantamentos e escolha de empresas para fazer as obras necessárias, em conjunto com uma Comissão de Obras designada pelos condôminos para estudar e acompanhar todas as etapas de serviços até o restabelecimento da energia. “Todo o projeto, sua apresentação e aprovação pela Copel, e na sequência a implantação demandou tempo, pois a obra foi complexa e de alto custo. Foi necessário fazer vários aportes financeiros e aprovar tudo em assembleias extraordinárias”, descreve o síndico.

A moradora Leda relata que no dia em que a energia voltou ao normal, foi um momento emocionante e todos comemoraram. “Hoje já consigo ver algo de bom que a experiência me proporcionou, como o exercício diário ao subir e descer oito andares de escada”, avalia Leda.

O síndico concorda que foi um período de dificuldades com muitos momentos de estresse, devido à situação, mas também de união entre os moradores. “Fui eleito no início da execução da obra, por isso acompanhei de perto todo esse processo e a lição aprendida após o fato, é a de sempre estar atento à manutenção de toda estrutura do condomínio”, diz Ernesto Bini.

COMISSÃO DE OBRAS

Na época, Ernesto Bini foi eleito como síndico provisório e enfren-

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?



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

Central alarme de incêndios
engesul

Central de Iluminação de Emergência

LIGA
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO PREDIAL

▶ 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

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

New Tec
GERADORES

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

▶ Atendimento 24hrs



(48) 3304-6307 / 3343-9313 / 9962-3844 / 9956-9579 / 9811-3031

www.newtecgeradores.com.br | E-mail: newtecgeradores@newtecgeradores.com.br

PONTO DE VISTA

Sabendo dos Problemas

Após buscar mais informação sobre as irregularidades do condomínio, o síndico se defronta com um novo obstáculo e surge a questão: "agora sei do problema, o que fazer?"

Inicialmente, aconselhamos aos síndicos, seja de condomínio novo ou antigo, grande ou pequeno, convocar quantas assembléias forem necessárias, dando assim clareza à administração, ao mesmo tempo que divide com todos a tomada de decisão sobre casos críticos.

Tendo um laudo técnico (tipo inspeção predial) em mãos, que aponta os problemas encontrados no condomínio, o síndico deve convocar uma assembléia para determinar as prioridades de execução das obras necessárias, tomando-se como base as prioridades (graus de riscos) trazidas no laudo contratado.

Para melhor andamento da gestão, deve ainda levar previamente à assembléia uma noção de custos, sendo esta forma importante para se obter maior responsabilidade de todos na deliberação.

Oportuno salientar que não se trata de aprovação do custo da obra, mas sim de uma noção geral de gastos. As decisões vêm após a aprovação das prioridades, e será objeto de nova assembléia para a escolha dos orçamentos.

Na fase de orçamentos a necessidade apontada pelo técnico que elaborou o laudo do condomínio será o escopo da cotação entre as empresas, facilitando assim a análise dos valores e equilíbrio entre os serviços a serem prestados.

As cotações devem ser levadas para deliberação em assembléia, sendo certo que o conselho deverá previamente se manifestar sobre qual empresa e serviço consideram mais adequados ao condomínio.

É importante lembrar ainda que a contratação seja feita por escrito, por meio de contrato, e caso necessário

que a empresa contratada apresente responsável técnico e projeto dos serviços a serem executados, evitando-se assim maiores transtornos ao condomínio.

Em resumo: Evitando riscos desnecessários de assumir para si responsabilidade maior que a exigida, o síndico deve dividir com a assembléia algumas deliberações importantes, haja o quorum que houver. Mesmo que não dependa algumas decisões de quorum específico, não há como se desqualificar as deliberações tomadas em uma assembléia que irá basear as tomadas de atitudes do administrador/síndico.

Cristiano de Souza Oliveira, é advogado, Consultor Jurídico na área condominial e autor do livro "Sou Síndico, e Agora?"



Software Online de Gestão para Condomínios

www.scond.com.br

comercial@scond.com.br
48 3047-1365

Veja como o SCOND pode ajudar você na Administração do Condomínio

Algumas Funcionalidades:

- Agenda de Ambientes
- Assembleia Online
- Controle da Portaria
- Gestão das Ocorrências
- Gestão das Manutenções Preventivas
- Mural de Recados
- Gestão dos Contratos
- Previsão de Visita

Solicite uma visita no seu condomínio pelo 48 3047-1365 ou pelo e-mail comercial@scond.com.br



Está de acordo com as legislações atuais?

www.laboratoriobiologico.com.br

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

O primeiro laboratório de Fpolis reconhecido pela FATMA

Rua Eurico Hosterno, n.300 - Santa Mônica - Fpolis - SC (48) 3233.3013 / 3024.9013



www.plac.srv.br

"Há 24 anos no mercado fazendo mais que amigos, conquistando parceiros"

Departamento pessoal
Assessoria Contábil / Jurídica

NOVO ENDEREÇO: Rua Felipe Schmidt, 315 - Sala 601 - Centro - Fpolis (48) 3223 5492

INFORME CONDOMÍNIOS



NOTÍCIAS DE CONDOMÍNIOS E MERCADO IMOBILIÁRIO | ABRIL/2015

Universidade SECOVI oferece cursos para zeladores e síndicos

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. Atento as movimentações do mercado, o Sindicato da Habitação montou para 2015 uma vasta programação de cursos que contemplam as demandas de corretores de imóveis, investidores, administradores condominiais e demais áreas ligadas ao setor.

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 ou (48) 3223-1440. A agenda completa de cursos está disponível para consulta no site da entidade - www.secovifloripa.com.br.

Serviço

Aperfeiçoamento em Técnicas de Zeladoria

Dias: 23, 24 e 25 de junho de 2015

Local: São José (manhã) e Florianópolis (tarde)

Professora: Adriano de Araújo Schampovski



Previsão Orçamentária da Gestão Condominial

Dias: 10, 11 e 12 de agosto de 2015

Local: Florianópolis

Professora: Iliane Maria Moura



CONDOMÍNIO & CIA

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

ÁREAS COMUNS

Esporte e saúde nos condomínios

Moradores exploram áreas de fitness e práticas esportivas nos residenciais

Kalyne Carvalho

No mês de abril pessoas no mundo todo voltam sua atenção para a saúde e práticas esportivas. O Dia Mundial do Desafio, no dia 6, e o Dia Mundial da Saúde, no dia 7, reforçam comportamentos saudáveis, por meio de campanhas. Essas ações podem estender-se aos condomínios com o incentivo aos moradores de explorarem as áreas de lazer e esporte. Crescem as possibilidades de áreas comuns para essa finalidade – academias, quadras poliesportivas, rampas de skate, ginásios cobertos, circuito de caminhadas, ciclismo e piscina. A valorização de espaços para prática de atividade física chega aos novos projetos da construção civil, que preveem áreas de esporte inusitadas. Em Ibiraqueira, Santa Catarina, o condomínio Ho'okipa Excellence Club, ainda em fase de construção, prevê quadra de paddle, bosque de caminhada, espaço náutico para surf, vela, kitesurf e windsurf.

INTERAÇÃO

No condomínio Belle Vie, no bairro Coqueiros, em Florianópolis, os moradores se reúnem todos os domingos para aulas de Zumba com o professor Sandro Sampaio. Aulas cheias, mais de 20 moradores animados, passam a interagir



O Campeonato de Ciclismo promovido pelo Caledônia teve a participação de moradores e atletas de várias cidades

mais entre si, cuidar da saúde física e mental. "Recebi o convite de uma das moradoras para dar aula no condomínio. Então, após reunião com a síndica e aprovação do Conselho, a quadra foi liberada para zumba aos domingos. Colocamos os cartazes no elevador e as pessoas começaram a aparecer na aula", conta.

Sandro Sampaio, 38 anos, começou a dançar por hobby. Não muito cativo da esteira, passou a

praticar a Zumba para perda de peso. Segundo o professor, o primeiro benefício da modalidade é a queima calórica com diversão. "Frequentando zumba e academia, perdi 14 quilos de gordura", relata. Outro benefício é social e psicológico. "Ajuda os tímidos a se soltarem. Depois que comecei a dançar fiz muitas amizades. Percebo esse mesmo efeito em meus alunos", diz.

A síndica profissional do Con-

domínio Belle Vie, Daniela Cunha, além da formação em Administração possui graduação em Educação Física e, portanto, comenta a sua afinidade e interesse pelo esporte. "Quando recebi a proposta achei interessante. Sempre fui encantada com atividade física. A aula de Zumba com periodicidade semanal alivia o estresse", observa. Segundo a síndica, é possível notar mais integração entre os moradores com as aulas. "As pessoas passaram a se relacionar melhor e conviver mais umas com as outras", salienta.

Além das aulas de dança, os moradores do Condomínio Belle Vie também exploram os demais espaços fitness do residencial. "Temos academia, os moradores praticam exercício, e ainda há aqueles que pagam seu próprio personal para acompanhar a atividade", conta a síndica Daniela. Recentemente a quadra de esporte do Belle Vie passou por uma reforma que incentivou partidas e minicampeonatos de futebol organizados pelos moradores. "Fazemos o que é possível para preservar essas áreas".

INCENTIVO

Em Balneário Camboriú, até atletas famosos ocupam as quadras residenciais. O Condomínio Horizontal Caledônia promoveu, em abril do ano passado, um

evento de inauguração da quadra de tênis que recebeu o tenista Fernando Meligeni e 200 convidados entre moradores e visitantes. Na inauguração, o atleta jogou partidas com os condôminos, que receberam medalhas e brindes como incentivo. "As crianças puderam jogar com o Meligeni. Interagiram e conheceram uns aos outros. O esporte tem a característica de promover integração", conta Gabrielle Laffitte, gerente de marketing da G. Laffitte Imobiliária.

Thatiany Deboni, 28 anos, atleta e estudante de Educação Física, é moradora do condomínio Caledônia. Ela conta, com entusiasmo, que a sua primeira prova de ciclismo



Thatiany Deboni diz que sua primeira prova de ciclismo foi no campeonato promovido pelo condomínio



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



engecass.com.br



A SOLUÇÃO PARA O ESTACIONAMENTO DO SEU CONDOMÍNIO

Rua dos Vereadores, 410 Itoupava - Rio do Sul/SC

47 3520 2500 | 0800 478383

engecass@engecass.com.br

Duplicadores são equipamentos concebidos para sobrepor os veículos e assim duplicar a capacidade da mesma área ocupada por um só carro.

- ✓ Indústria 100% Nacional | CREA | Norma N12
- ✓ Mais alto padrão de segurança
- ✓ Mecanismo eletro mecânico
- ✓ Pintura Eletrostática a pó
- ✓ Indústria com 20 anos de liderança no mercado
- ✓ Assistência técnica permanente





No condomínio Belle Vie, os moradores se reúnem todos os domingos para aulas de Zumba

mo foi há dois anos em um campeonato promovido pelo condomínio. “Fiquei muito feliz, me superei porque nunca havia pedalado longa distância. Percorri 200 quilômetros até Bombinhas”, comemora. Nessa ocasião, além da participação dos moradores, atletas de várias cidades competiram. A moradora reconhece o trabalho do seu professor da academia: “Ele me motivou e me ajudou muito nos treinos para essa competição. O papel do profissional de Educação Física é fundamental”, enfatiza. Thatiany conta que sempre teve afinidade com o esporte, mesmo quando morava em sua cidade natal, Ribeirão Claro, Paraná. “A minha vida sempre

foi ativa e recomendo a todos a prática do esporte. É fundamental na minha vida. Além de preservar a saúde”, diz.

ESPORTE EM CASA

A moradora explora bastante os espaços de esporte do Condomínio Caledônia. Thatiany lamenta a falta de segurança para prática de atividade física nas ruas da cidade e valoriza a possibilidade de fazer seus treinos com segurança dentro do condomínio. “Eu e meu marido temos o hábito de correr. Usamos a pista de corrida do condomínio. Quando não tem ninguém para pedalar comigo, eu, sozinha, prefiro



A inauguração da quadra de tênis do condomínio Caledônia teve a presença de Fernando Meligeni

o utilizar o espaço do Caledônia. Hoje em dia tem muito assalto a bicicletas”, lamenta. A condômina afirma que é muito difícil ser sedentário com tantas áreas de incentivo ao esporte dentro de casa. “Eu faço exercícios na academia ao ar livre. Temos quadra de vôlei de areia, futebol de campo. A nossa estrutura é fantástica”, salienta. Thatiany também possui formação em Psicologia e trabalha há alguns anos com atletas. Ela também ressalta os benefícios para a mente, alívio de estresse e integração social em detrimento da prática de esporte no condomínio. “Para muitas pessoas só de estar em grupo já é uma terapia e traz benefícios.

As pessoas se comunicam mais e se distraem em uma prática saudável”, conclui.

Com ritmo de vida e rotinas cada vez mais agitadas, as pessoas valorizam cada momento em casa. De acordo com Gabrielle Laffitte, os novos empreendimentos ampliam as opções. “O condomínio possui 2,7 km de ciclovia, pista de cooper e de skate, quadras esportivas e academia”. Ela informa que todas as áreas de esporte foram avaliadas por um especialista.

Diversas atividades recreativas e esportivas podem ser contratadas pelo condomínio – dança, yoga, artes marciais, alongamento, condicionamento físico, e recrea-

DICAS

- Estabeleça horário para funcionamento da academia.
- Defina regras para retiradas de chaves e manuseio dos equipamentos de academia.
- Controle o acesso de visitantes.
- Exija autorização dos pais ou responsáveis de crianças e adolescentes para a permissão de práticas esportivas no condomínio.
- Conserve os equipamentos com manutenção preventiva e evite acidentes.
- Incentive a prática de esportes no condomínio implementando programas de treinamento aos moradores.
- Solicite orientação especializada para compra de novos equipamentos ou para a construção de uma área fitness no condomínio.

ção para crianças. Educadores físicos alertam para os cuidados na prática de esportes. Atividades físicas sem orientação profissional podem provocar lesões no uso incorreto dos equipamentos. “O professor também motiva e mantém a pessoa engajada e disciplinada”, enfatiza a síndica Daniela Cunha.



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

ESPECIAL: GESTÃO

Condomínios investem em sinalização

Sinalização visual, sonora e tátil localizam, informam regras e preservam segurança

Kalyne Carvalho

Proibido fumar, perigo de cerca elétrica, velocidade máxima permitida, saída de emergência, área restrita. Essas e outras orientações são expostas em placas de sinalização nos condomínios para identificar áreas comuns, preservar a segurança e informar as regras de boa convivência.

A anatomia humana é composta por um sistema sensorial constituído pelos cinco sentidos – visão, audição, tato, paladar e olfato. Essa é a forma com que o ser humano se comunica e percebe as informações e o mundo. Portanto, quanto mais forem explorados os sentidos ao comunicar sobre regras comportamentais no condomínio, maior é a chance de entendimento, memória e cumprimento.

Há, no entanto, quem tenha limitações pela deficiência de um ou mais dos sentidos. Nesses casos, também é necessário que a estrutura do prédio seja adaptada para os portadores de necessidades especiais, para que estes possam atender às regras sociais e receberem orientação para se locomoverem e utilizarem os espaços das áreas comuns do condomínio.

IDENTIFICAÇÃO

As novas tendências na construção civil trazem estruturas amplas, com múltiplas áreas comuns, corredores e acessos diversos. Perder-se no condomínio é uma situação frequentemente relata-



Maria Tereza Gonçalves, síndica do residencial Place Du Soleil

da por moradores, prestadores de serviço e visitantes. As sinalizações de identificação facilitam a vida de quem transita no condomínio. Pode parecer desnecessário ou irrelevante, até alguém se perder pela primeira vez ou se deparar com uma porta sem descrição: será a sala do síndico ou área restrita dos funcionários? Na falta da informação, só abrindo

a porta para saber. Por isso, placas de identificação – bicicletário, academia, salão de festas, blocos, setas que indicam direção – são imprescindíveis para a locomoção das pessoas no condomínio.

De acordo com a síndica Maria Tereza Gonçalves do residencial Place Du Soleil, no bairro Kobrassol, em São José, a sinalização também desafia os funcionários



No Place Du Soleil, as placas alertam para o uso correto dos elevadores



que, em não havendo placas instaladas, precisariam passar todas as informações. “É um visitante que chega ao condomínio e precisa se dirigir ao bloco do morador. Se o condomínio for bem equipado com as informações de localização, o visitante consegue se guiar sozinho, caso contrário o porteiro acaba tendo que sair da guarita para direcionar quem chega ou o próprio condômino tendo de ir receber o visitante no hall”, observa.

Para a mobilidade de deficientes visuais, a tecnologia avança a cada dia. Existem opções de corrimãos em braille que indicam os andares no início de cada vão de escada e também evitam quedas e acidentes. Há também, nos elevadores, as placas de sinalização na linguagem tátil. Em alto relevo, permitem que os cegos identifiquem o seu andar. Pisos táteis informam o caminho seguro pelo qual a pessoa com limitação da visão pode transitar, sem esbarrar nas paredes, pessoas, objetos ou

se perder nas curvas.

Legislações e normas no país regulamentam a mobilidade para portadores de necessidades especiais. A construção civil prioriza a adequação em novos projetos de condomínios e edifícios antigos se preocupam em reformar e fazer as adaptações necessárias, como explica Marcelo Becker, da Sensato Condomínios: “Além da consciência cidadã, seguindo as normas e legislações que tratam da acessibilidade, os condomínios ficam munidos de responsabilidades civil e criminal, em caso de acidentes”.

REGRAS

O Regimento Interno do condomínio agrupa uma série de normas que devem ser cumpridas pelos moradores. É o documento que reforça a Convenção ao estabelecer os comportamentos sociais do condomínio. No entanto, poucas são as pessoas que se atentam em fazer a leitura do Regimento e, conseqüentemente, ficam desinformadas sobre as regras para a boa convivência. As placas de sinalização, segundo informa a síndica Cleusa Ranzi do condomínio Costão da Barra, em Balneário Camboriú, reforçam as regras do Regimento. “De maneira didática as placas, insistentemente expostas, inibem o mau comportamento. Quando vim morar no condomínio, 90% dos nossos

Procurando Soluções Integradas para a Gestão do seu Condomínio?

www.regecon.com.br
(48) 3025 5255

EM NOVO ENDEREÇO:
R. Cristóvão Nunes Pires, 110 • sala 203 • Hoepcke Blue Center • 88010 120 • Florianópolis • SC

REGECON
CONDOMÍNIOS

A SOLUÇÃO PARA A GESTÃO DO SEU CONDOMÍNIO

META
CONDOMÍNIOS & CONTABILIDADE

Solicite orçamento!

(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400

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

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

Rod. Virgílio Varzêa, 2128 - Saco Grande - Fpolis | comercial@vigservicos.com | (48) 3952 4800 8482 2597

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios
Rua Hermann Blumenau, n° 253, sobreloja - Centro- Fpolis/SC

gastos extras eram resultados da má conduta do morador. Então, sem dificuldades, implementamos as placas para civilizar as pessoas e obtivemos bons resultados”, informa.

O condomínio Costão da Barra é referência no uso de placas de sinalização para organizar e disciplinar a conduta das pessoas que transitam no condomínio. Orientações que coíbem a causa de principais conflitos entre moradores - avisos de proibição de circulação de animais em determinadas áreas do condomínio, horário de funcionamento das quadras de esporte, artigo na íntegra da Lei do Silêncio e até um “obrigado por não fumar”, este último utilizando a linguagem da psicologia positiva que reforça a conduta que hoje é amparada pela Lei Federal que proíbe o fumo em áreas cobertas e regulamentada em 2014. “Em minha opinião, as placas de sinalização são fundamentais. O custo é baixo, auxilia muito na gestão, vale a pena”, enfatiza a síndica.

De acordo com Cleusa Ranzi, no período de veraneio a fiscalização é intensificada. Isso porque, segundo a gestora, nessa época há presença de mais locatários e visitantes no condomínio. “Os turistas são menos comprometidos com o patrimônio. No verão contratamos um fiscal que ronda o condomínio com um apito, em caso de descumprimento ele adverte educadamente. Havendo reincidência ele apita e as pessoas costumam se disciplinar”, conta. A instalação de placas juntamente com a fiscalização reduziu 40% da má conduta, conforme explica Cleusa: “Os carrinhos de compra começaram a desaparecer e muitos os arrancavam da parede quebrando a corrente sem usar o cartão que destrava o cadeado. Quando colocamos as plaquinhas ‘sorria você está sendo filmado’ o problema foi resolvido”.



As placas de sinalização do condomínio Costão da Barra, em Balneário Camboriú, reforçam as regras do Regimento



evitamos que algum estranho entre no condomínio. Depois que o morador passa pelo portão, que funciona com sensor, o portão ainda permanece alguns segundos aberto. Então instalamos esta placa pedindo para que a pessoa aguarde o fechamento”, relata. Na garagem do edifício também há sinalização sobre limite de velocidade e uma placa que solicita ao morador certificar-se de que o portão de acesso a pedestres está fechado.

Maria Tereza conta que recentemente um acidente no elevador do condomínio a alertou para instalação de um informe sobre o alcance de sensibilidade do sensor de fechamento de portas. “Um morador com seu filho entrou no elevador com uma prancha de surf e o sensor da porta não detectou um fio solto na capa da prancha. O elevador fechou e prendeu a prancha por esse fio, que chacoalhou na subida e decida provocando um acidente que, por pouco, poderia tê-los machucado seriamente. Pedi para a empresa colocar uma placa explicando que os sensores não captam objetos estreitos ou pequenos, para terem cuidado”, explica.

Outros aspectos de segurança também exploram as sinalizações e quadro de avisos. No condomínio Place Du Soleil, a síndica Maria Tereza conta que nas entradas e saídas da garagem há um aviso no portão solicitando ao morador que aguarde o fechamento total antes de dar partida. “Assim

SEGURANÇA

No Condomínio Comercial The Place Office, no bairro Trindade, em Florianópolis, o síndico Paulo Poli conta que, por se tratar de um edifício comercial, foi projetado com toda a estrutura de sinalização e sistemas de entrada de acesso. “Aqui recebemos visitantes diariamente que se locomovem e se orientam com facilidade, inclusive portadores de necessidades especiais. Sem placas não teríamos normas. Elas informam a qualquer um os limites”, conta.

Informação também é segu-

rança. Cada novo condomínio construído, para receber alvará de funcionamento, precisa passar por algumas exigências. Dessas, há as que dizem respeito a sinalizações e avisos instruídos por normas do Corpo de Bombeiros. O Major Jailson Osni Godinho, da diretoria de Atividade Técnica do Corpo de Bombeiros de Santa Catarina, destaca a sinalização para abandono de local. “Deve ser luminosa e indicar todas as mudanças de direção e instalada sempre em áreas baixas, pois em caso de incêndio a fumaça cobre áreas mais altas prejudicando a visibilidade. Esses e ou-

INOVA 10 ANOS EXPERIÊNCIA

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

Contrato de Assistência 24 h

- Fechadura eletromagnéticas
- Alarques / Sensores
- Cerca elétrica / Interfonia
- Projetos de segurança

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**

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**

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**

(48) 3371.6000 / 9940.5332

facebook.com/inovass

www.inovasistemasdeseguranca.com.br

Monitoramento com qualidade de imagens em HD 720p

Solicite seu Orçamento

O raio-X das moradias brasileiras

Imóveis próprios, de um ou dois dormitórios e em residências horizontais. Este é o perfil de moradia da maior parte dos brasileiros, segundo o estudo Perfil Nacional – Comércio e Serviços Imobiliários, realizado pelo Sindicato da Habitação do Rio (Secovi Rio). Um dos dados apresentados na pesquisa mostra que 89% dos brasileiros ainda moram em casas. São mais de 50,8 milhões de unidades, contra os 6,2 milhões de apartamentos, 10,8% do total. Na região Sul, 87,5% das moradias são horizontais (7,7 milhões de unidades) e 12,3% (1 milhão) correspondem a apartamentos.

Chama atenção o fato de que mais de 73% do total de residências é de propriedade do morador – imóveis quitados ou em aquisição. A locação aparece na segunda posição, representando 18% das unidades, e vem ganhando força pelos movimentos de migração interna relacionados ao trabalho ou aos estudos, mas ainda é pequena se comparada com nações como a Alemanha (57%), Japão (37%), Estados



Unidos (32%), Reino Unido (29%).

A pesquisa mostra ainda que o número médio de moradores por residência vem caindo. As famílias estão cada vez menores e estudos do IBGE explicam esse fenômeno: desde os anos 1960, a média de filhos por mulher caiu de seis para menos de dois, o que levou a grandes transformações nas famílias brasileiras.

A publicação também mostra a força do setor: nas atividades imobiliárias de imóveis próprios, intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis e gestão e administração de propriedade imobiliária estão enquadradas 94.923 empresas, que geram mais de R\$ 5,5 bilhões em salários e encargos sociais ao ano.

Grandes proporções

A altura é apenas uma das características do mais novo edifício de Balneário Camboriú. O Four Seasons Residence, que será entregue no dia 9 de maio, ocupa um quarteirão inteiro próximo à beira mar, possui 139 metros de altura, uma área construída de 35 mil m², 41 pavimentos e 70 apartamentos - dois por andar. Além disso, os apartamentos com 4 suítes, tem sistema de calefação nos pisos dos banheiros - e até 4 vagas de garagem. As unidades têm uma área total de 362,5 m² e os apartamentos diferenciados uma área de 855 m². Piscinas, academia, cinema, salão de beleza e sala de jogos; são alguns dos itens de lazer do novo empreendimento.

Voto da maioria para destituir síndico de condomínio

Voto da maioria dos moradores presente em assembleia de condomínio basta para destituir o síndico. Com base nesse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça confirmou a destituição da síndica de um condomínio residencial no Distrito Federal. A síndica afastada do cargo recorreu ao STJ apontando divergência jurisprudencial com julgado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que, interpretando o artigo 1.349 do Código Civil, entendeu ser necessário o voto da

maioria absoluta dos condôminos, e não apenas da maioria dos presentes à assembleia convocada para a destituição do síndico.

Diz aquele artigo que a assembleia poderá, "pelos votos da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio".

O relator do recurso no STJ, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, reconheceu a existência da divergência jurisprudencial, mas entendeu que a expressão "maioria absoluta de seus membros" disposta no artigo 1.349 deve ser considerada com base nos membros presentes à assembleia, pois é através dela que se manifesta a vontade da coletividade dos condôminos. Portanto, não há que se falar em nulidade da assembleia geral, devendo ser mantido o acórdão recorrido", concluiu o relator. A decisão foi unânime.



**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**

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

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

REDUTOR DE CONTA D'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.

CASAS PRÉDIOS INDÚSTRIAS COMÉRCIOS SÍTIOS

DIRETO DA INDÚSTRIA

(48) 9987.1538 / 3348.0902
contatoblokear@yaho.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

O portal do síndico catarinense na internet: www.condominiosc.com.br

FINANÇAS

O peso da conta de água

Condomínios de Balneário Camboriú precisam ajustar o orçamento após nova forma de cobrança da tarifa de água

Por Graziella Itamaro

Surpreendidos em 2014 por uma nova forma de leitura e cobrança da tarifa de água, síndicos de Balneário Camboriú vêm lutando para ajustar os orçamentos e cumprir com os compromissos financeiros apesar dos aumentos aplicados pela Empresa Municipal de Água e Saneamento (Emasa).

Síndico do condomínio Aconçágua, Carlos Spillere, juntamente com outros síndicos, tem buscado soluções contra a alteração na cobrança e afirma que, em alguns casos, de acordo com o perfil de ocupação do prédio representou um aumento superior a 100%. “Em geral, a média, conforme estudo realizado com 305 condomínios, foi de 75,77% de aumento”, assegura Spillere.

De acordo com Carlos, o aumento tem tido reflexos também nas taxas de condomínio. “O resultado desse aumento na água e esgoto, item que é a segunda ou maior despesa de um condomínio, é que as taxas de condomínio têm aumentado de 13 a 20% e como consequência, muitas obras e manutenções estão sendo postergadas por decisão de assembleia. Estuda-se, inclusive, a redução do quadro de pessoal”, relata o síndico.

Edson Luiz Marques, síndico do condomínio edifício Princesa dos Campos, concorda que os condomínios estão sendo prejudicados pela nova forma de cobrança. “Os



Rafael Weiss, síndico do condomínio Las Vegas: aumento de até 150% na tarifa de água

custos foram às alturas, onerando as despesas com a manutenção mensal, até porque não estávamos programados para o aumento da tarifa. Por isso, entendemos que o Ministério Público deveria atuar, alterando essa cobrança injusta e ilegal, até porque não dizer, imoral”, ressalta Marques.

MOBILIZAÇÃO

Síndico do condomínio Las Vegas, Rafael Weiss, também está inconformado e tem participado de várias mobilizações contra o aumento, na tentativa de fazer com que a Prefeitura se sensibilize com a situação. “Em todas as tentativas de diálogo, o prefeito Edson Piriquito foi irredutível, não nos atendeu e disse simplesmente que estava cumprindo uma decisão judicial”. Rafael explica que o Sindicato

da Habitação de Balneário Camboriú (SECOVI) buscou reverter a situação através de Mandados de Segurança, mas conseguiram apenas com que a Emasa fizesse a leitura individual nos condomínios que possuem hidrômetro em suas unidades. “Hoje tentamos uma solução junto à Promotoria do Direito do Consumidor, porém o processo é demorado e, enquanto isso, estamos pagando o preço”, relata.

Rafael explica que a nova tarifa prejudicou a maioria dos condomínios, pois poucos edifícios têm hidrômetros individuais. “A Emasa iniciou essa cobrança em outubro de 2014, quando começamos a ter mais ocupação. Inicialmente nossa conta saltou de 8,5 mil para 12,5 mil. No mês de novembro, foi para 15,6 mil e no mês de dezembro foi para 20,6 mil reais. O mesmo aconteceu em janeiro, a conta foi de

SAIBA MAIS

Entenda o aumento na taxa de água

A mudança ocorreu em de outubro de 2014, quando a Empresa Municipal de Água e Saneamento (EMASA) de Balneário Camboriú iniciou uma nova forma de cobrança de água dos edifícios. Anteriormente, o cálculo era feito com base na tarifa mínima, cobrada para consumo de até 10 m³ ao mês e multiplicada pelo número de apartamentos.

Com a nova regra, a tarifa é aplicada com base no que mar-

ca o hidrômetro – em alguns casos, índice bem maior do que a tarifa mínima. O valor de referência para a cobrança passou a ser taxado de acordo com uma tabela progressiva. Para se ter ideia, na tarifa mínima o valor de referência é R\$ 1,96 por m³. Para quem consome de 11 a 25 m³ por mês, passa para R\$ 3,43. De 26 a 40 m³ o valor é de R\$ 4,05 e pode chegar a R\$ 4,69 onde o consumo é maior do que 40 m³ ao mês.

20,9 mil reais, em fevereiro a conta foi para 19,6 mil reais e em março nossa conta foi de 14,5 mil reais. Chegamos a um aumento significativo passando dos 150% em duas contas”, relata o síndico.

RATEIO

Segundo Rafael, nos primeiros meses, o condomínio pagou as despesas com o dinheiro que tinha em caixa, mas como o valor só aumentava, em janeiro foi proposto em assembleia o rateio da diferença de valores entre os condôminos. “Decidimos que toda conta que excedesse o valor de 9,1 mil reais, que foi a média de gasto de 2014, seria rateada entre todas as unidades em fra-

ções de acordo com o tamanho dos imóveis”, esclarece o síndico. Weiss explica que a média do rateio ficou em 47 reais por unidade. “Isso pesou muito, pois temos o valor da taxa de condomínio, o valor do fundo de reserva e uma chamada de capital que vai até junho. O custo aumentou 35% para os moradores”, contabiliza o síndico.

Com o aumento nas despesas, alguns projetos precisaram ser adiados. “No nosso caso, tínhamos programado duas obras para 2015. Uma de menor porte, que será feita com o fundo de reserva e a outra, de maior porte, iremos discutir novamente na assembleia que será realizada em julho”, diz.

AS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO POR UM FIO?
DUPLIQUE
 SANTA CATARINA
 GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS
www.duplique.com.br

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

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
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
- Pessoas Físicas • Planejamento Tributário
- Imposto de Renda • Registro e Baixa de Empresas

Rua 3.130, nº 175 - 3º andar (esq. 3ª Av.)
 Centro • Balneário Camboriú • SC
www.uptimecont.com.br • 47 3367 4993

TRIBUTOS

Síndicos remunerados devem enviar dados à Receita

Saiba o que precisa constar na declaração do imposto de renda

Soraya Falqueiro /Criciúma

Dia 30 de abril é o prazo máximo para a declaração do Imposto de Renda 2015. Por isso, síndicos que tiveram rendimentos ou isenção na taxa de condomínio, e que se encaixam no perfil de quem precisa entregar a declaração, devem estar preparados para enviar seus dados para a Receita Federal. É necessário, então, saber como fazer para evitar erros e não acabar entrando na malha fina, o que pode atrasar o recebimento de restituição, caso tenha esse direito. Também é fundamental conhecer as obrigações referentes ao pagamento de funcionários e à renda do condomínio.

O síndico Lucas Marcon, do residencial Porto Fino, em Criciúma, foi orientado sobre a declaração do imposto de renda pela empresa administradora do condomínio. "Participamos de uma reunião promovida para síndicos onde foi explanado o tema. Foi bem interessante, pois tirei todas as dúvidas sobre o assunto", diz.

Síndico pela primeira vez, e o segundo a assumir o cargo no edifício que tem 96 apartamentos, Marcon recebe pró-labore há cerca de um ano. "É bom ter este tipo de benefício, pois preciso estar sempre atento e disponível para resolver eventuais situações que aconteçam", destaca. Ciente de que fazer a declaração é importante, o síndico afirma estar, desde então, atento às suas obrigações fiscais. "E o condomínio é apenas residencial, não angariamos recursos, então é isento ao imposto de renda", diz o síndico.

Buscar orientações de profissionais de contabilidade é uma das recomendações de Thiago Felício Sombrio, contador e sócio de uma administradora criciumentense. "Para fazer a tributação correta é interessante chamar alguém da área contábil, especialmente quando recebe pró-labore", explica. Quem possui algum tipo de isenção também precisa indicar o valor na hora de declarar, visto que a isenção é considerada proporcional a um pagamento por serviços prestados. "É comum o

síndico ser remunerado com pró-labore ou com isenção de alguma taxa", complementa. Quanto aos colaboradores que atuam no condomínio, também é possível fazer a retenção do imposto na fonte. "Funciona como qualquer outro pagamento", explica Thiago.

PROPRIETÁRIOS

Os condôminos também precisam ficar atentos aos recursos extras arrecadados pelo prédio, pois houve recentemente uma mudança na legislação, conforme a Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014. Receitas geradas a partir de uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio, de multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância das regras previstas na Convenção Condominial ou de alienação de ativos detidos pelo condomínio estão isentas de declaração ao imposto de renda se limitadas ao valor de R\$ 24 mil reais por ano-calendário. Além disso, para se enquadrar à legislação e estar isento, é preciso que o valor seja revertido em benefícios ao condomínio e não seja distribuído aos condôminos. De acordo com Thiago Sombrio, em Criciúma, não é comum que um residencial ultrapasse este valor de arrecadação extra em um ano-calendário, mas é preciso estar atento à legislação vigente. Caso seja maior, as receitas devem ser divididas conforme a fração ideal ou a forma estipulada na Convenção, sendo os recibos encaminhados para cada condômino.



No Residencial Porto Fino, o síndico teve orientações de um profissional para a declaração do IR

FIQUE ATENTO

Síndicos que recebem pró-labore ou isenção na taxa do condomínio devem declarar os respectivos valores caso se encaixem em alguma das situações em que o contribuinte é obrigado a declarar o IR 2015.

- Para esclarecer dúvidas e auxiliar na declaração, é interessante consultar profissionais da área contábil pra fazer a tributação correta.
- O condomínio deve fazer a retenção de imposto na folha de pagamento dos funcionários, quando necessário.
- Rendimentos extras de até R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano-calendário ficam isentos desde que sejam revertidos em benefício do próprio condomínio, conforme a Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014.

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

Soluções sob medida para o seu condomínio.



• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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



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

Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com

CANAL ABERTO COM O SÍNDICO

SACADA

Há necessidade do projeto padrão de envidraçamento de sacada ser aprovado pela Prefeitura ou CREA?

Nelson Frederico Seiffert, Condomínio Residencial Mata Atlântica

Não há necessidade do projeto padrão ser apro-

vado pela Prefeitura ou CREA, porém o condomínio tem que seguir as Normas Técnicas: NBR 16280 – Reforma em edificações, Sistema de gestão de reformas – Requisitos.

**Engº Márcio Cavallazzi
Pravaliar Engenharia Ltda**

USUFRUATUÁRIO

Gostaria me informassem sobre o seguinte: Se quem diz ser usufrutuário e não proprietário de uma fração pode assistir às assembleias do condomínio? No caso do que diz ser apenas usufrutuário não pagar a taxa condominial, quem deve ser responsabilizado, o usufrutuário ou o proprietário?

Jaime Serra Sardinha

O usufrutuário é titular dos direitos de posse, podendo, como por exemplo, usar e, até mesmo, alugar para terceiros, todavia, não poderá dispor/vender da propriedade do imóvel.

Quanto à sua participação nas assembleias condominiais, na ausência do proprietário, o usufrutuário pode participar, desde que o assunto debatido não seja despesa extraordinária, que compete exclusivamente ao proprietário ou ao seu representante (mediante procuração com poderes de re-

presentação e voto).

Na hipótese de inadimplência de taxas condominiais, o condomínio deve ajuizar uma ação de cobrança contra o proprietário, porquanto este débito possui caráter propter rem (em razão da coisa), isto é, vinculado ao imóvel e decorre única e exclusivamente da condição de proprietário.

No entanto, havendo na matrícula do imóvel (Cartório de Registro de Imóveis) a averbação de um usufruto, o condomínio poderá propor a ação de cobrança contra o proprietário e o usufrutuário, com espeque no entendimento majoritário da jurisprudência.

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

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

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

curta e compartilhe: facebook.com/jornaldoscondominios

EVENTOS SC

BEM VINDO Volnei Prestes Souza, subsíndico do Condomínio Residencial Genova, em Biguaçu, visitou a redação do Jornal dos Condomínios e foi recebido pela diretora Ângela Dal Molin. Novo no cargo, Souza veio em busca de mais informação para ajudar o síndico na gestão do condomínio. Levou para casa, exemplares de várias edições da publicação para aprimorar seus conhecimentos.



NOVOS SÍNDICOS Com o crescimento acelerado da verticalização e a sofisticação dos empreendimentos imobiliários, a administração de condomínios ganha, a cada dia, uma abordagem mais profissional. Para atender a esta demanda está sendo realizado o 8º Curso de Síndico Profissional, promovido pela Liderança Administradora de Condomínios, simultaneamente em São José e Balneário Camboriú. Com encontros semanais na sede da empresa, os profissionais inscritos buscam qualificação para adentrar ao mercado que mais cresce atualmente em demanda de produtos e serviços.





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



Desde 1980

ORTECON
SERVIÇOS CONTÁBEIS

Contabilidade e Assessoria para Condomínios Residenciais e Comerciais

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

A liberdade que você sempre quis!

FALE CONOSCO: (48) 3222 7023



GRUPO SUPORTE

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
SERVIÇOS E SEGURANÇA
RECURSOS HUMANOS

WWW.GRUPOSUPORTESC.COM.BR



Europa proporciona água limpa e saudável na medida que você quer, com a qualidade que você precisa. São produtos com diversos modelos e tecnologias. **Consulte-nos!**

CMC - DISTRIBUIDOR AUTORIZADO VENDAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA
CENTRAL DE ATENDIMENTO
TEL.: (48) 3952-9900
CONTATO@EUROPAFILTROSSC.COM.BR





EUROPA®
A saúde da água

A SOLUÇÃO PARA A SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO ESTÁ NESTA FECHADURA

Fechadura Eletromagnética

Vantagens

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

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




*Utilizado em conjunto com mola de retorno

Solicite uma visita:



(48) 3047 4547 | 8842 0156
comercial@ligasc.com.br

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

Integradora



Automatiza
SISTEMAS DE SEGURANÇA E AUTOMAÇÃO

Classsíncindico

AQUI O SÍNDICO ENCONTRA PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

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) 9171-2169

ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE

Sensato www.sensato.com.br 48 3224.2585

Administração inteligente de condomínios, **48 3322 3579**
Este é o nosso forte www.portalexato.com.br

(48) 3025 5255
www.regecon.com.br

Gestão Profissional para
o seu Condomínio com
Soluções Integradas.



CURSOS E TREINAMENTOS

BEUTER

Cursos de Qualificação
profissional
(48) 3222 2911

Treinamento e Reciclagem de:

ZELADORES • PORTEIROS

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

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

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICOS / PERÍCIAS / REFORMAS / SERVIÇOS

Metello & Freitas Arquitetura [Facebook.com/metelloefreitas](https://www.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 metelloefreitas@gmail.com

ANR
ENGENHARIA

www.anrengenharia.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

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

BALADI ENGENHARIA

Especializada em Condomínios

Novo Número:
Fixo (48) 4104 2318
Cel. (48) 8403 5303

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

www.baladi.com.br baladi@baladi.com.br

VISTORIAMOS SUA OBRA!

DAV D PINTURAS ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

(48) 3346 4545 / (48) 9106 8446

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 / 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
Eng° Civil de Seg. do Trabalho
Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4 pravaliarengenharia@gmail.com www.pravaliarengenharia.com.br
(48) 3223 6363 | 9980 9377

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.

Khronos

grupokhronos.com.br • 3381 9999

CRICIÚMA

CONTASUL

administração de condomínios www.contasulsc.com.br
Compromisso com a valorização do seu patrimônio

Rua Cel. Pedro Benedet, 190, Sala 313, Ed. Catarina Gaidzinski
Centro - Criciúma - SC | condominio@contasulsc.com.br
(48) 3437-2754 | (48) 3433-3813 | (48) 8829-9636

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

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

Grellert
Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

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

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


(48) 3206.8363 | 8474.2563 | 9950.5467

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



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

TIJUCAS E REGIÃO



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 Sl 02 - Tijucas/ SC

BALNEÁRIO CAMBORIÚ / ITAPEMA/ ITAJÁÍ



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



HELP Controle de acesso, Câmeras e Alarmes
 Video Porteiro Coletivo | Alarme de incêndio
 Iluminação de Emergência
www.helpalarmes.com.br
 CREA-SC 033914-5
Rua Brusque 303 sala 04 – Centro – Itajaí – Tel (47) 3348-6376

CLASSI EMPREGO

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

ARIANE MACHADO (48) 9831 6025	ROSELI COSTA (48) 9949 3139 / 8475 8300	LUIZ ANDRE ARAUJO (48) 8459 6018
ROSE DE FÁTIMA (48) 8462 6651	ARYANE LEAL ROSA (48) 3238 8506 / 9851 1783	CRISTHIAN GIL SILVA (48) 9070 5875
ROSEANE DOS SANTOS (48) 9916 6493 / 3024 4125	ROBISON BARBOSA (48) 9836 9593 / 9157 8277	DEVANIR AMORIM JR (48) 335 0051 / 8428 4363
ALEXANDRO RODRIGUES (48) 8410 0116 / 3226 0096		

AGENDE-SE

Palestra: Sistemas de captação filtragem e armazenamento de água da chuva

Público-alvo: administradores de condomínios, construtoras, imobiliárias e setores afins.

Local: ACIF Matriz, Rua Emilio Blum, 121 Centro - Florianópolis – SC
Data: 01 de junho de 2015

Horário: 19:30 às 21:00
Valor: R\$20,00 para associados R\$30,00 para não associados

Mais informações ou inscrições pelo telefone (48) 3084-9454.

ONDE ENCONTRAR

ADMINISTRAÇÃO / CONTABILIDADE SCOND - Seu condomínio a um clique (48) 3047 1365 - www.scond.com.br CORRETA CONDOMÍNIOS - (48) 3241 1223 www.corretacondominios.com.br SENSATO ADMINISTRADORA (48) 3224 2585 www.sensato.com.br META CONTABILIDADE (48) 3028.4477 3223.2318 3028.1400 PEREIRA JORGE CONTABILIDADE - (48) 3225-1934 - www.pereirajorge.com.br PLAC ASSESSORIA - (48) 3223-5492 - www.plac.srv.br GTC CONTABILIDADE - (48) 3223 5332 www.gtccontabilidade.com.br GRUPO SUPORTE (48) 3222 7023 www.gruposuportesc.com.br REGECON (48) 3025 5255 www.regecon.com.br ORTECON CONTABILIDADE (48) 30253560 www.ortecontabil.com.br	COBRANÇAS CONDOMINIAIS ADELANTE COBRANÇAS - (48) 3222-5611 - www.adelantecobrancas.com.br DUPLIQUE - (48) 3222-3500 www.duplicate.com.br PONTUAL COBRANÇAS (48) 32246669- www.pontualcobranca.com.br ELEVADORES ELEVADORES OTIS – Modernização, remodelagem estética de cabinas (48) 3205 8200 ENGENHARIA / REFORMAS / SERVIÇOS PINTURAS O PEQUENO (48) 3269 1400/9991 0613/8426 3496 IMPERMEABILIZAÇÃO IMPROJEL – Impermeabilizações e Mão de obra – (48) (48) 3241-0431 / 3241-3966 SEGURANÇA/ SISTEMAS ELETRÔNICOS	INOVA - Sistemas de Segurança - (48) 8469 7663 / 9940 5332 GRUPO VIGSUL – (48) 3952 4800 / 8482 2597 www.vigsul.com.br LIGA AUTOMAÇÃO PREDIAL E SISTEMAS COMBATE CONTRA INCÊNDIOS (48) 3047 4557 / 8842 0156 BALNEÁRIO CAMBORIÚ E ITAPEMA ESPINDOLA E HELFRICH SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS - (47) 3366 3562 DUPLIQUE COBRANÇAS - Fone (47) 3361-5099 ZEUS DO BRASIL (47) 3231 1111 www.zeusdobrasil.com.br PERSONNALITÉ COBRANÇAS (47) 3368 5150 / 3268 7700 www.personnalitecobrancas.com.br UP TIME – Adm. Condomínios (47) 3367 4993 JC – LIMPEZAS , zeladoria e portaria (47) 3348 0551 / 3349 8388
---	--	--

Use este espaço para divulgar cursos, eventos, palestras, encontros ou seminários.
 Escreva para: redacao@condominiosc.com.br



NOVA CRECHE HASSIS NA COSTEIRA. A MELHOR CRECHE DO BRASIL.

A Prefeitura de Florianópolis inaugura na Costeira a Creche Hassis, que será a primeira do Brasil com o certificado internacional de sustentabilidade. Além de gerar a própria eletricidade através de energia solar, a Creche Hassis tem sala multiuso, refeitório, solários, pátio interno e muito mais. Ela integra e inspira com perfeição a parceria entre educação e natureza.

- ✓ 1ª creche sustentável do Brasil
- ✓ Reaproveitamento da água da chuva para torneiras de jardim e vasos sanitários
- ✓ 200 crianças atendidas em tempo integral
- ✓ Teto com sistema de iluminação natural

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS
 Construindo a cidade que você quer.

CONSELHEIROS

Auxílio na gestão

Conselhos consultivo e fiscal proporcionam transparência e suporte à administração condominial

Graziella Itamaro

Instituídos para auxiliar, orientar ou fiscalizar o trabalho dos síndicos nos condomínios, os Conselhos Consultivo e Fiscal estão previstos no Código Civil, mas são opcionais. No entanto, apesar da não obrigatoriedade, podem ser considerados de fundamental importância para a gestão condominial. “A criação ou não dos Conselhos dependerá do que está determinado na Convenção de cada condomínio”, explica Karla de Oliveira Carvalho, assessora jurídica de uma administradora de condomínios.

De acordo com a assessora, o Conselho fiscal está previsto no art. nº 1.356 do Código Civil, e tem como atribuição principal fiscalizar a administração e os gastos do síndico, através da conferência dos balancetes mensais e emissão de parecer sobre as contas, recomendando ou não a sua aprovação, para posterior apreciação da assembleia.

Já o Conselho Consultivo consta no art. nº 23, da Lei nº 4.591/64. “Como o próprio nome já diz, é

um órgão de consulta e assessoria ao síndico na solução dos problemas do condomínio, podendo ter outras atribuições estabelecidas pela Convenção, como auxiliar no planejamento orçamentário e realização de obras”, explica Karla.

PARTICIPAÇÃO

Há oito anos na administração do Condomínio Catharina Ligia, Carmen Chaikosky divide com o Conselho as decisões mais complexas, como a aplicação da legislação do Regimento e Convenção, multas, conflitos de garagens, circulação de animais em áreas comuns, dentre outros assuntos. “Em minha opinião, a principal função do Conselho é fiscalizar e dar parecer nas contas do condomínio, porém o nosso participa constantemente da administração. Trabalhamos em equipe, onde a finalidade é manter toda a estrutura em funcionamento e com isso gerar harmonia entre os condôminos”, diz a síndica.

De acordo com a lei, o Conselho Fiscal é composto de três membros, eleitos pela assem-



Arnaldo Ribeiro de Souza, síndico do Condomínio Francalacci, em Florianópolis

bleia, e com prazo de atuação não superior a dois anos. No entanto, Karla Carvalho ressalta que o Código Civil é omissivo quanto à possibilidade de reeleição. Dessa forma, se houver interesse, qualquer um dos membros poderá pleitear a reeleição, salvo se definido de maneira diferente na Convenção

do condomínio. “O Código não estabelece quem poderá se candidatar, porém a Convenção pode determinar os requisitos para a ocupação do cargo. Contudo, recomenda-se que sejam, preferencialmente, condôminos moradores do condomínio”, orienta a advogada.

TROCA DE INFORMAÇÕES

Síndico do Condomínio Barriga Verde, no Centro de Florianópolis, Airto Remor relata que como o condomínio é pequeno, com apenas 22 apartamentos, o trabalho do Conselho é facilitado ao analisar mensalmente o balancete. Em caso de investimentos extras ou gastos maiores os integrantes trocam informações por e-mail. “Os Conselhos são relevantes para qualquer situação da administração”, afirma Airto.

Arnaldo Ribeiro de Souza é síndico do Condomínio Francalacci, em Florianópolis, e conta que o condomínio tem três conselheiros altamente participativos. “Como sou síndico profissional eles ficam atentos em tudo o que diz respeito à administração do condomínio me informando e auxiliando na resolução imediata dos problemas encontrados”, diz.

Para a função, Arnaldo explica que podem concorrer todos os condôminos que estão em dia com suas obrigações condominiais. “Como também administro outros edifícios, o auxílio de conselheiros atuantes é de vital importância em diversas questões, como na elaboração da previsão orçamentária, na análise da prestação de contas, na apreciação de orçamentos para execução de serviços e na fiscalização de obras”, explica.

A advogada Karla Carvalho ressalta ainda que os membros do Conselho Fiscal não recebem remuneração. Além disso, a função principal desse Conselho é fiscalizar e emitir parecer, portanto não tem poder para decidir qualquer matéria sem aprovação da assembleia. “Embora não seja obrigatório, considero o Conselho Fiscal de suma importância para a saúde financeira do condomínio, pois é mediante esse órgão fiscalizador que serão evitados excesso de gastos ou má administração, já que há avaliação e fiscalização periódica das contas”, diz.

Σ XATO
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios
Síndico Profissional
Consultoria

20 ANOS

www.portalexato.com.br
(48) 3322-3579

Rua Dr. Heitor Blum, 553 - Estreito - Florianópolis

JOHNSON
FITNESS STORE

- Comércio de equipamentos e acessórios
- Consultoria para elaboração do Fitness Center
- Criação de projetos digitais
- Orientação com Personal Trainer

Experimente o equipamento sem compromisso!

48 3206 6367
Rua Santos Saraiva, 469/Loja 22 Estreito - Florianópolis

PIONEIRISMO
COMPROMISSO
SOLIDEZ

Sensato
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

DESDE 1969

FLORIANÓPOLIS: 48 3224.2585
ESTREITO: 48 3248.3668

www.sensato.com.br
Twitter: @sensato_sc
Facebook: SensatoCondominios

Schnel
EMPREITEIRA

Lavação - Pintura - Restauração
Reformas Prediais
Especializada em Condomínios

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

24 anos
trabalhando com qualidade

A certeza da receita para o planejamento da administração do seu condomínio.
www.adelantecobrancas.com.br

ADELANTE
COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

48 3222.5611 / 9632.5958

Rua Felipe Schmidt, 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