

# Jornal dos Condomínios

ANO 17 - Nº 200 - JULHO 2018 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios



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

## Cidades e condomínios inteligentes: mais eficiência a caminho

**P**rojetos imobiliários que alinham planejamento e tecnologia levam inteligência para os prédios e qualidade de vida para os moradores. Especialistas apostam que, em um futuro próximo, a tecnologia poderá resolver os problemas dos síndicos e dos condôminos, até mesmo antes deles saberem que têm algum.

# Páginas 10, 11 e 12



EM SC

REGIÃO DO VALE

**Pets: nos condomínios eles têm direitos, mas também têm deveres**

# Página 14

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

**Exigir ART é uma garantia para o síndico**

# Página 5

OPINIÃO

**Sindicância na era dos condomínios 4.0**

# Página 16

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

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

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500

**Relaxe, as finanças do seu condomínio estão sob controle!**

Garantimos o fim da inadimplência e a tranquilidade do síndico ao morador.

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação de taxas anteriores
- A mais completa e qualificada estrutura do estado
- Melhores taxas do mercado



**MULTI Limp**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

Especialista em Condomínios

(48) 3209-6697

**Sensato**

PIONEIRISMO COMPROMISSO SOLIDEZ

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

FLORIANÓPOLIS: Rua Deodora, nº 200 P andar, Edifício Dohil Amm, Centro de Florianópolis / SC. (48) 3224-2585

ESTREITO: Rua São José, 472, Balneário de Estreito, Florianópolis/SC. (48) 3037-3200

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

**ampla**  
Questão de confiança

**Lavação, Restauração e Pintura predial**

Especializada em Condomínios (48) 3337.0889 / 3371.5512

Dpto Cml (48) 99859.6044 / 99175.9900

[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br) [amplaempreiteira@gmail.com](mailto:amplaempreiteira@gmail.com)

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**

**Pequeno**  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

(48) 3269 1400 | 99991 0613 | 98426 3496  
[contato@pinturasopequeno.com.br](mailto:contato@pinturasopequeno.com.br)

**PONTUAL**  
COBRANÇAS

[www.pontualcobranca.com.br](http://www.pontualcobranca.com.br)  
(48) 3084-8890

Av. Osmar Cunha, 183 | Ceisa Center: Bl C - Sl 501  
Centro - Florianópolis/SC

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

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

**GRUPO ADSERVI**

Vigilância e Portaria  
Limpeza, Conservação e Zeladoria  
Portaria Remota

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

# EDITORIAL



EXPEDIENTE

Jornal dos Condomínios  
www.condominiosc.com.br

**Direção Geral:**

Ângela Dal Molin

angeladalmolin@condominiosc.com.br

**Equipe de jornalistas:**

Graziella Itamaro, Sibyla Loureiro, Dariane Campos, Fabiane Berlese e Márcia Quarteiro

**Revisão:** Tony Rodrigues -

**Criação e suporte web:**

Amabile Carioni

**Diagramação:** Edson Egerland

**Redação:** (48) 3028 1089

contato@condominiosc.com.br

**Para anunciar:** (48) 3207 6784 /

comercial@condominiosc.com.br

**Impressão:** GRUPO RBS

**Tiragem Comprovada:**

13.000 exemplares

**Circulação:** Informe mensal veiculado

nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis

Entrega gratuita e dirigida

Os artigos publicados com assinatura

não traduzem necessariamente a opinião deste jornal

**ONDE ESTAMOS:**



@jornaldoscondominios



@JornalCond



facebook.com/jornaldoscondominios

# Por que escrever sobre condomínios é tão importante para nós?

Chegamos à edição de número 200 e estamos comemorando, porém, ao mesmo tempo, refletindo sobre a nossa missão como veículo que promove informação para um setor tão particular e complexo como o de condomínios. A pesquisa por conhecimento técnico de qualidade pelo síndico, em um mundo dominado pela informação imediatista, às vezes solta e imprecisa, e até mesmo mal intencionada como ocorrem com as fakenews, requer de nossa equipe comprometimento, responsabilidade e muita atitude na produção jornalística.

Somos uma equipe multidisciplinar de profissionais das áreas de jornalismo, administração, audiovisual, marketing e contamos com o apoio dos melhores especialistas em condomínios e empresas do setor. Propomos um olhar integrado a partir dessas competências para promover subsídios para os síndicos compreenderem profundamente o tema, organizarem ideias e articularem argumentos precisos na batalha que é o dia a dia da sua função.

A partir desta edição iniciamos um olhar mais acentuado sobre o que aponta no horizonte condominial e nosso editorial focará também em como o síndico deverá se preparar para o futuro. Como exemplo, estreamos a coluna Síndico 4.0, onde especialistas trarão sua visão sobre as competências profissionais e emocionais do síndico nesta nova era que surge. A incorporação de inovações tecnológicas já está presente em quase tudo que fazemos: nas fábricas, nas escolas, nos escritórios, na concepção de cidades, nos transportes, na segurança - com câmeras nas ruas e em boa parte dos lugares que frequentamos -, na for-

ma como nos comunicamos e nos relacionamos, dentro de nossas casas e nos edifícios nos quais moramos. E no Brasil, estamos apenas no começo. As cidades se tornarão "inteligentes" e conectadas com os moradores. Conseqüentemente, as construções seguirão essa tendência, já que as transformações que estão acontecendo não se definem pelo uso de tecnologias de forma isolada, mas pela convergência e sinergia entre elas. Assim, como será o condomínio do futuro? Na matéria especial desta edição mostramos como a tecnologia está mudando a forma como vivemos e o impacto dessa mudança no cotidiano para que os síndicos e profissionais do setor tenham uma "prévia", alinhando suas gestões dentro das inovações que já estão acontecendo e daquelas que virão.

Entendemos que a escrita pode unir as pessoas, serve de apoio para a memória e ainda consegue preservar a nossa história. Por isso escrever sobre condomínios e para o síndico leitor é tão importante para nós. Jornal dos Condomínios edição 200, faça parte, contribua, a casa é sua!

Ângela Dal Molin



Equipe multidisciplinar Jornal dos Condomínios e Portal CondominioSC: olhar integrado para promover informação para os síndicos compreenderem profundamente o tema Condomínios

Acesse o QR Code abaixo lado para conferir o nosso portal!



**NewTec**  
GERADORES



**A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS**

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

MANUTENÇÃO

VENDA

LOCAÇÃO

www.newtecgeradores.com.br

newtecgeradores@newtecgeradores.com.br

(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

Atendimento 24 horas

**PINTAR NÃO É SINÔNIMO DE SE INCOMODAR**

PELO MENOS NA COLORMAR.

Evite incômodos desnecessários durante a sua obra ou reforma. Consulte-nos e conheça a equipe mais bem preparada, para lhe oferecer a melhor solução em pintura.



www.colormar.com.br



Tintas | Cores Personalizadas | Complementos . Fone 48 3346 2900



# Comcap lança campanha para aumentar a reciclagem

Meta é separar o lixo corretamente e reduzir o rejeito na coleta seletiva

Sibyla Loureiro



A coleta seletiva da Comcap abrange 70% dos domicílios de Florianópolis

Um dos mais graves problemas ambientais do planeta é, sem dúvida, o lixo. Na tentativa de reduzir o volume de resíduos e evitar o desperdício, várias campanhas estão sendo deflagradas no mundo inteiro com o propósito de incentivar a reciclagem. Em Florianópolis, a Comcap (Autarquia de Melhoramentos da Capital) lançou, recentemente, a campanha "Recicle seus hábitos. Enxergue o lixo com outros olhos".

"A ideia é sensibilizar as pessoas para que, mais do que consciência, tenham atitudes. É orientar para que reciclem seus hábitos e separem os resíduos de forma correta. Não adianta pegar uma latinha de massa de tomate suja e colocar na coleta seletiva da Comcap, isso vai virar rejeito e contaminar outros materiais que foram separados de forma correta", diz o diretor presidente da Autarquia Carlos Alberto Martins, ao lembrar que todos os materiais precisam estar limpos.

"O índice de até 25% de rejeito na coleta seletiva ainda é muito alto implicando num custo de logística alto também. Nosso foco, portanto, é que as

de Valorização de Resíduos da Comcap, 183 mil seguem para o aterro sanitário e 20 mil são recuperadas e voltam para o ciclo econômico. Esse percentual de 6% que é recuperado, já descontado o rejeito verificado nas associações de triadores, gera receitas de até R\$ 4,5 milhões ao ano na Grande Florianópolis, entre economia com aterramento e renda para 200 pessoas das associações. Mas Florianópolis recicla mais, por meio de iniciativas particulares e catadores não oficiais", diz.

De acordo com o presidente, os condomínios podem colaborar no sentido de desenvolver políticas internas, inclusive de orientação aos moradores, para criar um depósito temporário específico, para separar corretamente, e aprofundar a campanha. Podem recuperar, inclusive, os resíduos orgânicos. "O foco é sempre separar corretamente para diminuir a quantidade de rejeito que é encaminhada ao aterro sanitário", acrescenta.

Atualmente, embora a coleta seletiva da Comcap atenda a todos os bairros da cidade - sendo que 70% dos domicílios são abrangidos pelo sistema porta a porta e o restante por rua geral, lixeira comunitária ou entrega voluntária - apenas 6% do material recolhido é reaproveitado. Sem contar que Florianópolis tem, há mais de 30 anos, coleta seletiva de recicláveis secos (papel, plástico, vidro e metal).

## O QUE SEPARAR PARA A COLETA SELETIVA DA COMCAP

Em Florianópolis, o Plano Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos (PMGIRS) estabelece a separação dos resíduos em três frações: recicláveis (papel, metal, vidro e plástico); compostáveis (orgânicos) e rejeito, que segue para o aterro sanitário. Confira o que pode ser destinado à coleta seletiva:

	PODE	NÃO PODE
<b>PAPEL</b> 	Jornais, revistas, folhas e folhetos (de preferência sem rasgar, nem amassar) e caixas de papelão desmontadas	Papel carbono, celofane, amanteigado, parafinado, papéis engordurados ou sujos, fitas e etiquetas adesivas, fotografias, toalhas, lenços e guardanapos usados
<b>METAL</b> 	Latas limpas de bebidas e de alimentos, panelas, parafusos e pregos, grampos e cliques, fios, objetos de ferro ou latão e aerossóis	Latas com tintas, vernizes e outros, restos de materiais tóxicos, esponjas de aço, pilhas e baterias
<b>PLÁSTICO</b> 	Embalagens e utensílios como garrafas, frascos e potes, sacos e sacolas, baldes, canetas, brinquedos, canos, tubos e conexões de PVC e radiografias	Embalagens metalizadas, adesivos, cabos de panela, espuma de colchão, esponjas de cozinha, embalagens de produtos tóxicos
<b>VIDRO</b> 	Embalagens (garrafas, potes e frascos) vazias, copos e taças	Espelhos, vidros planos, temperados e refratários, cristais, utensílios de porcelana e cerâmica, pirex e similares e lâmpadas
<b>OUTROS</b> 	Isopor (EPS) e caixas longa vida (multimaterial)	Couros (calçados e bolsas), peças em tecido e material acrílico em geral



## SAIBA MAIS

- Recicláveis como plástico, papel, metal e vidro também podem ser entregues nos Pontos de Entrega Voluntária e Ecopontos.
- Os recicláveis devem ser dispostos em sacos claros e transparentes. No caso de usar contentores, devem ser azul claro.
- Os materiais devem estar limpos e secos e o vidro em embalagem separada.
- Os resíduos orgânicos podem ser compostados no do-

micílio, com minhocários, ou na comunidade.

- Roupas e calçados são considerados rejeitos. É recomendado fazer doações porque não adianta colocar na seletiva da Comcap que não são reaproveitados.

• A coleta de recicláveis é feita seis vezes por semana no Centro, duas vezes nos bairros continentais, Bacia do Itacorubi e alguns balneários como Jurerê, e uma vez por semana no restante da cidade.

**Aquavita**  
Laboratório de Análises

Um novo conceito em análises ambientais

**Você está de acordo com a Legislação Vigente? Fique tranquilo nós podemos te ajudar!**

**Realizamos análises de Piscina, Potabilidade (Caixa D'água e Cisterna) e Efluentes.**

Relatório online | Coletas Gratuitas na Grande Florianópolis  
Profissionais Qualificados | Comprometimento com a Qualidade

48 3258.3819 / 3246.5037 [www.laboratorioaquavita.com.br](http://www.laboratorioaquavita.com.br)

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

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

**Cobrar o condomínio não precisa ser uma dor de cabeça.**

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

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

Consulte-nos sem compromisso: 47 3368.5150

**Personnalité**  
COBRANÇAS



## Viver em condomínio

A opção de viver em condomínio vai além de ser a escolha de um lugar para morar. É principalmente a escolha de um modo de vida. A segurança, a localização, o desembolso financeiro que geralmente é amenizado pela oportunidade de compartilhar espaços comuns e também os custos de manutenção são vantagens claras.

Todavia, como em cada escolha há uma renúncia, a privacidade fica de certa forma comprometida e o relacionamento com os vizinhos nem sempre é tão harmônico quanto seria recomendável. Vemos diariamente confrontos entre condôminos e que causam um grande desgaste emocional a todos os envolvidos.

Isso acontece porque o condomínio é a casa da pessoa, onde ela é ela, sem máscaras, sem a necessidade de agradar ninguém, e geralmente sem paciência. Quem anda de ônibus já deve ter percebido que pela manhã as pessoas são mais gentis e mais simpáticas, e na volta do trabalho até a fisionomia já é outra. Depois de um dia de trabalho, a maioria volta para casa com os ombros caídos e a cara fechada. Exaurida e irritada.

Nesse estado, “qualquer pé de galinha é uma sopa”, como se diz no interior. As pessoas não estão dispostas a tolerar qualquer comportamento alheio, que de alguma forma lhes afete. Qualquer barulho é imperdoável e vale uma reclamação com o síndico. Ao

reclamar com o síndico o indivíduo volta para o seu apartamento certo de que a “justiça” será feita.

Se o síndico, por sua vez, simplesmente repassar a reclamação sem “dourar a pílula”, o episódio pode tornar o condomínio um ambiente hostil para todos os envolvidos.

A boa notícia é que é perfeitamente possível amenizar os problemas dessa ordem. Para isso, é importante que haja em algum momento oportunidades de convívio entre as pessoas. Quando se tem a possibilidade de identificar pontos em comum com os outros, cria-se a empatia e a conexão fica favorecida.

Quando o síndico é um profissional preparado e dispõe de ferramentas de gestão de pessoas, ele vai saber conduzir as situações que por ventura cheguem até ele, e a contenda será dissipada logo no seu início, evitando-se que vire uma bola de neve.

Todos são responsáveis pela harmonia do ambiente em que vivem, mas como alguns comportamentos são inconscientes, é importante que alguém se proponha a ser um facilitador de convivência, e não apenas um aplicador de multas e notificações. A função de síndico requer mais do que entender de contas, legislação e manutenção. É importante entender de gente!

**Martinha Silva é graduada em Administração, especialista em Gestão de Pessoas, gestora condominial em Itajaí e escritora.**

# Substituir o zelador em férias requer atenção

Questões legais e qualificação profissional devem ser observadas

Da redação

Zelador é o tipo de profissional que está sempre disponível naquelas horas em que mais se precisa, seja para um reparo elétrico, o conserto de uma torneira e até casos mais complexos. Mas, como qualquer funcionário, também tira férias, e substituí-lo é uma tarefa aparentemente simples, mas que deve ser feita com atenção para que durante esse período tudo corra normalmente dentro do edifício.

Condomínios que contam com a assessoria de empresas terceirizadas podem solicitar um substituto para as férias do zelador sem custos adicionais, mas alguns síndicos, porém, optam pela contratação temporária de profissionais que já atuem no prédio ou que tenha recomendação.

“Recentemente terceirizamos todos os nossos funcionários e nas férias do zelador a própria administradora se encarregou da substituição. Foi a melhor opção pela confiança que temos na administradora e deu mais segurança aos moradores que tinham muita resistência com funcionários contratados temporariamente”, explica o síndico Guilherme Coelho, de Florianópolis.



O funcionário substituto tem os mesmos direitos trabalhistas dos outros empregados

Mas, para quem opta pela contratação temporária de um funcionário sem vínculos com prestadoras de serviço, as questões legais também merecem atenção como explica a advogada Marina Granzotto. “O funcionário substituto tem os mesmos direitos trabalhistas dos outros empregados como carteira assinada, vale transporte, férias e décimo terceiro salário proporcional”.

Outros direitos como auxílio-alimentação dependem da Convenção Coletiva de Trabalho da categoria ou de benefícios dados pelo próprio condomínio, mas, por via de regra, se outros funcionários recebem, o trabalhador temporá-

rio também tem direito, completa a advogada.

### ORIENTAÇÃO

O ideal é que o substituto receba as orientações do síndico e do funcionário efetivo, de acordo com o que pede as normas do condomínio. Normalmente, o zelador tem como principais atribuições: supervisionar os trabalhos de conservação e limpeza das partes comuns do edifício, zelar pela segurança, fiscalizar os serviços de manutenção e informar o síndico sobre o que ocorre no edifício, entre outras funções, dependendo de cada edifício.

*Uma nova marca.  
A liberdade de sempre.*



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

GRUPO SUPORTE

(48) 3028 7023

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

## CISTERNAS PARA REÚSO DE ÁGUA NA MEDIDA DO SEU CONDOMÍNIO



Praticidade do projeto a instalação.  
Cisternas Modulares Tecnotri: 600, 1.000 e 1.050 litros.

contato@acquareduz.com (48) 99107 0080 @acquareduz

600 Litros  
**ACQUA REDUZ**

Solicite uma visita gratuita.



# Exigir ART é uma garantia para o síndico

*A exigência da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) é uma garantia de qualidade profissional e, acima de tudo, protege legalmente o síndico caso ocorra qualquer imprevisto*

Dariane Campos

Entre os desafios do síndico, um dos mais difíceis é a realização de qualquer tipo de obra ou manutenção. Por isso, a contratação de um profissional habilitado que forneça a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) é um direito do síndico, pois garante a correta aplicação das técnicas, independentemente do tipo de projeto ou serviço que seja realizado.

Além disso, ter em mãos o documento protege o gestor, pois em caso de acidentes, sinistros, descumprimento do contrato ou falta de qualidade dos serviços executados, a responsabilidade legal será do contratado.

Segundo Aécio de Miranda Breitbach, engenheiro civil e membro do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de SC (Ibape/SC), é fundamental que o trabalho fique sob a responsabilidade de uma empresa ou profissional autônomo, legalmente

habilitado junto aos órgãos competentes. Sem a ART ou RRT não há garantia, perante a lei, de que o prestador do serviço responderá por acidentes ou outros problemas que possam acontecer.

“Todo o serviço de arquitetura ou engenharia, contratado pelo síndico ou realizado dentro do condomínio, deve ser registrado junto ao Conselho, por força de lei federal e também para garantir a qualidade e capacidade técnica de quem executa. Até mesmo em uma simples pintura podem ocorrer acidentes ou o trabalho final não corresponder com o combinado, por isso a importância da ART. O profissional ou empresa pode ser acionado judicialmente, inclusive para corrigir serviços mal executados”, conclui. Além disso, o especialista dá a dica que o síndico desconfie de orçamentos que ofereçam a opção do serviço com ou sem registro.

## RESPONSABILIDADE COMPARTILHADA

Para evitar qualquer irregula-

ridade durante a obra, o CREA/SC orienta os administradores a exigirem que as empresas prestadoras de serviço sejam registradas no Conselho, assim, obrigatoriamente terão um profissional habilitado em condições de fornecer a Anotação. “A medida impede práticas ilegais que possam estar sendo praticadas no mercado. Por mais simples que seja o serviço, devemos ter a consciência que estamos lidando com o patrimônio coletivo e que as responsabilidades civil, trabalhista e até criminal incidem sobre o contratante e deve ser dividida com um profissional com capacidade técnica”, explica Eduardo Irani Silva, coordenador de engenharia da entidade.

## VALIDADE DA ANOTAÇÃO E TAXAS

O registro de responsabilidade técnica tem validade - desde que homologada pelo Conselho - enquanto durar a prestação do serviço contratado. Mas, para isso, o documento precisa ter as assinaturas originais do profes-

sional e do contratante, além de estar livre de qualquer irregularidade referente às atribuições do responsável que a anotou. Caso contrário, a obra está sujeita a multas e possíveis embargos.

As taxas de registro de Anotação são tabeladas pelos Conselhos Federais e normalmente são

proporcionais ao volume ou ao valor dos serviços. Para execução de obras as taxas são reguladas pelo valor do contrato e podem iniciar em R\$ 82,94 para obras de até R\$ 8 mil e R\$ 218,54 para obras acima de R\$ 15 mil, conforme Resolução 1067/2015 do CONFEA.

## ATIVIDADES QUE PRECISAM DE ART OU RRT

O gestor deve exigir a ART ou o RRT da obra que será executada de acordo com a Lei n. 6.496/1977, Resoluções n. 1025/2009 e 1033/2011 do CONFEA, e amparado pela Norma de Reformas da ABNT (NBR 16.280).

Toda obra ou manutenção que possa comprometer a infraestrutura física, elétrica ou hidrossanitária do prédio deve ter o seu registro junto ao órgão competente:

- Restauração de fachadas
- Manutenção de elevadores
- Inspeção de Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPCDA)
- Revisão ou reforço de rede elétrica e manutenção de transformadores
- Manutenção ou alteração hidráulica e sanitária
- Construção ou demolição de paredes, divisórias e tetos
- Substituição de revestimentos
- Abertura ou fechamento de vãos
- Reparos na rede de gás

**RASTREAMENTO VEICULAR KHRONOS**

**Khronos**

CONTROLE **TOTAL** DA SUA FROTA E DO SEU VEÍCULO

**24H POR DIA!**

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



## A postura antissocial no condomínio

O comportamento humano é caracteristicamente muito complexo, que por vezes foge do padrão aceitável pela sociedade. Contudo, é preciso que se saiba, que mesmo comportamentos intoleráveis ou não aceitáveis, são na verdade, comportamentos naturais do ser humano.

Segundo Freud, o pai da Psicanálise, existem três tipos de estrutura de personalidade. A estrutura de personalidade neurótica, a psicótica e a perversa. Apesar de cada um de nós possuímos uma ou outra estrutura de personalidade, é natural que tenhamos também alguns traços das outras estruturas. Por exemplo, uma pessoa com sua estrutura de personalidade neurótica pode apresentar comportamentos perversos, ou seja, antissociais, o que é natural e até mesmo corriqueiro. E é sobre este tipo de personalidade que trataremos aqui, pois se trata de uma parcela de pessoas que vivem hoje em condomínios, e que podem representar a maior dificuldade comportamental aos síndicos.

O comportamento antissocial, que se difere da personalidade antissocial (psicopata), é aquele comportamento desprovido de empatia, altruísmo, culpa, vergonha, é o típico comportamento egoísta que se observa corriqueiramente no nosso dia a dia em quaisquer situações. E nos condomínios não poderia ser diferente, haja vista que é um ambiente mais que propício a esse tipo de comportamento, pois é um ambiente de relações intensas, mesmo que superficiais. O sujeito que liga o som muito alto sem tomar cuidado com a tranquilidade dos vizinhos. Aquele que não se preocupa ao desrespeitar as regras do seu condomínio. Aquele que quer impor suas vontades e demandas sem se importar com as necessidades alheias. Aquele que não se preocupa com o bem estar dos seus vizinhos em detrimento do seu próprio. Aquele que acha que as suas necessidades são mais importantes e prementes que as dos outros. Aquele que possui bai-

xa tolerância à frustração e que por este motivo se comporta de forma agressiva e intolerante com seus vizinhos e síndico. Enfim, todo o comportamento que é desprovido de empatia, vergonha, tolerância às diferenças, aos limites de conduta, pode ser caracterizado como um comportamento antissocial e que causa muitos prejuízos a todos que vivem em um ambiente condominial.

Como disse, alguém que demonstra um comportamento antissocial, não necessariamente pode ser visto como alguém com uma estrutura de personalidade antissocial (psicopata), pois, apesar de apresentar este comportamento em determinadas circunstâncias e situações, existe majoritariamente sentimentos de culpa, vergonha e remorso que fazem com que o sujeito reflita e se dê conta dos erros que cometera. Nestes casos, somente o comportamento é antissocial e não sua estrutura de personalidade.

Sendo assim, sugiro aos nossos amigos síndicos que se comportem da forma mais pessoal possível. Sugiro que evitem confrontos, discussões, sejam tolerantes e não aceitem provocações, exigências, e que ajam de acordo com o que pede o estatuto condominial. Sugiro que sejam imparciais em suas resoluções e escolhas, sempre privilegiando o bem comum. Sugiro que aceite e compreenda este tipo de comportamento, pois ele é natural do ser humano. Não ceda a pressões, recorra sempre ao estatuto do condomínio, pois fazendo isso o síndico retira de si toda a responsabilidade e coloca nos seus verdadeiros criadores, os próprios condôminos. É importante fazê-los entender que suas demandas ou reclamações se originam na verdade de suas próprias escolhas quando da criação do regimento do seu condomínio, sendo assim é esperado que haja resignação por parte do reclamante.

**Danilo Lopes é psicólogo clínico e psicoterapeuta de orientação analítica.**

# Fabricação e recarga de extintor devem seguir regras

Empresas que fazem recarga de extintor de incêndio devem ter registro no Inmetro

Da Redação

Pó químico e água. São esses os dois elementos usados em extintores de incêndio. Em todos os estabelecimentos, mesmo naqueles que contam com sistema de chuveiro automático, que é acionado assim que detectada temperatura elevada, é obrigatória a existência de extintores de incêndio.

Para fabricação e recarga de extintores de incêndio no Brasil, é necessário que a empresa possua registro no Inmetro. Em relação ao total de empresas com o registro no país, o sudeste possui o maior número absoluto de cancelamentos, com 41% das empresas, seguidas do sul com 24% e do nordeste com 12%. Considerando o pouco tempo transcorrido desde o início dos registros (2006), o número relativo de empresas com o registro cancelado é muito expressivo, sem contar as empresas com o registro suspenso ou vencido, cerca de 4% do total de empresas já registradas. (Dados de 2012 do Inmetro)

Ao escolher o fornecedor para equipar sua empresa é necessário se certificar que o estabelecimento possui registro ativo no Inmetro e pode prestar o serviço de maneira segura. Como todo equipamento de segurança, a produção de extintores de incêndio requer cuidados especiais, tendo em vista que podem colocar vidas em risco.

Todos os extintores devem obedecer a rigorosos controles de produção. Para os extintores de pó químico, o nível de exigên-



Verifique sempre a validade da recarga e a validade do teste de pressão do extintor

cia é ainda mais acentuado, pois são indicados nos casos de incêndios por líquidos inflamáveis e em casos de instalações elétricas ou equipamentos eletrônicos.

Nele o controle de temperatura e umidade são essenciais, pois se não forem realizados de maneira correta, pode ocasionar empedramento do material e quando precisar ser utilizado não agirá de forma eficaz. A temperatura deve oscilar entre 18°C e 30°C, e a umidade relativa do ar deve girar em torno de 55%. Essa exigência é feita pela Portaria

do Inmetro 005/2011, que estabelece e regulamenta os serviços de inspeção técnica de manutenção de extintores.

O Corpo de Bombeiros orienta que antes de comprar ou fazer a recarga de um extintor, o consumidor verifique no Inmetro se a empresa é cadastrada e se tem autorização para fazer o trabalho de acordo com os critérios estabelecidos. É importante ainda verificar a validade da recarga e a validade do teste de pressão do extintor.

Fonte: Segs



### SERVIÇO

Para saber se a empresa está credenciada no Inmetro acesse: [registro.inmetro.gov.br](http://registro.inmetro.gov.br)

- No lado direito da página, acesse: consultar objetos registrados

- Pesquise pela razão social ou CNPJ da empresa ou na opção "produtos ou serviços" acesse

Extintores de incêndio (Inspeção Técnica e Manutenção de Extintores de Incêndio).

**bhatel**  
TELECOMUNICAÇÕES



(48) 3381-2900  
[www.bhatel.com.br](http://www.bhatel.com.br)

Rua: Otávio do Patrocínio Medeiros, 154 - Nossa Senhora do Rosário - São José/SC

-CFTV  
-CONTROLE DE ACESSO  
-SENSORES E ALARMES  
-CERCAS ELÉTRICAS E CONCERTINAS  
-AUTOMATIZAÇÃO DE PORTAS E PORTÕES  
-PORTEIRO ELETRÔNICO  
-FECHADURAS MAGNÉTICAS E ELETROIMÃS  
-MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA

MAIS DE  
27  
ANOS NO  
MERCADO

## A melhor solução em Envidraçamento de Sacadas



MAIS DE  
40.000  
CLIENTES  
SATISFEITOS

PERSONAL  
EVOLUTION

48 3341-0880

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



# DUPLIQUE SANTA CATARINA

## Garantindo a Receita do seu Condomínio e a Tranquilidade do Síndico ao Morador

Muitas são as preocupações do síndico quanto às rotinas diárias do condomínio, sendo uma das maiores responsabilidades por ele assumidas, a gestão dos colaboradores. Esta preocupação se verifica principalmente, no que se refere ao formato da contratação a ser realizada: *contratação direta, como funcionário do condomínio, ou, através de empresa terceirizada.*

Hoje, existem inúmeras empresas especializadas em condomínios, oferecendo a prestação dos chamados multisserviços, dentre os quais, serviços de portaria, zeladoria, vigilância, limpeza, segurança, administração, cobrança e garantia.

Todavia, com o aumento da demanda por este tipo de serviço e, conseqüentemente, da oferta de serviços terceirizados, veem-se aumentados em igual proporção, transtornos causados pela qualidade nos



serviços executados, ou ainda, por empresas que oferecem um pacote de serviços extenso (multisserviços) abrangendo diversas áreas de atuação, inclusive, a administrativa, o que por sua vez, pode tornar o processo pouco transparente.

O certo é que existem ótimas presta-

doras de serviços, tanto de terceirização de mão de obra, quanto no que se refere à administração de condomínios, cobrança e garantia, cabendo ao síndico e ao conselho consultivo tomar o máximo cuidado na hora de efetivar este tipo de contratação, sendo um dos principais cuidados o de não concentrar serviços de áreas distintas em uma única empresa, ou em outras palavras, "não colocar todos os ovos na mesma cesta".

Outra dica importante para contratação de empresa prestadora de serviços, é o pedido de apresentação das certidões negativas cíveis, trabalhistas e criminais, além, é claro, de buscar no mercado, referências que demonstrem a solidez e a idoneidade daquela que se pretende contratar.

Tais cuidados, são essenciais e indispensáveis para minimizar as possibilidades de erro na escolha de um prestador de

serviço.

O síndico deve juntamente com os conselheiros, de forma preventiva, cercar-se de todos os meios postos a sua disposição, para assegurar-se da contratação de empresa idônea e, com isto, atingir resultado positivo ao condomínio.

É importante ter em mente como medida de prevenção que; evitando a concentração de serviços especializados em uma única pessoa jurídica, os demais participantes envolvidos na prestação de serviços para o condomínio, atuarão por vezes, como agentes fiscalizadores uns dos outros, contribuindo para excelência da administração realizada pelo síndico.

**Confira abaixo, o texto do Dr. Luiz Fernando de Queiroz sobre a contratação de terceirizados para portaria, vigilância, conservação e limpeza de condomínios.**

## PORTEIROS TERCEIRIZADOS

### *O condomínio pode terceirizar serviços de limpeza, conservação e vigilância, sem que tal iniciativa resulte em responsabilidade trabalhista solidária*

O condomínio pode terceirizar serviços de limpeza, conservação e vigilância, sem que tal iniciativa resulte em responsabilidade trabalhista solidária. A conclusão decorre da leitura do acórdão do Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região (Mato Grosso do Sul), em ação trabalhista movida por porteiro contra o edifício e a empresa prestadora do serviço.

A ementa do Recurso Ordinário (00956/2005-004-24-00-9), julgado pelo tribunal pleno, diz o seguinte:

"Condomínio Residencial. Serviços de Portaria. Terceirização. Licitude. Os conceitos de atividade-fim e atividade-meio, para efeito de se averiguar a legalidade ou não da terceirização, devem ser relativizados quando se trata de condomínio residencial, pois, aí, ante a inexistência de finalidade econômica, diluem-se os traços distintivos, podendo mesmo afirmar-se que todas as atividades (portaria, conservação, limpeza) constituem o fim do empreendimento, sem que por isso se possa

reputar ilegal a terceirização desses serviços."

Ao relatar o acórdão, o juiz esclarece que, na sentença de primeiro grau, o condomínio fora condenado a responder subsidiariamente pela condenação, nos termos da Súmula 331 do Tribunal Superior do Trabalho. O reclamante, em embargos de declaração, pede que o condomínio responda solidariamente pela condenação e que lhe sejam estendidos os benefícios das normas coletivas da categoria dos empregados em condomínios.

### **RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA**

O magistrado reiterou que a responsabilidade é subsidiária e não solidária do tomador dos serviços. Argumenta o relator:

"Ainda que se admita que os serviços de portaria sejam inerentes à atividade-fim dos condomínios residenciais, não há, no caso, ilegalidade no contrato de prestação de serviços celebrado pelos dois reclamados, de modo a afir-



mar-se que se está diante da hipótese de terceirização ilícita", uma vez que o reclamante trabalhou no "estágio inicial" da terceirização, "que representa atividades de apoio, sem transferência tecnológica ou de parceria comercial", como destacou a sentença inicial.

Além disso – prossegue o julgador –, "cabe ressaltar que os conceitos de atividade-meio e atividade-fim, para efeito de se averiguar a legalidade ou não da terceirização, tem aplicação restrita às empresas com finalidade lucrativa, o que não é o caso do condomínio

residencial, o qual, a rigor, sequer constitui pessoa jurídica. E essa conclusão é lógica: qual seria a atividade-meio de um condomínio? Em vista dos seus objetivos sociais, quaisquer atividades ali realizadas haveriam de se enquadrar na sua atividade-fim."

Com relação ao pedido do reclamante de incluir-se na categoria de empregados em condomínios, a posição do TRT da 24ª Região foi no sentido de negar a pretensão. Diz o relator:

"O enquadramento sindical decorre, como se sabe, da atividade

preponderante da empresa. No caso, a atividade preponderante da empregadora efetiva do reclamante é a conservação e limpeza (...). Assim, adoto o entendimento da origem de que, não se tratando de terceirização ilícita, o enquadramento deve ser fixado, no caso, com vistas às atividades da primeira reclamada, sua empregadora efetiva."

Ao negar provimento ao recurso do reclamante, o tribunal superior-matogrossense não excluiu a responsabilidade subsidiária do condomínio. Todo o cuidado é pouco, pois a recente lei 13.429, de 31 de março de 2017, que regulamenta os contratos de serviços terceirizados, reafirma tal entendimento ao dispor que "a empresa contratante é subsidiariamente responsável pelas obrigações trabalhistas referentes ao período em que ocorrer a prestação de serviços" (art.5-A, par. 5º).

Senhores síndicos, fiquem atentos à idoneidade das empresas que contratam para prestar tais serviços.



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

48 3222 3500 / 48 3024 6666 / 48 3094 8500

## Relaxe, as finanças do seu condomínio estão sob controle!

Garantimos o fim da inadimplência e a tranquilidade do síndico ao morador.

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação de taxas anteriores
- A mais completa e qualificada estrutura do estado
- Melhores taxas do mercado



# Corredores dos edifícios: um espaço para todos

*Decorar os corredores pode parecer uma boa ideia, mas é preciso ficar atento ao regimento interno para evitar dores de cabeça*

Da redação

Decorar a casa com elementos que expressem a própria personalidade é motivo de prazer para muita gente. Para quem mora em condomínio, no entanto, é preciso ficar atento: cuidado para não deixar a empolgação tomar conta e acabar desrespeitando o regimento interno e até mesmo leis previstas no Código Civil. Isso porque as áreas comuns, que incluem os corredores, não podem ser alvo de modificação pessoal.

Apesar da regra, é comum que os condôminos fiquem tentados a alterar, em especial, a área de entrada do apartamento. A intenção pode ser boa: quem não gosta de uma planta na entrada de casa, um quadro adquirido naquela viagem especial ou um tapete aconche-

gante? Ainda que a ideia pareça boa, pode se tornar uma grande dor de cabeça e resultar em prejuízo financeiro, já que o morador deverá restaurar o padrão assim que a mudança for constatada.

## VASOS, PORTAS, TAPETES: O QUE É PERMITIDO?

A área comum de um condomínio tem como característica essencial o livre uso e acesso a todos os moradores. "Assim, não pode o morador praticar atos que excluam, perturbem ou embarcemos a livre utilização dos demais condôminos, ou ainda que fujam da sua finalidade", explica o advogado Milton Baccin, do Baccin Advogados Associados de Florianópolis.

Segundo ele, o Código Civil contém regras como a proibição da alteração da forma e cor das fachadas,



**Proibir a decoração do corredor ou a troca da porta de entrada da unidade é uma regra frequente nos regimentos**

das, assim como das partes e esquadrias externas do condomínio, sem a permissão da assembleia. Embora artigos legais abordem o assunto, Baccin esclarece que esse tipo de norma costuma variar de acordo com o regimento interno de cada edifício.

Além de decorar os corredores, muitos condôminos decidem trocar a porta de entrada do apartamento, prática que não é abordada na Lei do Condomínio ou no Código Civil, mas que costuma ser vetada nas regras internas. "Caberá,

portanto, ao condômino, antes de fazer qualquer alteração, para não ter problemas, verificar o que estabelece a convenção condominial e se ela permite ou não a troca da porta de entrada", ressalta o advogado.

"Geralmente, essa troca é proibida. Em suma, se a convenção determinou um padrão para as portas, não poderá o condômino substituí-la por outra de diferente padrão, salvo se houver alteração da convenção obtida através de quorum mínimo de 2/3 das fra-

ções ideais que compõem o condomínio em Assembleia regularmente convocada", completa.

## INFORMAÇÃO E MULTA

O advogado explica que é fundamental que os moradores conheçam as regras de uso das áreas comuns, - inclusive dos corredores-, e recomenda que o síndico forneça as informações através da entrega de uma cópia da convenção e do regimento interno, principalmente para novos proprietários.

Caso o condômino faça alguma alteração proibida, o síndico deve enviar uma notificação da infração e solicitar que o morador restabeleça os padrões em prazo determinado.

"Se a notificação não for cumprida, o morador pode ser multado de acordo com as disposições dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil. É possível também, em casos extremos, recorrer a ações judiciais. Nesse caso, a medida deve ser discutida e votada em Assembleia, com aprovação da maioria dos presentes".

**Sensato**  
 ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
 FLORIANÓPOLIS: Rua Deodora, nº 200 P andar, Edifício Dahl Amm, Centro de Florianópolis / SC, (48) 3224-2585  
 ESTREITO: Rua São José, 472, Boqueirão do Estreito, Florianópolis/SC, (48) 3037-3200  
 /SensatoContabilidade  
 @SensatoContabilidade  
 Sensato.com.br

**INOVA**  
 Sistemas de Segurança

**Contrato de Assistência 24h Inova**

- Chamados 24 horas sem custo
- Manutenção Preventiva Mensal
- Treinamento para funcionários
- Manutenção Corretiva
- Plano Preventivo de Gastos
- Help Desk

Ligue e faça já o seu contrato:  
**(48) 3371.6000**

10 Anos de Experiência

Assessoria contábil condominial  
 Administração de condomínios  
 Síndico profissional

**CONTROLL**  
 CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 98473-7295  
 Rua: Paulino Pedro Hermes, 515, Sl 4, São José/SC

**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

## Vantagens e desvantagens de revestir com pastilhas

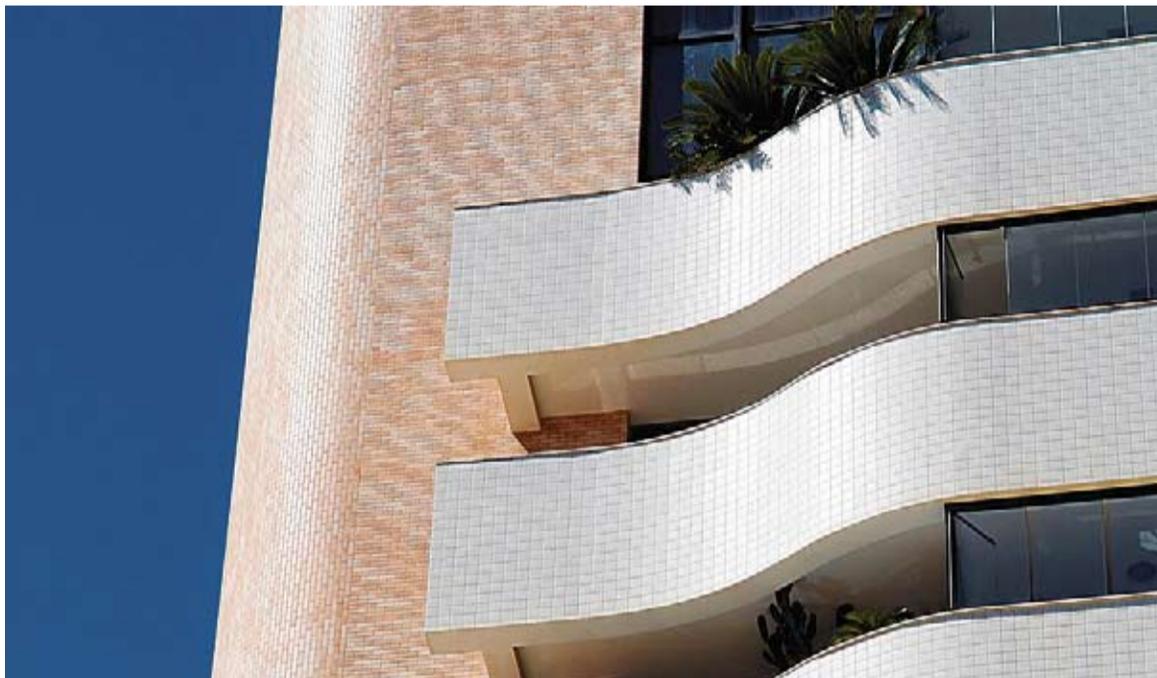
*Bonitas e versáteis, as pastilhas são opção para revestir novas fachadas ou revitalizar antigas*

Graziella Itamaro

Diferente dos demais revestimentos, as pastilhas são muito utilizadas como elemento decorativo em paredes, bancadas, piscinas e fachadas, tanto em condomínios novos como antigos. Com opções em porcelana, cerâmica, vidro, metal ou até mesmo madeira, é preciso ficar de olho nas características técnicas de cada peça e em suas vantagens e desvantagens no dia a dia.

Segundo o arquiteto Rodrigo Kirck, os maiores benefícios são a durabilidade dos materiais e o aumento de proteção hidrotérmica para as fachadas. Além disso, há o fato de, em reformas, possibilitar a revitalização de imóveis já considerados antigos. “Hoje existe uma gama muito variada de produtos, os quais irão se adequar melhor de acordo com cada tipo de empreendimento conforme a altura, o tipo de área a ser coberta, a possibilidade de manutenção e outros fatores”, relata.

Engenheiro civil e diretor do Instituto Catarinense de Engenharia de Avaliações e Perícia (IBAPE-SC), Murilo Azevedo Brasil afirma que entre as opções utilizadas em projetos de *retrofit* de fachada estão as aeradas ou ventiladas, técnica em que as placas cerâmicas são colocadas através de fixadores metálicos e apresentam, por exemplo, melhoria do conforto térmico e acústico, maior durabilidade, estanqueidade, e possibilitam a utilização de peças cerâmicas de grandes formatos. “A tendência no mundo e no Brasil é de cada vez mais se utilizar as fachadas ventiladas,



**Especialistas recomendam a lavagem da fachada a cada três anos, com pressão moderada para não danificar o rejunte**

porém o maior custo desse sistema ainda é um inibidor de utilização da tecnologia”, comenta.

Nas fachadas aderidas, ou seja, quando a cerâmica é colada diretamente no reboco, o engenheiro explica que se utilizam peças menores e que normalmente são fornecidas já com tela para facilitar a aplicação. “Estas peças devem ter baixa absorção de água a fim de permitir maior durabilidade”, ressalta.

Murilo lembra que, de acordo com a norma de desempenho NBR 15.575, tanto o revestimento de placas cerâmicas quanto as fachadas ventiladas devem ter uma vida útil projetada de no mínimo 20 anos. “A vida útil projetada só será alcançada se os processos de manutenção forem corretamente executados”, lembra.

Se por um lado, há economia

evitando pinturas constantes, por outro, a manutenção pode trazer problemas como descolamento, quebra, acúmulo de água nas juntas e falta de material para reposição.

### PROBLEMAS MAIS COMUNS

Segundo o engenheiro o descolamento é a manifestação mais séria, devido ao risco de acidentes com usuários e transeuntes, e aos elevados custos necessários para o reparo. O engenheiro ressalta que, nesse caso, a primeira providência a se tomar é isolar a área, pois a queda de peças pode atingir pessoas. “O primeiro sinal dessa patologia é a ocorrência de som oco nas placas cerâmicas quando percutidas, e sua causa é associada à perda de aderência entre algum dos elementos que

compõem a fachada e originada por tensões que ultrapassam a capacidade de aderência”.

Podem acontecer ainda depósitos cristalinos de cor esbranquiçada e aspecto escorrido que surgem na superfície do revestimento, resultantes da infiltração de água, comprometendo a estética e podendo provocar degradações profundas. Outros problemas são as manchas e bolores provocados por infiltrações frequentes associadas aos deslocamentos e desagregação dos revestimentos ou a porosidade do material e até mesmo a sujeira acumulada em calhas ou parapeitos. Podem ocorrer ainda trincas e fissuras em razão de esforços mecânicos de tração, que causam a separação das placas e surgem normalmente nos primeiros e últimos andares do edifício. Menos

frequente, o gretamento é o efeito formado por uma série de pequenas aberturas na superfície esmaltada das placas cerâmicas dando aspecto envelhecido à fachada.

Seja qual for o problema, o arquiteto Rodrigo Kirck destaca a importância de se ter uma avaliação técnica da causa para só assim se definir uma solução para o problema. “Nunca se deve reaplicar novas pastilhas, sem antes ter uma definição correta da patologia e qual solução técnica aplicar, pois há o risco de acontecer novos descolamentos em um curto período de tempo”, orienta.

### MANUTENÇÃO

Os profissionais destacam a manutenção preventiva como o melhor caminho, pois tem custo muito inferior à manutenção corretiva e salientam a importância de estar atento ao tipo de material, pois cada sistema tem suas especificidades, não sendo algo com uma solução única.

Murilo Brasil lembra que é muito importante que a manutenção obedeça ao manual de uso, operação e manutenção do prédio, evitando-se a perda de garantia e de desempenho precoce e dificultando atingir a vida útil da fachada. O engenheiro orienta que se faça a lavagem da fachada a cada três anos, com pressão moderada para não danificar o rejunte, limpando com pano umedecido e detergente neutro e verificando todos os elementos. “Deve-se ter especial atenção quanto à integridade do selante, observando-se o surgimento de fissuras, descolamento das bordas e sua elasticidade”, conclui.

LAVIP

**MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM SERVIÇOS DE LAVAÇÃO, PINTURA E RECUPERAÇÃO PREDIAL**

Solicite Orçamento!

Análise técnica do condomínio gratuita

LAVAÇÃO

Limpeza de fachadas de pele de vidro

PINTURA

Pinturas de alta performance

RECUPERAÇÃO

Recuperação de juntas de dilatação e pastilhamento

- ✓ Profissionais certificados e treinados para prevenção de acidentes (CIPA);
- ✓ Fornecimento de ART com engenheiro próprio;
- ✓ Possuímos todas as certificações:
  - NR 35 - Norma para trabalho em altura
  - NR 6 - Equipamentos de proteção individual
  - NR 26 - Sinalização de segurança
  - PCMSO - Programa de controle médico de saúde ocupacional
  - LTCAT - Laudo técnico das condições ambientais de trabalho
  - PPRA - Programa de prevenção de riscos ambientais
- ✓ Seguro Funcional e Seguro Obra, Registro junto ao CREA/SC.

(48) 99602.1249
contato@lavippinturas.com.br
facebook.com/lavippinturas

Dos Anjos

Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

Especializada em lavagem - Restauração e Pinturas de edifícios

Impermeabilização - Revestimentos cerâmicos

Instalação e manutenção elétrica

Responsável

Valterson de S. dos Anjos

dosanjosconstrucaocivil@gmail.com

Eng° Civil

Antônio Augusto C. Borges

Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3030-8550
facebook.com/dosanjosconstrucaocivil

PEREIRA JORGE

condomínios desde 1969

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

Desde 1969 prestando serviços de qualidade e eficiência.

(48) 3225-1934
www.pereirajorge.com.br

Assessoria Contábil completa para Condomínios

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

# Cidades e condomínios inteligentes: mais eficiência a caminho

*Inspirados nas Smart Cities, projetos imobiliários que alinham planejamento e tecnologia levam inteligência para os prédios e qualidade de vida para os moradores*

Dariane Campos

Quem nunca sonhou em morar na casa, ou melhor, na cidade do desenho animado "Jetsons"? Criada na década de 1960, a série introduziu no imaginário de muitas pessoas o que seria o futuro da humanidade, ao contar a história de uma família que vivia no século 21 e era rodeada por inovações tecnológicas como: carros voadores, cidades suspensas, trabalho automatizado, comunicação por vídeo, e tudo mais que poderíamos imaginar do futuro.

Mas o que parecia tão distante já pode ser vivenciado nas chamadas 'cidades inteligentes'. Para José Graiche Júnior, presidente da As-

sociação das Administradoras de Bens e Condomínios de São Paulo (Aabic), a novidade nada mais é que um modelo de urbanização e gestão pública que utiliza os avanços da tecnologia para otimizar a estrutura e a integração dos serviços, bem como diminuir problemas comuns em diferentes áreas – energia, materiais, trânsito, mobilidade, segurança, entre outras. Sendo que, para o sucesso do sistema, é fundamental que os agentes de desenvolvimento (governo municipal e estadual) entendam que esse conceito não está atrelado apenas à tecnologia, uma vez que o ato de planejar já é um fator de inteligência.

A incorporação de soluções inteligentes nos espaços urbanos

migra, inevitavelmente, para os edifícios através de novos conceitos de moradia, já que as inovações atuais não se definem pelo uso de recursos de forma isolada, mas pela convergência e sinergia entre eles. Além da conexão entre moradores, segundo o presidente da Aabic, o desenho atual dos empreendimentos está cada vez mais eficiente. "Essa é uma linha pautada pela sustentabilidade e economia de recursos, onde o combo controle, informação, transparência e comunicação entre todos os envolvidos nas rotinas dos prédios é o diferencial", avalia Júnior. Não existe uma fórmula ou um caminho certo a ser seguido que garanta o sucesso e a transformação do condomínio em inteligente. Mas, é

preciso uma análise personalizada das necessidades de cada um, a fim de se estabelecer metas e políticas internas mais eficazes, que sejam capazes de facilitar o uso eficiente de recursos, a conectividade e dar maior segurança aos moradores.

Tendência no mercado internacional, investir em uma infraestrutura com serviços compartilhados nos edifícios como lavanderias, lazer e até coworking também está se tornando realidade por aqui. "A ideia do compartilhamento está cada vez mais inserida no segmento imobiliário e com a dificuldade de mobilidade, ter o máximo de serviços 'dentro de casa' é o desejo da maioria das pessoas. Além de oferecer infraestrutura completa, com academia, espaços de confraternização coletivos, e até o compartilhamento de carro e de bicicleta, os empreendedores agora precisam levar em conta a rede de fornecedores em torno do prédio, que ofereçam atendimento em



José Graiche Júnior, presidente da AABIC

domicílio. Em São Paulo, cerca de 90% dos lançamentos já seguem essa linha", diz Graiche.



**Smart Homes**  
AUTOMAÇÃO RESIDENCIAL

## PRÉDIOS INTELIGENTES E ECONÔMICOS

- Controle de Acesso integrado à Automação.
- Gerenciamento de Gás, Água e Energia.
- Interfonia Digital - Atenda sua visita no seu celular.

**www.SmartHomes.com.br**  
**(48) 3333.3591 / (48) 98403.1343**

## Expectativas de inovação

No mercado imobiliário, tanto os prédios já existentes quanto aqueles prestes a iniciarem suas obras estão pensando na tecnologia e como ela pode interferir no cotidiano dos moradores. De acordo com a especialista em inovação e tecnologia, Evy Marques, que também atua como conselheira do Instituto Smart City Business America, as expectativas são altas e reais com o avanço da chamada Internet das Coisas (IoT), sendo que tudo girará em torno de sensores inte-

ligentes e softwares capazes de coletar, armazenar e tratar dados através da internet. Entre as inovações para condomínios estão: Sistemas de reconhecimento de moradores e funcionários que facilitarão a atuação dos porteiros e gerarão maior segurança; uso de dados digitais para portas internas e externas; coleta e reaproveitamento mais eficiente do lixo; sistema de eficiência energética e sistemas mais eficazes de irrigação e limpeza de áreas externas.

IMBATÍVEL NA  
QUALIDADE  
E NO PREÇO!



**CASA&COR**

T I N T A S

**www.usacolor.com.br**

**VAI PINTAR?**

**(48) 3259.6961 (48) 99116.9425**

**Atendimento Personalizado ao Condomínio**  
**Simulação digital de cores, veja o resultado antes da pintura!**  
**Parcelamento em até 5x**



Para Odirley da Rocha, especialista em gestão de segurança empresarial da Kiper Tecnologia, cada vez mais o futuro condominial está interligado à análise de dados e à inteligência artificial. “A tecnologia e a IoT vieram resolver os problemas dos síndicos e dos condôminos, até mesmo antes de eles saberem que teriam um. Vai ser muito comum a empresa do software identificar irregularidades e já partir para ação, como a correção do sistema de portões e elevadores, por exemplo. Com isso, vamos eliminar tempo, transito, mão de obra, insatisfação e dar mais segurança aos serviços prestados”, explica.



**Evy Marques, conselheira do Instituto Smart City Business America**

Já o engenheiro Thomaz Assumpção, CEO da Urban Systems, aposta nos empreendimentos de uso misto como uma referência no conceito de inovação propriamente dito, sendo itens como sustentabilidade e segurança as principais tendências e necessidades de mercado. “Depois de um boom de novos equipamentos e infraestrutura em empreendimentos, tanto consumidores, quanto incorporadoras e construtoras estão

em busca de equipamentos que gerem retorno ao investimento. Dessa forma, itens que reduzem o consumo de energia, que geram energia, que reduzem o gasto de água por meio de reaproveitamento, além da questão de segurança, com acesso individual, biometria, serão as tecnologias mais necessárias nos próximos anos”, avalia.

## TECNOLOGIA JÁ É REALIDADE NOS EDIFÍCIOS



• **Plataformas de gestão:** Através de aplicativos e sistemas online de administração predial já é possível fazer o monitoramento das manutenções de equipamentos, envio de convocações para assembleias, reserva do salão de festas, ativar e desativar travas de portas de acesso a áreas comuns, gerenciar impasses entre condôminos e até dispor de documentos como planta baixa do prédio, relatórios financeiros da administração e atas das reuniões.



• **Portaria virtual ou remota:** Traz mais segurança para os condomínios, ao mesmo tempo em que reduz em até 50% os custos de uma portaria tradicional. A ideia substitui porteiros presenciais por agentes que, de maneira remota, abrem e fecham portões e garagens – além, é claro, de ficar de olho 24h no condomínio por meio de câmeras e internet.



• **Chave biométrica:** Liberação de acesso ao condomínio por meio de alguma característica do corpo humano. A forma mais comum é a leitura da impressão digital. No entanto, é possível utilizar a biometria também de outras formas, como o reconhecimento facial ou da voz, leitura da retina e da íris.



• **Telemetria de gás, água ou energia elétrica:** Com módulos de medição, é possível fazer essa leitura online em tempo real. Além disso, toda a informação pode ser enviada para a “nuvem” e compõe o que chamamos de Internet das Coisas (IoT). Com essa facilidade, pode-se saber o consumo de cada ponto a todo instante, e inclusive cobrar o uso do gás do espaço gourmet de quem alugou.



• **Armários inteligentes:** Com um sistema inteligente de recebimento, o carteiro armazenará a mercadoria em um armário com fechadura eletrônica, que ao identificar o pacote envia uma mensagem ao morador, notificando da entrega. Esse compartimento só é aberto pelo código QR Code ou senha do morador.



• **Sensores:** Sistemas monitoram o funcionamento de equipamentos e infraestrutura do condomínio. Na área de iluminação, módulos podem executar funções complexas como a supervisão de uma falha elétrica, seguida de um alerta por mensagem para o celular do zelador.



• **Sistemas Hidráulicos:** Evita o desabastecimento acompanhando os níveis dos reservatórios, sensoreando as bombas. O sistema também pode tomar a decisão de enviar uma mensagem ao zelador, avisando que todos os níveis estão em estado crítico de água, após o sensor identificar a interrupção do abastecimento de água pela concessionária. Além disso, a automação pode gerar grande economia com o reuso de águas cinzas ou a coleta da chuva.



• **Proteção de incêndio:** Sistemas que detectam e combatem fogo e fumaça. Em caso de sinistro no prédio, as portas de acesso das rotas de fuga podem ser liberadas automaticamente. E se for detectado um vazamento de gás, é possível ligar um exaustor para efetivamente tomar a decisão de limpeza do ambiente. A automação pode ainda evitar que se acenda a luz daquele ambiente, impedindo uma possível explosão.

**Fontes:** Thais Nahas, consultora de Cidades Inteligentes da ACATE e Odirley Felício da Rocha, especialista em gestão de segurança empresarial.



**SEIDENTEC**

(48) 4141-6520

(48) 99849-3848

### Automação, Sistema de Segurança e Vigilância Eletrônica

#### Monitore seu Condomínio pelo celular

- Sistemas de Câmeras de Segurança
- Automações e Manutenção de Portões Deslizantes e Basculantes
- Controle de acesso
- Interfonia
- Alarmes
- Efetuamos toda a parte de serralheria: Grades, Portões, Pinturas e Soldas

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

[seidentec23@gmail.com](mailto:seidentec23@gmail.com)

# ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO

Porter, a referência em portaria remota no Brasil oferece para o seu condomínio mais segurança, possibilitando controle total dos acessos de moradores, prestadores de serviços e convidados.

O sistema Porter também origina uma **economia em torno de 50% nos custos com a portaria**. O futuro da portaria remota está aqui, abra suas portas para a evolução.

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

A REFERÊNCIA EM  
PORTARIA REMOTA  
NO BRASIL

48 3258-5705 . FLORIANÓPOLIS, SC . [porterdobrasil.com.br](http://porterdobrasil.com.br)

# Dificuldades nada inteligentes

As estruturas tais como conhecemos hoje não serão capazes de suportar o constante crescimento dos grandes centros urbanos. Por isso, o desenvolvimento de novos serviços que atendam à população em setores como transporte, saúde, coleta de lixo e energia, entre outros, já é uma necessidade. A falta de planejamento e a dificuldade no acesso a recursos são os principais desafios enfrentados pela inovação. Segundo Assumpção, só com muito estudo e preparação é possível desenvolver novos projetos que contemplem todos os eixos para o desenvolvimento, com a racionalização de recursos. “Com o planejamento evitamos que se quebre a mesma calçada duas vezes, para fazer projetos que poderiam ter sido estruturados ao mesmo tempo, como de saneamento e telecomunicação. Ou ainda, que seja possível pensar na melhor solução energética e de iluminação, prevendo que a mesma estrutura possa ser utilizada para usos acessórios, como a instalação de câmeras de segurança. Daí a necessidade de integrar as pessoas envolvidas e mapear as principais necessidades, para que se possa criar um plano de transformação de forma sustentável e que saia do papel, mesmo que seja com ações de curto, médio e longo prazo”, comenta.



**Thomaz Assumpção, CEO da Urban Systems**

a realidade é outra. “Temos capitais onde esse tipo de serviço não abrange nem mesmo 80% dos domicílios urbanos, quando o ideal seria 100%. Logo, a infraestrutura básica com energia elétrica, acesso à água, saneamento, coleta de resíduos sólidos, entre outros, não pode ser desconsiderada quando falamos de cidade, bairro ou condomínios inteligentes”, conclui o engenheiro.



**O Edifício Atrium Offices localizado no Passeio Pedra Branca é o único em SC, e um dos poucos do Brasil, a atender ao crédito de energia renovável**

## PANORAMA CIDADES INTELIGENTES

- **Curitiba, São Paulo e Rio de Janeiro** são exemplos de cidades brasileiras que já estão avançando nesse setor, principalmente na área de mobilidade urbana. Na capital paranaense, 70% dos resíduos produzidos pelos habitantes é reciclado, e a prefeitura da cidade criou programas de incentivo como o Câmbio Verde, onde a população pode trocar seu lixo reciclável por frutas e verduras frescas. Além disso, o sistema de transporte urbano é rápido e eficiente, com adesão de 70% da população.



**O sistema de transporte público de Curitiba é um dos mais eficientes do país e tornou-se modelo para outras cidades**

- **No cenário internacional**, Dubai é destaque com trens autônomos, táxis voadores e painéis solares. Em Barcelona, na Espanha, também já estão implementando medidas inteligentes, principalmente no que tange à mobilidade urbana com incentivo no uso de carros elétricos. Tóquio possui um eficiente sistema de transporte e espaços urbanos planejados, enquanto Londres preocupa-se em ser uma cidade cada vez mais sustentável utilizando medidas de baixo carbono nas áreas de transporte, energia e reciclagem.



**Em Barcelona, estações de carregamento de veículos elétricos estão disponíveis em vários pontos da cidade**

- **Em Santa Catarina**, a cidade-bairro Pedra Branca é um bom exemplo onde mais que tecnologia, o planejamento urbano e a sustentabilidade fazem toda a diferença. O projeto tem como prioridade oferecer um espaço onde as pessoas possam morar, trabalhar e se divertir, tudo em locais próximos, priorizando a qualidade de vida. A ideia é que todos os deslocamentos possam ser feitos de bicicleta ou a pé.

- **Em Florianópolis**, o Laboratório de Inovação Urbana promove ações de inovações com foco em mobilidade, segurança, sustentabilidade, energia limpa e iluminação. Resultado da parceria entre a Associação Catarinense de Tecnologia (ACATE), Associação Comercial e Industrial de Florianópolis (ACIF) e a Prefeitura Municipal de Florianópolis, o projeto olha os problemas da cidade como oportunidades, além de abrir caminho para gestão municipal conversar com a iniciativa privada para a cocriação de soluções tecnológicas.

A primeira iniciativa do grupo foi realizada na Rua Vidal Ramos, com a instalação de um sistema de videomonitoramento compartilhado entre os lojistas e moradores. De acordo com Roberto Paiva, diretor da Khronos, responsável pelas câmeras, o futuro está atrelado à inovação. “Acreditamos que a tecnologia vai estar presente na rotina das cidades, facilitando e oferecendo segurança à população. Ao investir em ações como essa, buscamos estimular o uso de sistemas preventivos, que de fato deem uma vida melhor e devolvam a sensação de segurança”, diz.

**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

**20**

Kuerten Distribuidora

PRODUTOS DE HIGIENE, LIMPEZA E EQUIPAMENTOS

(48) 3035-6161  
 WWW.KUERTENDISTRIBUIDORA.COM.BR

**LANÇAMENTO!!!**

BALDE ESPREMEDOR FLEX COMPLETO BRALIMPIA

- ERGONOMICAMENTE CORRETO
- FACILITA A LIMPEZA
- ECONOMIZA ÁGUA
- ATENDE A NR32

**R\$179,00**

**CONFIANCE**  
 CONSELHO PROFISSIONAL

(48) 3028.5050

CONSELHO PROFISSIONAL PARA CONDOMÍNIOS

- Compliance - agindo em sintonia com as regras
- Condutas Irregulares - prevenir e corrigir
- Balancetes - parecer mensal
- Transparência - nosso maior compromisso

NOS SIGA NAS REDES SOCIAIS

@ /confianceconselho



# Entupimento nas tubulações pode ser evitado

*O mau uso ainda é a causa principal dos entupimentos nas tubulações dos edifícios*

Graziella Itamaro

**E**ssenciais para levar a água para as residências e os resíduos líquidos para as redes de esgoto, os encanamentos podem gerar grandes problemas se forem mal utilizados. Todos os dias milhares de litros circulam pelas tubulações dos condomínios e quando por algum motivo entopem, é motivo de dor de cabeça tanto para moradores como para os síndicos.

Sócia de uma empresa desentupidora em São José, Marinês Borges explica que entre os problemas mais comuns estão os bloqueios em tubulações no térreo, causados pelo mau uso dos próprios moradores que muitas vezes jogam lixo nos canos, crianças que jogam brinquedos e outros materiais, ou ainda, devido a pouca ou nenhuma manutenção nas caixas de gordura.

Síndico profissional de condomínios na Grande Florianópolis, Rangel Correa Vargas já passou por esse problema e confirma que a causa dos entupimentos

foi o mau uso por parte dos moradores. "As pessoas querem se livrar da sujeira e imaginam que quando ela passa pelo ralo se livraram do problema, mas não é o que acontece", conta.

Segundo Rangel, quando o problema é identificado são colocados cartazes no mural do condomínio com as fotografias dos materiais encontrados na tubulação, na tentativa de conscientizar que não devem ser jogados objetos como, absorventes, palitos de fósforos, fraldas descartáveis ou óleo nas tubulações. "Qualquer material inadequado pode obstruir as tubulações", explica.

De acordo com a empresária, a limpeza trimestral nas caixas de gordura permite que a sujeira não acumule e seja dado o descarte correto aos resíduos. "Após este procedimento, o detrito será levado ao destino final, evitando danos ao meio ambiente", diz.

Para evitar entupimentos no andar térreo, que são bastante comuns, ela recomenda manutenções preventivas com o uso de hidrojateamento. "Além disso, também deve ser feita a de-

detização nas caixas de gordura e nas caixas de passagem para evitar o acúmulo de baratas e outros insetos", explica a profissional.

## LICENÇA AMBIENTAL

Segundo Marinês, é importante se certificar de que a empresa contratada possui toda a documentação exigida pelos órgãos competentes e que realiza o descarte dos resíduos no local correto, como por exemplo, a estação de tratamento de efluentes. "É importante que a empresa entregue ao síndico o manifesto de descarte de cada coleta, para comprovar que o resíduo retirado do condomínio teve o destino correto. Os responsáveis também devem se certificar de que a empresa não descarte os resíduos na própria tubulação do condomínio, sem o tratamento especializado, ou no esgoto pluvial. Resíduos não tratados causam mau cheiro, mais entupimentos e, se a fiscalização fizer vistoria no condomínio, poderá aplicar uma multa pela irresponsabilidade", alerta.



Síndico Rangel Correa incentiva a conscientização dos moradores

# ORCALI



## TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

Cama pioneiros no setor de prestação de serviços em SC, nos dedicamos desde o começo a entregar as melhores resultados com serviços de alta qualidade. Um agradecimento aos colaboradores, clientes e parceiros por tudo que construímos nestes 50 anos de experiência.

HÁ 50 ANOS  
CUIDANDO  
DO QUE É SEU

ORCALI 50 anos  
ORCALI.COM.BR

# Pets: nos condomínios eles têm direitos, mas também têm deveres

*A receita para evitar problemas tem sido cautela, respeito e conhecimento da legislação*

*Fabiane Berlese*

**E**m levantamento da Pesquisa Nacional de Saúde realizado em 2013 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em parceria com a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet), o Brasil aparece como a segunda maior população de pets em um ranking mundial. Ao todo, são mais de 52 milhões de cachorros e cerca de 22 milhões de felinos distribuídos pelos lares e ruas do país. Os dados ainda demonstraram que o número de pets na época já ultrapassava as 44 milhões de crianças de 0 a 14 anos, demonstrando que a presença de animais de estimação é maior do que a de crianças nos lares brasileiros.

Nas residências, todo mundo sabe, eles já fazem parteda família. Usam roupas, inúmeros acessórios, têm comidas especiais e até mobiliário exclusivo. Há algum tempo os animais de estimação ou pets, como são chamados atualmente, saíram da casinha do cachorro para dividir o espaço dentro da moradia, perto de

toda a família. Com a nova composição familiar, muita coisa teve que se adaptar para que esse membro da família seja tratado como manda o Código Civil. Nos condomínios não foi diferente. E, a principal receita para evitar problemas jurídicos ou de convivência tem sido cautela, respeito e conhecimento da legislação.

Nos edifícios, esses novos moradores ainda geram polêmica. E, se por um lado algumas pessoas tentam vetar a presenças deles nos condomínios, por outro, a legislação através do direito à propriedade (artigo 1228 do Código Civil) garante ao morador ter e manter o animal dentro do apartamento e utilizar as áreas de acesso do condomínio com o animal. “O entendimento hoje se dá embasado em jurisprudência. Isso porque o Código Civil vê os animais como ‘coisas’, o que faz com que sejam enquadrados no direito à propriedade. Por isso, não cabe ao condomínio proibir a presença dos animais nos apartamentos”, explica o advogado especialista em Direito Civil, Empresarial e Imobiliário, Gustavo Camacho, de Joinville.

Camacho lembra que na ten-



**Gustavo Camacho, advogado e especialista em direito imobiliário**

tativa de antever problemas sobre o tema alguns condomínios inserem inúmeras restrições na convenção e no regimento interno do prédio. Porém, ele alerta que é preciso ter cuidado sobre a validade dessas limitações. “A validade da lei se dá pela aplicação hierárquica, ou seja, a convenção ou regimento interno não podem se contrapor ao que determina a

Constituição Federal, Código Civil e demais legislações hierarquicamente superiores, sob pena de anulabilidade” esclarece.

Ele explica que dentre os erros comuns, as administrações e convenções dos condomínios tentam condicionar o trânsito dos animais nas áreas comuns. “Recentemente tivemos o caso de uma moradora de 70 anos, proprietária de um animal de médio porte que recebeu multas por não carregar o animal no colo. Essa imposição estava na convenção, mas ameaçava a saúde da moradora. Ela recorreu e teve seu direito reconhecido na Justiça com a anulação das multas. Isso porque o condomínio não pode obrigar que o morador transporte o animal no colo, por exemplo.

Também não pode impor limitações por tamanhos, raças ou espécies, pois assim como as anteriores podem atingir negativamente direitos, dentre os quais a dignidade da pessoa humana e o direito de propriedade”, elucida.

Ainda de acordo com ele, a administração predial tem, porém, a possibilidade de restringir a presença dos animais a algumas áreas do prédio, no entanto, o ideal é que essas áreas não sejam as utilizadas para o percurso das unidades ao meio externo do condomínio.

Por outro lado, a presença do animal também não pode prejudicar o sossego e as condições de moradia dos demais vizinhos. Camacho afirma que dentre as principais reclamações sobre a presença de animais em condomínios, estão o barulho, o mau



cheiro e a agressividade. “Essas são, certamente, as três reclamações mais comuns. Para todas elas há iniciativas do condomínio como diálogo, notificações e multas que irão tentar conciliar os interesses e resolver os impasses. Caso não solucionado, aí sim se pode pensar em uma última alternativa viável, com medidas mais drásticas, levando essa questão para uma disputa judicial”, afirma Camacho.

Para os casos levados ao litígio, o advogado explica que cabe ao reclamante reunir provas documentais de que a presença do animal torna a moradia dos demais vizinhos insalubre. “Na ação vamos reunir os registros de reclamação dos moradores ao condomínio, as notificações da administração para que a unidade se adequasse, provas como vídeos, áudios e relatos de testemunhas. Com a comprovação do problema pode até ocorrer a determinação de que o animal seja retirado do condomínio”, diz ao ressaltar que decisões nesse sentido dizem respeito apenas ao animal de estimação não afetando a permanência do morador da unidade.

## Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica

- Pequenos reparos em geral
- Instalação de antena de TV
- Acabamento e Pintura
- Montagem de móveis
- Papel de parede
- Jardinagem e Arborização
- Limpeza de piscina

Orçamento sem compromisso



**BEN 10**  
Manutenções

(47) 9 9926-5652  
(47) 9 9950-5111

ben10manutencao@outlook.com

**Sicredi.**  
**A instituição financeira do seu condomínio.**

Atendimento especializado para síndico e administradoras.

Conheça o jeito mais fácil, moderno e humano de cuidar da sua vida financeira e do seu condomínio.

**Sicredi**



## Mudanças de hábito podem evitar problemas

Mas antes de levar o caso aos tribunais, cabe também ao condomínio propor soluções para o impasse. A médica veterinária Camila Busatta Bonatto garante que é possível resolver problemas como latidos excessivos, cheiro e agressividade com cuidados clínicos aos animais. “O tratamento varia conforme o problema. Por exemplo, para o mau cheiro adaptar a alimentação investindo em rações especiais pode garantir uma redução do odor do animal. Já para a redução do barulho, atividades físicas podem auxiliar”, conta a veterinária de Balneário Camboriú.

De acordo com a profissional boa parte dos problemas relacionados a barulhos e agressividade se dão em razão do animal passar muito tempo ocioso e sozinho na unidade. “Temos que ter em mente que os animais domésti-

cos como cães e gatos necessitam por natureza do convívio coletivo e assim precisam se movimentar. Passar muito tempo sozinho vai gerando uma situação de estresse ao animal, que fica mais irritado, barulhento ou arredio”, comenta.

Para casos assim, a médica explica que aumentar o número de vezes que o animal passeia pode ser uma boa alternativa, e salienta que já existem creches para pets que fazem esse trabalho para quem não dispõe de tempo. “Assim se evita que ele fique sozinho. Ele vai gastar a energia, liberar endorfina e por consequência ficar mais tranquilo quando estiver no apartamento”, pontua e esclarece que se, ainda assim, o quadro de agressividade e ansiedade não for revertido, o especialista também pode propor introduzir ansiolíticos ao tratamento do animal.

### ROTINA E TECNOLOGIA CONTRA O BARULHO

Em Florianópolis, no apartamento da analista contábil Giselle Cristine, os passeios frequentes e a tecnologia são as garantias de sossego para o condomínio. Além de manter uma rotina de dois passeios diários para a Tupy e a Bombom, usar de ferramentas modernas é o meio que a moradora encontrou para tranquilizar seus cachorros.

“Instalamos uma câmera administrada por um aplicativo instalado no celular pelo qual podemos vê-las e conversar com elas, mesmo quando não estamos em casa. Se quando estamos fora de casa, ao olhar pela câmera percebemos que elas estão agitadas, consigo falar com ela através de uma caixa de som embutida na câmera. Ao me escutar elas se acalmam e assim evitamos que elas façam barulho maior”, diz a moradora.

Ela ainda revela que a aquisição e instalação do equipamento e o aplicativo tiveram custo de aproximadamente R\$ 300. Segundo ela, o equipamento que tem fácil instalação e o uso trouxe maior sossego para a família e para os vizinhos. “Hoje nós sabemos o que está acontecendo e podemos interagir com elas. Com certeza melhorou o cuidado para evitar reclamações e problemas com os vizinhos”, avalia.



Através de um aplicativo, a moradora Giselle Cristine monitora o barulho dos seus pets

“A parceria que equilibra custos em benefício da vida condominial”



**Lorelai**

Recuperadora de crédito para condomínios

Assessorando financeiramente e mantendo o percentual da inadimplência controlada.

47 3268-6059 | 47 99906-0969

contato@lorelaicond.com.br  
www.lorelaicond.com.br  
Balneário Camboriú / SC

### PORTARIA REMOTA OU MONITORAMENTO CONDOMINIAL

- Automação das portas
- Tempo de abertura controlado por sensores;
- Monitoradas por sensores de arrombamento;
- Vigiladas por câmeras.
- Detecção de presença de terceiros;
- Imagens acionadas ao disparo;
- Intervenção imediata por áudio;
- Deslocamento de tático.

**47 3050.0505**

Rua Coronel Benjamin Vieira, 430 - Centro, Camboriú - SC

TRANQUILIDADE DO SÍNDICO

**INVIOLÁVEL**  
MONITORAMENTO ELETRÔNICO  
inviolavel.com

**VAI SUBIR?**

Vendas de Elevadores Novos  
Instalação, Manutenção e Modernização



**PHENIX ELEVADORES**

(47) 3363-0695

(47) 9 9653-9612

Rua 2550, nº 55 Centro - Balneário Camboriú / SC

@PhenixElevadores

**COSTASUL**  
BOMBAS

FALTA DE ÁGUA EM SEU CONDOMÍNIO?

Plantão: (47) 99160.8383

(47) 3046.1883 | www.costasulbombas.com.br | Itajaí, Balneário Camboriú e Itapema

REVENDEDOR AUTORIZADO:



**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



## RADAR

# Lei de proteção de dados é aprovada no Senado

## Sindicância na era dos condomínios 4.0

Ao fazermos um retrospecto, observamos que ao longo das décadas de 1970 até 2010, mesmo com o advento do novo Código Civil, não tivemos mudanças relevantes na forma de gerir condomínios. Já em 2010, com o “boom imobiliário”, nasceram os primeiros condomínios clubes que consolidaram o modelo de gestão por síndicos profissionais, criando um novo cenário no setor.

Atualmente os lançamentos imobiliários já vêm de “fábrica” equipados com vasta “tecnologia embarcada na edificação”; startups fornecem sistemas de toda ordem além dos financeiros e administrativos, para atender às mais diversas necessidades, atingindo as áreas operacionais do condomínio, como monitoramento de elevadores, bombas, caixa d’água, geradores, controle de acesso etc.

Aplicativos notificam síndicos em tempo real quando uma bomba para de funcionar, o gerador está sem combustível, um condômino esquece a porta aberta, o fluxo de pessoas na portaria e de veículos nas garagens, leitura de água ou gás. Tudo é acessado em um único click no smartphone.

Ao somar as solicitações de respostas rápidas aos condôminos, gestão de conflitos, cuidados com a edificação, sistema de portaria remota, condomínio on-line, elevamos a exigência da sindicância a um nível de profissionalização nunca visto antes no setor e onde novas demandas colocam a gestão condominial em um novo patamar, denominado neste artigo de condomínios 4.0 em alusão ao movimento revolucionário Indústria 4.0.

Para entender este cenário tecnológico dos Condomínios 4.0 e qual o papel do síndico nesta nova era, precisamos primeiro compreender o que é a Indústria 4.0 ou a chamada 4ª Revolução Industrial iniciada na Alemanha em 2011. Esse novo modelo emprega robótica avançada, inteligência artificial, internet das coisas e aprendizagem automática, elementos que, combinados, transformarão processos produtivos e entrega de novos serviços em um nível de eficiência de uma forma jamais vista antes.

Esse cenário no ambiente dos negócios promovido pela Indústria 4.0 acontece após

três processos históricos transformadores. O primeiro marcou o ritmo da produção manual para mecanizada a vapor, nos anos de 1800. O segundo, por volta de 1850, trouxe a eletricidade e permitiu a manufatura em massa. E o terceiro aconteceu em meados do século 20, com a chegada da eletrônica, da tecnologia da informação e das telecomunicações.

Hoje os equipamentos estão conectados e comunicam-se entre si por uma rede de sensores, os gestores apenas monitoram o trabalho que, de forma robótica, são executados por aplicativos e programados para tomarem decisões de forma autônoma sem interações humanas em determinadas ocorrências que exigem uma ação emergencial, como a liberação de pessoas presas em um elevador em pane por falta de energia.

O grande desafio é que nas outras revoluções industriais, a sociedade e os profissionais dispunham de décadas para se adaptar, já nesta tudo está acontecendo de forma muito mais rápida. Tal situação nos leva à seguinte pergunta: qual a postura que iremos adotar em relação a essa mudança? Antecipar-se, acompanhar ou seguir?

Condomínios 4.0 exigirão síndicos 4.0 para estarem frente à sua gestão. Devemos refletir o que diferenciará a inteligência humana da inteligência artificial e quais serão as habilidades exigidas nesta era. Para isso, precisamos quebrar os paradigmas, mudar o nosso modelo mental e nos ajustar a essa nova realidade.

Na era dos condomínios 4.0, sairá na frente quem romper um ou mais limites entre o mundo digital, o mundo físico, que são as coisas, e o mundo biológico, que são as pessoas, para criar ou alterar sua cadeia de valor ofertado para o mercado.

Estudos apontam que prosperará na 4ª revolução industrial quem tiver capacidade de resolução de problemas complexos, pensamento crítico, criatividade, gestão de pessoas, liderança e inteligência emocional. Você está preparado?

**Odimar Manoel é auditor e instrutor de treinamentos na área condominial pela Upcondo Auditoria e Treinamento em Balneário Camboriú.**

O projeto de marco legal que regulamenta o uso, a proteção e a transferência de dados pessoais no Brasil foi aprovado em julho pelo Plenário do Senado. A lei deve mudar a rotina das pessoas – especialmente na relação de consumo. Como regra geral, é preciso do consentimento do dono do dado para o uso comercial dessas informações.

A lei que ainda depende da sanção do presidente, Michel Temer, cria um “pacote de direitos” para o cidadão. Após consentir com a coleta de informações pessoais, ele passa a ter controle dos próprios dados, com direitos de modificação de informações erradas, oposição de coleta de informações sensíveis (religião, por exemplo) e revisão de decisões tomadas de maneira automatizada.



**Biometria** - Em condomínios residenciais que atualmente exigem biometria de forma compulsória, poderá ser necessário rediscutir essa questão em assembleia condominial e avaliar se a coleta desse tipo de dados é necessária para fins de segurança, se há concordância e consen-

timento dos condôminos e se há condições seguras de armazenamento de dados biométricos.

Com base na lei, será possível contestar medidas de coleta de dados biométricos implementados de forma impositiva por administradoras de condomínios.

## CONDOMÍNIO DEVE INDENIZAR moradora ferida em porta de vidro

A 6ª Câmara Civil do TJ condenou um condomínio residencial no litoral norte de Santa Catarina ao pagamento de R\$ 5 mil, a título de danos morais, em favor de mulher que sofreu queda na escadaria do hall do prédio em que residia e chocou-se contra uma porta de vidro, com o registro de corte profundo na mão e a necessidade de 15 pontos no local.

Após o fato, a vítima procurou o administrador do condomínio que, ao recebê-la, disse

não ter qualquer responsabilidade sobre o episódio como também demonstrou interesse em ver o condomínio ressarcido pelo prejuízo que teve com os danos registrados na porta e com o custo da limpeza do local após o acidente.

De acordo com a desembargadora Denise Volpato, relatora da matéria, os argumentos defensivos não são válidos. Ela tomou por base prova pericial produzida nos autos que revelam de forma clara que a por-

ta de entrada do condomínio não era composta por vidro de segurança, mas sim vidro comum, em desrespeito às normas técnicas de edificações.

“É dever do condomínio respeitar as normas de segurança de edificações, mormente tocante ao uso de materiais adequados em seus acessos, a evitar a exposição dos usuários a riscos previsíveis – como a queda de pessoas sobre vidraças” concluiu. A decisão foi unânime.

## A PARCERIA IDEAL PARA O SEU CONDOMÍNIO

(48) 3034 2525

EMPRESA ASSOCIADA E RECONHECIDA

ASERC

AEMFLO

CRA-SC

Constâncio Neto  
RECEITA GARANTIDA

12 anos

WWW.CONSTANCIONETO.COM.BR



Adm. de Condomínios

Gestão Financeira

Síndico Profissional

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

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

GRUPO TECPLAN  
WWW.GRUPOTECPLAN.COM



## TAXA DE GARAGEM

**Sou leitora assídua desta publicação e, se possível, gostaria de ter acesso a alguma lei que informe se a taxa de garagem é obrigatória ou não. Minha garagem não tem escritura separada do apartamento, mas a taxa do condomínio e da garagem são cobradas separadamente. É correto?**

**Elli de Freitas, Florianópolis**

Inicialmente importante explicar que é possível fazer a divisão de três espécies de garagens em

condomínios:

- A garagem vinculada: o condômino tem o direito de uso da vaga, a qual é definida previamente na área comum e não se desvincula da fração;

- A garagem rotativa: são áreas não privativas na área comum do condomínio;

- A garagem autônoma: é uma área privativa, com matrícula imobiliária independente.

Pois bem. Quanto à indagação, desde que haja previsão expressa na convenção do condomínio, em Ata de Assembleia

Condominial ou estejam registrados com matrículas independentes no Cartório Imobiliário, não há qualquer ilegalidade na cobrança de uma taxa de condomínio para cada unidade autônoma (apartamento, vaga de garagem ou hobby box).

**Geraldo Gregório Jerônimo Advogados Associados**  
**Diogo Silva Kamers**  
OAB/SC 29.215  
(48) 3222 2505



## INQUILINOS NO CONSELHO

**Inquilinos podem fazer parte do Conselho Fiscal e Consultivo? Há algum impedimento legal ou é a convenção ou assembleia do condomínio que decide?**

**Maria Elisabeth Farias,**  
**Balneário Camboriú**

Entendo que o art. 1.356 do Código Civil derogou o art. 23 da Lei 4591/64, que dizia que o conselho consultivo ou fiscal seria constituído por três condôminos, e, assim, o conselheiro teria que ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de direitos. Assim, como a norma atual do Código Civil apenas cita que o conselho será formado por três membros, sem qualquer distinção, reputo que o inquilino possa ser conselheiro.

Contudo, o ideal é que a convenção discipline expressamente sobre esta possibilidade, de modo a não restar dúvidas.



**Pedro e Reblin Advogados**  
**Rogério Manoel Pedro**  
OAB/SC 10.745  
(48) 3224 7951

## PROCURAÇÃO

**É possível um síndico se candidatar por procuração? Sem estar presente?**

**Fábio José Marques, Itajaí**

Sim, é perfeitamente possível que isto ocorra, sendo inclusive prática habitual nas empresas de sindicância profissional.

A procuração é, na verdade, um contrato de representação que pode ser gratuito ou prever remuneração, na forma dos artigos 115 e 653 do Código Civil.

Para que a representação ocorra, é necessário que a procuração demonstre a extensão dos poderes concedidos ao pro-

curador, conforme determina o artigo 118 do Código Civil, no caso: "Representar em assembleia condominial de eleição de síndico".

Mas cuidado, pois a convenção e até mesmo o edital de convocação para a assembleia poderão exigir que a procuração tenha sua assinatura reconhecida, nos termos do artigo 654, § 2.º, do Código Civil:

Procurações outorgadas por condôminos com poderes para representar condôminos na assembleia, ainda que não contenham firmas reconhecidas, são válidas, sobretudo se a conven-

ção do condomínio não faz semelhante exigência e no edital de convocação da assembleia não foi previsto que seria necessário reconhecer a firma do outorgante na procuração.

Se a procuração prever, é possível até mesmo que o procurador substabeleça os seus poderes de representação a um terceiro.

**Pavão e Camacho Advogados**  
**Gustavo Camacho**  
Solon - OAB/SC  
32.237  
(47) 3278 9026 - Joinville - SC



## Administração premium para seu condomínio

São mais de 20 anos de sucesso e experiência que permitem que cada condomínio administrado tenha soluções personalizadas com um atendimento impecável, sem complicação e com tecnologia.

Síndico profissional Suporte administrativo  
Suporte pessoal Suporte financeiro e contábil



**CORRETA**  
CONDOMÍNIOS

www.corretacondominios.com.br  
Fone: (48) 3241.1223



LIMPEZA  
RECEPÇÃO  
PORTARIA  
ZELADORIA  
JARDINAGEM  
LIMPEZA EM ALTURA



**CONFIRA NOSSOS DIFERENCIAIS E VALORES, PARA PORTARIA 24HS E NOTURNA**

**INFORMAÇÕES E ORÇAMENTOS**

**WWW.MULTILIMPSERVICOS.COM | (48) 3209-6697**



**Cobrac Cobranças de Condomínio**  
Há 30 anos no mercado trazendo soluções aos problemas financeiros que refletem na inadimplência dos condomínios

**Cobrança Garantida de condomínio | Receita integral antecipada**

Planeje a sua gestão com segurança: (48) 3241.0380 / 99143.1904  
Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423 - Ctro Cml de Campinas - São José/SC

www.cobraccobranças.com.br | cobrac.cobraccobranças@gmail.com



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

**Solicite orçamento!**

**(48) 3028.4477 | 3223.2318 | 3028.1400**

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



Contabilidade & Assessoria

**(48) 3223 5332**

## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

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

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

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



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

## # DE OLHO NO MERCADO

**ROGÉRIO DE FREITAS**  
contato@condominiosc.com.br



## VIDA LONGA AO JC

No início de 2017 fui convidado a escrever para esta coluna. Era um projeto empolgante, onde dentro de um caderno voltado às novidades do mercado haveria um espaço para um profissional da função de síndico opinar, divulgar e questionar sobre o tema mercado condominial. Desde o início me senti honrado em representá-los, colegas leitores e companheiros da nobre função de síndico. Nunca me questioneei sobre estar ou não credenciado a cumprir com essa atribuição, pois entendo que quando se é escolhido para algo que é maior que você o destino encarrega-se de capacitá-lo, e você passa a ser mero instrumento das linhas que surgem quase que por vontade própria.

Não há nada em especial em observar e relatar o que está acontecendo ao seu redor, claro que não vou negligenciar que é preciso refinar o olhar para as novidades e tendências, coisa que me seduziu e me anima a continuar. Além disso, há algo maior, algo que realmente me aquece as entranhas: Fazer parte da equipe do Jornal dos Condomínios.

Este canal completa um ciclo significativo de 200 edições, e

merece destaque dentro desta coluna. Sempre fui um fã de carteirinha do JC e valorizei suas matérias de caráter formativo e informativo. É um veículo reconhecido nacionalmente, com suas matérias replicadas em veículos que circulam nos grandes centros. A credibilidade das informações e a forma de disponibilizá-la gratuitamente por meio impresso e digital colocam o Jornal dos Condomínios como referência ímpar do que aconteceu de melhor no mercado condominial catarinense. E ao pensar no que eu deveria apontar de destaque de mercado nessas 200 edições, naturalmente pensei no próprio JC.

Desde sempre percebi que exercer a função de síndico com excelência seria diferente se eu não pudesse contar com este veículo que me aproxima de tudo que acontece no mundo dos condomínios. E hoje, estando mais próximo que nunca da equipe que faz tudo isso acontecer, entendo que as páginas do JC são o mero reflexo de um conjunto de virtudes de seus membros na busca de entregar um produto à altura do seu público, público que ajudou a formar, informar e capacitar. Vida Longa ao JC.

## OPORTUNIDADES NO AUMENTO DAS CONTAS

Está previsto um aumento nas contas de água e luz para os próximos meses. Momento propício para as empresas que operam na solução de economia nestes setores atuarem. Também é esperado que o mercado viabilize as soluções já existentes, como a tecnologia de painéis solares de geração de energia elétrica, que até este momento não atingiram um patamar de custo benefício de implementação em condomínios residenciais.

Referente à economia de água, as empresas de gestão de consumo que atuam com o foco no resultado da economia gerada na conta da concessionária, através da instalação de redutores nos pontos de consumo como torneiras e chuveiros, são alternativas existentes de uma demanda ampla para ser explorada. Alternativas de captação e reaproveitamento de água da chuva não devem ser descartadas. É a crise gerando oportunidades.

Durante encontro promovido pela colega síndica Helena Martins com síndicos do Bairro Itacorubi. Considerações sobre o tema relacionado à redução de custos nos condomínios



## # SÍNDICOS VISITAM INTELBRAS

Para conhecer de perto uma parcela do seu público consumidor e entender as necessidades dos gestores no dia a dia dos condomínios, profissionais do setor de Marketing e Redes da Intelbras reuniram síndicos da Grande Florianópolis e a equipe do Jornal dos Condomínios para uma tarde de conhecimento e troca de experiências. O encontro contou também com um café e uma visita a fábrica da empresa onde os gestores tiveram a oportunidade de conhecer o processo fabril das tecnologias desenvolvidas para o setor de condomínios.



Segundo o engenheiro Alberto Ribeiro, o objetivo é estar cada vez mais próximo da realidade dos síndicos, aprender com suas experiências, entender as suas necessidades e poder promover o desenvolvimento de novas soluções que venham a contribuir com as suas demandas diárias no condomínio.



## # CONDOMÍNIO SUMMIT LEVA ESPECIALISTAS A BLUMENAU



Com o objetivo de fomentar o mercado local e levar conhecimento a síndicos e gestores condominiais, o Condomínio Summit realizou na noite do dia 24 de julho mais um evento em sua versão On The Road, o primeiro na cidade de Blumenau/SC.

Com adesão máxima, os participantes aprenderam sobre Compliance em Condomínios, com a palestra da Advogada Camila Kuppas, que frisou a importância do Compliance como um aliado na gestão do síndico para uma conduta de excelência. Julião Oliveira, Coach e Terapeuta Sistêmico, abordou a importância das relações interpessoais e como a empatia, simpatia e o humanismo podem fazer a diferença dentro dos condomínios. O evento contou com a organização de SCOND Soluções para Condomínios, Exato Condomínios e Contabilidade, Grupo Adservi e Level One Sistemas de Segurança e Automação, com o patrocínio de Igás, Soprano, Seletron, Rateio Facil e Vila Encantos, além do apoio de Seventh, Revista Segurança Eletrônica, ISC Brasil, NSC TV, CRA-SC, HB Condomínios e Kuppas e Araújo Advogados Associados. O Jornal dos Condomínios e Portal CondomínioSC esteve presente como mídia oficial do evento. Dia 25 de setembro a versão On The Road chegará a Balneário Camboriú para mais um evento com a qualidade Condomínio Summit. Para mais informações, acesse: [www.condominiosummit.com.br/evento](http://www.condominiosummit.com.br/evento)



## # GRUPO SENSATO COMEMORA 50 ANOS

O 3º Encontro de Síndicos do Grupo Sensato, realizado dia 26 de julho no auditório do CRC/SC em Florianópolis, marcou o início das comemorações do aniversário dos 50 anos da empresa.

Décio Sardá Jr., diretor executivo do grupo, falou das diversas evoluções aportadas pela empresa durante sua atuação no mercado e apresentou as inovações para este ano de aniversário: a máquina de cartão para pagamento de taxas em atraso e o Balancete Digital. "Dentro das novidades que temos por histórico da empresa lançar, apresentamos hoje dois serviços exclusivos da Sensato. A máquina de cartão é um lançamento inovador até mesmo em nível de Brasil, onde o morador que não esta conseguindo colocar em dia a sua taxa de condomínio seja por um mês, dois ou mais, poderá quitar o seu débito no cartão em até 12 vezes e o condomínio recebe o valor integral em até 72 horas. Até mesmo para a taxa do mês pode ser utilizado este sistema e o morador terá 30 ou 40 dias de prazo para pagar o condomínio. A maquininha de cartão é disponibilizada com uma taxa infinitamente mais baixa que outras do mercado e sem custos de venda ou aluguel para utilização", informou. A segunda inovação apresentada foi o Balancete Digital, que pode ser acessado via aplicativo por celular ou computador via site da empresa, em forma de livro virtual com relatórios e informações à disposição do síndico e conselheiros.

O encontro reuniu síndicos clientes, amigos e parceiros da empresa e contou com a apresentação do show do comediante Manezinho da Silva e um coquetel de confraternização. Decio adiantou que uma grande festa esta marcada para o final do ano. "A Sensato foi uma das pioneiras no Brasil em se especializar no ramo de administração de condomínios, primeira empresa em Santa Catarina e terceira no país. Queremos reunir todos aqueles que fizeram parte de nossa história para comemorar", finalizou o diretor.



# GUIA DE FORNECEDORES



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

## CORRIMÃOS E PROJETOS EM AÇO INOX



TELEVENDAS (48) 3343-1225  
WHATSAPP (48) 98472-7803

Especializado em corrimãos,  
guarda-corpos e projetos especiais  
executados em aço inox



www.artecurvas.com.br

vendas@artecurvas.com.br | Rua: Benjamin Gerlach, 739 - Fzda Sto. Antonio, São José - SC

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



### Serviços

- Restauração, Pintura e Lavagem Predial
- Execução de Assentamentos de Revestimentos de Fachadas
- Reformas de Apartamentos e Casas em Condomínio

**TUDO PARA O SEU CONDOMÍNIO!**

Solicite seu Orçamento Gratuito! 48 99810-7329 | r3.empreendimentos@hotmail.com



**CYMACO**  
ENGENHARIA

www.cymaco.com.br

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

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit



PINTURA PREDIAL / RESIDENCIAL  
CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADOS  
ALVENARIA E CERÂMICA  
LAVAGEM DE FACHADAS E IMPERMEABILIZAÇÃO

48 98454-3466 / 98432-6143 | contato@condor.srv.br CREA/SC: 150.365-0.



## REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

Há mais  
de 30  
anos

www.schnlempreiteira.com.br

## DARCI PINTURAS

Pintura Predial | Lavagem | Restauração

14 Anos

f /darci.camargo.731 | darcipinturas@yahoo.com | (48) 99161.3057

Especializado em Condomínios

**Tech New**  
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141

(48) 9 3235 2379

www.tn1.com.br

20  
Anos

Pintura Predial - Lavagem de fachadas - Laudos - Impermeabilizações

Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

**MEGA**

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

PINTURAS E CONSTRUÇÕES

(48) 99106.8446 | (48) 99606.4508

Rua Cesar Zuchinalli, 12 - 02/03 - Serraria - São José | mega.construcoes@hotmail.com

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



Engenharia Civil

Claudio L. Skroch - Eng. Resp.

(48) 9.9919-1211 / 9.9115-6024

Consultoria Técnica / Análise Técnica  
Relatório de Análise Técnica / Inspeção Predial  
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança  
Fiscalização de Obras e Serviços  
Avaliação Imobiliária

claudiolsk@gmail.com

Não encontrou o que buscava?

Acesse nosso portal e encontre fornecedores para condomínios de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!

<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>



**FOSS**

ENGENHARIA E CONSULTORIA  
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

Daniel Santos Farias - Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7

Consultoria técnica | Manutenção preventiva e corretiva

(48) 99985.3938 | fossengenharia@gmail.com

- Inspeções e Vistorias Prediais
- Inspeção Cautelar de vizinhança
- Laudos Técnicos de Engenharia
- Assessoria de Engenharia a Condomínios
- Perícias Judiciais e Extrajudiciais
- Avaliações Imobiliárias / Regularização de obras
- Gestão, Execução e Auditoria de obras
- Planejamento e Controle de obras

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

(48) 99982 1196 / 98406 5470

Eng. Lineo

LINEOFILHO@GMAIL.COM

**Laudos técnicos de vistoria e perícias em condomínios**

**Fiscalização e Gerenciamento de obras em condomínios**



**Inspeção Predial e Laudo Técnico**

- Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)
- Laudo Técnico de Edifício em Garantia
- Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)
- Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

Márcio A. Lunardelli Cavallazi

Engº Civil de Seg. do Trabalho

Responsável Técnico - CREA/SC 017036-4

(48) 3223 6363 | 99980 9377

pravalienegenharia@gmail.com | www.pravalienegenharia.com.br

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIOS

**VISATECH**  
CREA 15476-4/SC Instalações Elétricas

/visatechsc

contato@visatechsc.com

(48) 3342-2446 / 9 9937-5441

- Montagens e Instalações Elétricas de Alta e Baixa tensão;
- Elaboração de projetos Elétricos, Telecom e Preventivos;
- Manutenções Corretivas, Preventivas e Contrato de Manutenções;
- Relatório e laudos elétricos;
- Instalações de Gerador / No-break;
- Montagens do sistema de SPDA;
- Elaboração dos laudos técnicos para alvará do bombeiro;

## IMPERMEABILIZAÇÃO

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

- ▶ Sistema para impermeabilização em laminado de PVC flexível - **Garantia de 8 anos**
- Caixas D'água ▪ Lagoas e lagos artificiais ▪ Telhados verde

- ▶ Impermeabilização convencional

- Muros de arrimo ▪ Baldrames ▪ Lajes ▪ Piscinas
- Calhas de chuva

(48) 3065.5416 / 98812.0186 | contato.cvs@hotmail.com

Solicite orçamento!  
**CVS**  
Prestadora de serviços

## CURSOS E TREINAMENTOS

**BEUTER**

Cursos de Qualificação Profissional

**Treinamento e reciclagem de Zeladores e Porteiros**

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

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

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

## BALNEÁRIO CAMBORIU

### PORTARIA REMOTA

Tenha o controle total do seu condomínio com nosso Sistema de **Portaria Remota**

www.portech.com.br 47 3081 5508

contatosul@portech.com.br Rua Tailândia, número 500, sala 501 BALNEÁRIO CAMBORIU/SC



**Esteja aonde o síndico está!**

Anuncie no classificados do Jornal dos Condomínios e leve a mensagem da sua empresa diretamente ao seu público alvo

13 mil exemplares mensais entregues diretamente nos condomínios e administradoras de 8 cidades

48 3028 1089 / 3207 6784 | contato@condominiosc.com.br

## CLASSI EMPREGO

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

**Benigna Pereira**

(48) 98495 8586

**Adalberto de Souza**

(46) 99104 0478

**Ricardo Andrade**

(48) 98411 7180

**Luiz da Silva**

(48) 99114 3056

**Sabrina Silva**

(48) 99653 2330

**Micael Machado**

(48) 98855 5570

**Diego Vasques**

(48) 99692 1030

**Lourdes Silva**

(48) 98446 5697

**Carlos Brito**

(48) 988186089

**Stenio Pierre**

(48) 99103 4973



# Pombos em condomínios exigem cuidados

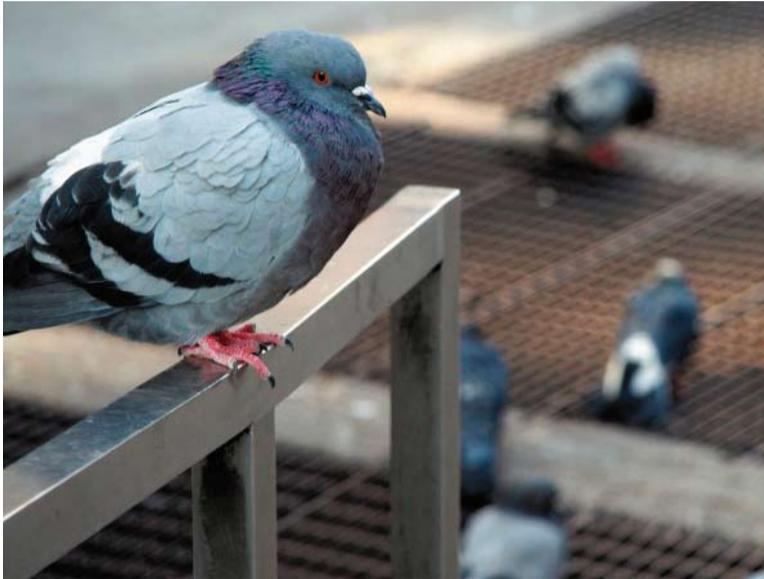
Controle pode ser feito por moradores evitando oferta de alimentos, água e abrigos

Sibyla Loureiro

Protegidos por lei de crimes ambientais por fazerem parte da fauna brasileira, os pombos, portanto, não podem ser abatidos ou maltratados nos locais que escolheram para se abrigar. Por isso, pode-se realizar apenas o manejo dessas aves com técnicas e algumas alternativas para desalojá-las e impedir o seu pouso já que o maior problema, além da sujeira e do barulho que fazem, é a transmissão de doenças. Uma situação que vem preocupando gestores de condomínios como ocorreu com a síndica Daiana Ilha Gomes.

Responsável pelo Porto Caravelas, em Florianópolis, condomínio com 396 unidades, distribuídas em 18 blocos de quatro andares, Daiana diz que as aves faziam ninhos nas chaminés das churrasqueiras, ficavam nos beirais, sujavam as sacadas e as paredes. “Chamamos algumas empresas para fazer orçamentos e mostrar o que poderia resolver a situação. Levamos o assunto à assembleia e optamos pelo que foi realizado aqui”, explica Daiana.

A solução foi fechar as chaminés com tela galvanizada e nos beirais foi colocada uma cerca



Para o controle de pombos é comum a utilização de gel repelente, espículas e telas

com fio de nylon - em formato de varal - com quatro fios. Assim, o pombo perde o equilíbrio e vai embora. “Depois que fechamos as chaminés, eles não tiveram mais como fazer ninho e desapareceram. Os pombos que estavam alojados com ovos e filhotes levamos para a UFSC”, relata.

De acordo com o técnico em dedetização, Anderson Vargas, os métodos usados para controle de pombos em condomínios variam conforme a arquitetura e local de infestação. Eles vão desde a utili-

zação de gel repelente, espículas até instalação de telas, ou a soma de todos.

“Há casos em que os pombos conseguem fazer grandes pombois dentro dos telhados superiores que, além das fezes, acabam infestando o ambiente de piolhos (que também transmitem doenças) que chegam a descer pelas tubulações de energia e entram nos apartamentos. Também se instalam nas caixas de ar-condicionado”, destaca, ao lembrar que as fezes, além da transmissão de

doenças, danificam pinturas de carros e fachadas por serem extremamente ácidas.

Mas o método de desalojamento mais eficaz para condomínios, segundo ele, é a instalação de has-tes fixa com fio de nylon, gel repelente e vedação de entrada em telhado com telas e espículas. Além das técnicas, empregadas, Anderson ensina que é preciso retirar as fezes e ninhos, promover a limpeza e desinfecção do ambiente com dedetização para piolhos.

## DOENÇAS E PREVENÇÃO

Transmissores de inúmeras doenças como histoplasmose, toxoplasmose, salmonella e criptococose (fungos presentes nas fezes dos pombos, que são transmitidos ao ser humano pelas vias respiratórias através do vento), os pombos se proliferam nos centros urbanos devido à facilidade para encontrar alimento e abrigo. Praças e edifícios tornam-se os locais adequados para se alimentarem e alojarem os ninhos. Como consequência, muitas fachadas e telhados acabam danificados e sujos, trazendo sérios prejuízos como entupimento de calhas, danificação em forros de madeira, sujeira e a possível veiculação de doenças por meio das fezes.

“Para evitar transtornos, é preciso agir preventivamente reduzindo a acessibilidade, a água, o

alimento e o abrigo. Cortando os quatro componentes, haverá uma diminuição na presença dessas aves e qualquer outro tipo de animal agente de transtorno público”, ensina Anderson.

## ARQUITETURA CONTRIBUI PARA SOBREVIVÊNCIA

A ausência ou pequena existência de aves de rapina, predador natural das pombas em ambientes naturais, para o controle de aves doentes e fracas, é também uma das razões destacada pelo gerente do Centro de Controle de Zoonoses da Prefeitura de Florianópolis, zootecnista André Grippa, para adaptação de pombos em áreas urbanas. Oferta abundante de abrigo também contribui para a sua sobrevivência. “A arquitetura de edifícios, monumentos e obras de engenharia dispõem de uma quantidade enorme de vãos, frestas e espaços que servem adequadamente para o pouso, e formação de ninhos, protegendo os pombos das intempéries”, explica o zootecnista.



**As pragas e os insetos estão te deixando louca (o)?**

- Controle de Pombos e Morcegos
- Desinsetização
- Desratização
- Descupinização
- Limpeza de caixas d'água e cisternas

(48) 99663-7966

(48) 99135-5700

**DEDETIZADORA**



Dedetizadora Vexcon

Atendemos Grande Florianópolis, Itapema, Balneário Camboriú e Itajaí



**PLAC**

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

27 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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

 **SAIBA MAIS**

- O manejo dos pombos é composto pelo impedimento do acesso ao alimento, à água e ao abrigo. Conserte falhas em estruturas que permitam a construção de ninhos
- Vede as bordas entre os telhados e a laje para impedir o acesso dos pombos nos espaços entre o telhado e o madeiramento
- Impeça que os pombos pousem nos parapeitos de janelas usando espículas e/ou espetos dispostos sobre os parapeitos de forma a impedir o pouso dessas aves
- Pombos não gostam de pousar em superfícies inclinadas. Para impedir o seu pouso pode-se construir um parapeito com inclinação de 45 graus, ou mais inclinado
- Estruturas refletoras de luz como espelhos, fitas metálicas e chapas de alumínio causam um incômodo visual nos pombos, afastando-os dos locais temporariamente.

Fonte: Centro de Controle de Zoonoses da Prefeitura de Florianópolis

Cobrança Garantida de Condomínio

Orientações e Consultoria Especializada

Receita Integral Antecipada

Prestamos Serviços Para Todo o Estado

25 anos trabalhando com qualidade





ADELANTE

COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

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