

# Jornal dos Condomínios

ANO 19 - N° 223 - JULHO 2020 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

AO SÍNDICO



## SANEAMENTO BÁSICO É URGENTE

Mais que uma questão de infraestrutura, a falta de tratamento adequado do esgoto é um problema de saúde pública e mostra o grau de subdesenvolvimento do país

LEANDRO PANDOLFO BONAPAZ, SÍNDICO DO RESIDENCIAL BOSQUE DAS ESTAÇÕES

# Páginas 8 e 9

EM SC

ITAJAÍ

Falta de isolamento social gera problemas

# Páginas 10 e 11

SAÚDE

Morador sem máscara pode ser Multado?

# Página 4

CORPO DE BOMBEIROS

Seu condomínio está em acordo com a IN 19?

# Página 05

CANAL ABERTO

Regras de contratação do síndico profissional

# Página 12



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

LÍDER EM GARANTIA  
DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE  
NO SEU CONDOMÍNIO!

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação das taxas anteriores
- Mais completa e especializada estrutura do mercado

48 3222.3500 • 48 3024.6666 • 48 3094.8500 • WWW.DUPLIQUE.COM.BR

Controle nas suas mãos,  
24 horas por dia!

**atende portaria**  
Um novo jeito de fazer portaria

VENHA PARA ATENDE

(47) 2122-6118  
(48) 9125-5713

atendeportaria.com.br

**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



LOJACOND  
CONTATO@LOJACOND.COM.BR

(48) 3247-8318

(47) 996812280

WWW.LOJACOND.COM.BR

**EFICAZ**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

99854.9596 • 99860.4262  
pinturas.empresaeficaz@gmail.com

**LIRA & SOUZA**  
REFORMAS E CONSTRUÇÕES

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Responsável Técnico Engenheiro  
Vinícius Szpoganicz Jr. CREA 026176-0

48 99186.5357 • 99159.8931

empresaassispinturas@gmail.com  
Rua José Correia, 803 - Tapera - Fpolis/SC

VAI PINTAR O PRÉDIO?

**Pequeno**  
EMPREENHEIRA DE PINTURA

30 ANOS  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br

(48) 99991.0613 | 98426.3496

contato@pinturasopequeno.com.br

**PONTUAL**  
COBRANÇAS

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

**MULTI Limp**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

COMPLETO  
ATENDIMENTO  
PREDIAL



(48) 3209-6697 | (48) 99174-6697

www.multilimp.com

## # EDITORIAL

Jornal dos Condomínios  
www.condominiosc.com.br

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

**Coordenação editorial:**  
Vânia Branco  
contato@condominiosc.com.br

**Equipe de jornalistas:** Sibyla Loureiro,  
Darlane Campos, Roberta Kremer,  
Carla Kempinski e Fabiane Berlese

**Revisão:** Tony Rodrigues -

**Criação e suporte web:** Ramiro Galan

**Diagramação:** Mídia Prime Editora

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

**Impressão:** Gráfica Soller

**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:**

Instagram

@jornaldoscondominios

twitter

@JornalCond

facebook

/jornaldoscondominios

# Saneamento: compromisso social com a saúde, com as gerações futuras e com o meio ambiente

A baixa atividade humana e o isolamento a que estamos impostos neste momento de pandemia gerou consequências e impactos. Entre elas revelou um lado surpreendente deste novo normal que vivemos: a melhoria de indicadores ambientais em todo o mundo.

A denominação “o novo normal” foi citada pela primeira vez pelos ambientalistas logo no início do isolamento quando o fechamento de fábricas e uma parte considerável das pessoas em casa, sem o uso de automóveis, fez cair drasticamente a poluição do ar, dos mares, dos rios e até os animais começaram a aparecer em ambientes

urbanos. Um fato interessante é que durante a quarentena, tamanduás, tatus, cervos e até serpentes foram encontrados este ano em bairros de Jaraguá do Sul, cidade situada no norte catarinense. Outro exemplo interessante: logo após a Itália impor o isolamento, imagens de canais cristalinos de Veneza, estado que não atingia há 60 anos, foram compartilhadas em todo o mundo.

Houve, também, impactos ambientais negativos. Entre eles, o aumento do lixo doméstico nos edifícios. Neste período as pes-

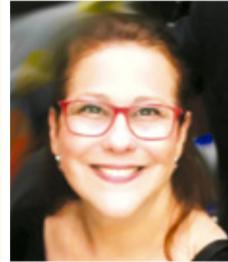
soas estão em casa, consequentemente consumindo mais comida, água, energia e gerando muitos resíduos, sem contar a emissão do número alto de efluentes.

Segundo dados de 2018 do IBGE, o Brasil tem 28 milhões de pessoas residindo em condomínios verticais e horizontais. Se uma pequena empresa ou residência que descarta esgoto de forma irregular já traz prejuízos para o meio ambiente e para a comunidade como um todo, imagine então o impacto gerado por um condomínio com 400 unidades, por exemplo.

Nesta edição trazemos um panorama do saneamento básico no país e em Santa Catarina e exemplos de síndicos que são atores fundamentais para cessar o elevado volume de dejetos irregulares despejados na natureza. Como gestores desses espaços, eles assumem não só deveres legais, como também um compromisso social com a saúde e qualidade de vida das pessoas, com as gerações futuras e com o meio ambiente.

Muitas outras informações de interesse do leitor são encontradas nas páginas desta edição, boa leitura e fiquem bem!

**Angela Dal Molin**



**Adm. de Condomínios**  
**Gestão Financeira**  
**Síndico Profissional**

www.upcondominios.com.br | Rua Des. Urbano Salles | 123 | Centro | Florianópolis/SC  
condominio@grupotecplan.com | Fone +55 (48) 3202-8855

GRUPO TECPLAN  
www.grupotecplan.com

**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

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS**  
DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

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

(48) 3223 5332 | Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis | www.gtccontabilidade.com.br | gtc@gtccontabilidade.com.br

**Temos a solução para diminuição da Inadimplência Condominial**

A inadimplência não precisa ser um problema para o condomínio e para os condôminos.

Conte com a equipe **Adelante Cobranças** e viva uma nova experiência em garantia de receita e em negociação.

**Diferenciais Adelante Cobranças**

- Aplicativo Adelante Powered by Winker
- Processo de Cobrança Humanizado
- Taxas Justas e Sustentáveis
- Cobrança Retroativa
- Notificação de Boleto por E-mail e Push
- Acesso Gerencial pelo Aplicativo e Site

**App Adelante**

MATRIZ • FLORIANÓPOLIS  
(48) 3222 5611 | (48) 9 9623 6598  
atendimento@adelantecobranças.com.br

FILIAL • BLUMENAU  
(47) 3209 2684 | (47) 9 8854 9175  
gerenciablumenau@adelantecobranças.com.br

# Sistema hidráulico: uma eterna preocupação dos síndicos

Além de causar muitos aborrecimentos, problemas hidráulicos geram custos extras para os condomínios

Dariane Campos

**É** muito difícil achar um síndico que nunca tenha enfrentado algum tipo de problema com o sistema hidráulico do condomínio, tanto nas áreas comuns quanto das instalações nas unidades. E nesses casos não importa o tempo de construção do prédio, já que empreendimentos antigos e novos estão sujeitos a ter algum tipo de complicação como entupimento do sistema de esgoto, anomalias na pressão da água ou rupturas de conexões.

A lista de possibilidades é gigante e, além de causar muitos aborrecimentos, gera custos extras para os condomínios, uma vez que taxa de água está entre as maiores despesas de edifícios que não possuem hidrômetros individuais.

Além do custo financeiro, contratemos com a parte hidráulica lideram o ranking dos problemas que mais geram confusão entre moradores e administração. Sendo que, segundo o engenheiro paulista Roberto Boscarriol Júnior, consultor especializado na área, o maior número de reclamações entre aqueles que dividem paredes com outras pessoas está relacionado aos mais diversos tipos de vazamentos. Ele destaca que vistorias regulares e substituições de vedantes, anéis e regulagem de válvulas fluxíveis, nas unidades e áreas

comuns, já deveriam ser uma prática incorporada na rotina de todos os edifícios.

“Assim como o corpo humano que necessita de ‘revisões’, as edificações também sofrem um desgaste natural, que acarreta a necessidade de manutenção periódica e sistemática de todos os seus itens. A negligência ou reformas inadequadas podem comprometer ainda mais a estrutura”, avalia.

## Vida útil

De acordo com o engenheiro civil Sérgio Augusto Becke, membro da diretoria do Instituto de Engenharia de Avaliações e Perícias (IBAPE-SC), as estruturas de um edifício têm um prazo de vida útil e esse tempo está condicionado ao tipo de material utilizado e às condições de uso. Por exemplo, a durabilidade do PVC é de 60 anos, podendo chegar a 100 anos se conservado de maneira adequada. Já para os tubos metálicos, indicados para a rede de incêndio ou em edifícios altos, que necessitam de uma maior resistência para suportar a alta pressão da água, o tempo varia de 12 a 18 anos. Enquanto que os de cobre, ideais para a condução de água quente pela estabilidade química, podem chegar a 80 anos - se não expostos a componentes corrosivos.

“Nas edificações antigas é comum fazer a troca da tubu-



**A PARTE HIDRÁULICA** está na lista dos problemas que mais geram conflitos entre moradores e síndicos

lação hidráulica e substituir a canalização, sendo que o PVC é a melhor opção quando o material anterior não está funcionando muito bem e a instalação não ficará exposta ao fogo. Essa é uma atitude normal de manutenção, pois a deterioração danifica ainda mais essa parte que não resiste às movimentações térmicas e às intempéries. Já nas edificações novas, vale lembrar que devemos nos ater ao manual de uso passado pelas construtoras na entrega do imóvel, que também inclui algumas recomendações para os moradores”, pontua. Entre elas, o especialista destaca não jogar óleo ou objetos pelos ralos, não furar as paredes antes de verificar o posicionamento dos tubos, evitar apertar em demasia registros e torneiras e sempre utilizar

mão de obra especializada para a troca de peças.

## Há algo de errado?

O sinal mais evidente de que alguma coisa não vai bem é o vazamento. Só que isso só será possível identificar a olho nu quando já houver um problema mais grave. E a missão de todo síndico é escapar de situações assim. Por isso, a importância de manter as verificações periódicas em dia e evitar o reparo que só é acionado quando a situação já está crítica e o gasto com o conserto acaba sendo alto.

Segundo o engenheiro e analista de instalações hidráulicas, Diogo Rodrigo da Cunha, para minimizar estragos, existe uma série de equipamentos e técnicas modernas que auxiliam na identificação de vazamentos

ocultos. Entre eles, destaque para Geofones Eletrônicos, Câmeras Térmicas, Detectores de Umidade, Câmeras de Vídeo Inspeção (endoscopia em tubulações), capazes de auxiliar na localização através de métodos não destrutivos, determinando com grande precisão o local exato do problema.

“Quando há um aumento no consumo de água sem explicação, ou uma infiltração, a tecnologia nos ajuda a encontrar o problema sem a necessidade da quebra de pisos e paredes, mostrando com rapidez e eficiência o ponto exato do vazamento”, explica.

Além disso, ele destaca como fundamental dar atenção a alguns sinais que muitas vezes são ignorados, como barulhos diferentes na moto-bomba e trincas no piso e paredes, que podem ser resultado do movimento das tubulações de água quente que costumam dilatar e essa variação térmica produz um esforço na estrutura e nos canos. Principalmente quando não há o espaço necessário. Outro ponto que merece atenção é pressão máxima de operação dos equipamentos hidráulicos em prédios mais altos, que não pode passar de 40 mca. O excesso de pressão nas tubulações pode causar o ‘golpe de aríete’, ou até mesmo seu rompimento. A dica nessas situações é utilizar válvulas redutoras de pressão ou ainda reservatórios de água intermediários.



**Plantão de emergência com reparos de motores, bombas e filtros**

48 3266.4003 | 48 99170.8008  
santacruzbombas@gmail.com

- ▣ Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio
- ▣ Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas
- ▣ Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

**Contrato mensal, garanta atendimento 24h!**



**LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ**  
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER  
CAU A-14.750-8

48 99983.6633  
arquitetalian@yahoo.com.br

- ✓ PROJETOS DE ARQUITETURA
- ✓ PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
- ✓ PROJETOS DE ENGENHARIA
- ✓ ACOMPANHAMENTO DE OBRAS LEGALIZAÇÕES HABITE-SE APROVAÇÕES:
- PREFEITURA MUNICIPAL • VIGILÂNCIA SANITÁRIA • CORPO DE BOMBEIROS
- ✓ CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL

- ✓ CONSULTORIA BIM
- ✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

**29 ANOS**



**GR**

Serviços Elétricos e Hidráulicos



A segurança faz a diferença

- Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica.
- Manutenção em Subestação.
- EMISSÃO DE LAUDOS: Para-Raio (SPDA), Alarme Contra Incêndio e Iluminação de Emergência.



**24h** PLANTÃO  
48 99983.6500

Rua dos Biguás, nº 48 - Cidade Universitária Pedra Branca  
CEP 88137-285 - Palhoça-SC - [www.grservicoseltricos.com.br](http://www.grservicoseltricos.com.br)

48 3242.0064  
contato@grservicoseltricos.com.br

# Morador sem máscara pode ser multado pelo condomínio?

Artigo para evitar proliferação do coronavírus é considerado obrigatório em dependências, seja por legislação ou normas internas

João Lucas Cardoso

**D**a porta do apartamento para fora, o uso de máscara facial é tido como obrigatório. Se não está previsto por decretos municipais, em Santa Catarina tem sido adotado por regimentos condominiais. A aplicação de multa é permitida, embora seja facultativa e as especificidades de cada condomínio são determinantes para a adoção em regimento interno. No entanto, síndicos têm atuado mais na conscientização e no diálogo e têm a pena financeira como o último recurso.

Em Florianópolis, o Decreto Municipal n. 21.729, art. 2º, de 10 de julho torna obrigatória a máscara no interior dos condomínios, embora não determine aplicação de multa pela Prefeitura. Em cidades ou regiões não abrigados por determinações, os condomínios têm autonomia para implantar a exigência, segundo o advogado especialista em direito condominial Rogério Manoel Pedro. “No primeiro momento pode ser determinado pelo próprio síndico, independentemente de assembleia, que pode ser realizada posteriormente para ratificar a decisão. Trata-se de um caso omissivo das convenções do condomínio, uma vez que não há como prever uma pandemia por



**NO CONDOMÍNIO** administrado pela síndica Gabriela Borba da Silva, o morador que não usar máscara será multado por infração ao regulamento interno

vírus, como esta que acontece. Ainda, os artigos 1.277 e 1.336 do Código Civil, que citam saúde e segurança de moradores nesse tipo de instalação, podem ser utilizados para implantação de medidas obrigatórias”, argumenta.

O advogado ressalva que deve haver bom senso ao estabelecer o valor de multa quando adotada. “Um parâmetro para essa determinação é a multa do município, quando houver. O síndico deve atentar para não gerar uma demanda judicial ao impor regramento duro”. No condomínio com 120 apartamentos gerido por Gabriela Brigida Athanásio Borba da Silva, no bairro João Paulo, em Florianópolis, a multa para morador sem máscara foi considerada infração pelo regu-

lamento interno já existente, estabelecida em meio salário mínimo (R\$ 522,50). Até agora não houve aplicação.

“É obrigatório em toda área e tivemos apenas casos isolados, como convidados e amigos de alguns poucos moradores. Adotamos a prevenção pela coletividade e há aceitação para fazer valer o regulamento. Inclusive em espaços como a quadra e academia, que têm regras para evitar reunião de pessoas, e fechamos espaços como salão de festa e brinquedoteca”, comenta. No administrado por Gabriela, assim como outros condomínios em Santa Catarina, máscaras são exigência para funcionários, prestadores de serviço, entregadores e visitantes.

## COMUNICAÇÃO

O mesmo ocorre nos 14 condomínios espalhados por Florianópolis, São José e Palhoça geridos pelo síndico profissional Rangel Corrêa Vargas. A quantidade obrigou que fossem feitos regulamentos internos com a especificidade de cada condomínio para evitar o contágio pelo novo coronavírus. Porém, o conjunto de novas regras durante a pandemia não cau-

sou até agora a necessidade de estabelecer multas.

Vargas tem recebido poucos relatos de descumprimento do uso de máscaras, sem um determinado perfil e mais restrito a alguns por “convicção política”, diz. Acredita que a adesão do artigo de proteção é fruto das informações dirigidas aos moradores. “Noto que há consenso em usar a máscara, como uma obriga-

ção moral. Os próprios moradores se cobram. O que temos feito é fazer chegar a informação específica para todos, seja de regras internas ou de autoridades de saúde. Para que isso ocorra, não usamos apenas os comunicados. Também temos utilizado grupos de WhatsApp e por meio dele enviamos imagens e vídeos, e com informações mais dirigidas ao condômino, do uso

do elevador aos espaços de convivência”, explica.

Para a fiscalização, quanto ao uso de máscaras, os síndicos podem utilizar as imagens das câmeras de monitoramento das dependências e relatos de outros moradores. “Todos os meios rotineiros de fiscalização do cumprimento do regimento podem ser aplicados”, completa o advogado Rogério Manoel Pedro.



**Atacado Catarinense**  
Descartáveis, Higiene e Limpeza.

(48) 3952-2500  
Rua Pintor Eduardo Dias, 334,  
Jardim Atlântico - Florianópolis - SC

**PREVENÇÃO ao Coronavírus**



**PRECISOU? AQUI VOCÊ ENCONTRA.**

@atacadocatarinense  
catarinenseatacado



**Dos Anjos Construção Civil**

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

CREA-SC



Especializada em Lavagem - Restauração e Pinturas de Edifícios  
Impermeabilização - Revestimentos Cerâmicos  
Instalação e Manutenção Elétrica

Resp. Valterson de S. dos Anjos  
dosanjosconstrucaocivil@gmail.com

Engº Civil Antônio A. C. Borges  
Crea 004710-0

(48) 99663-5662 / 3245.1390 f dosanjosconstrucaocivil




**PROJETOS, LAUDOS TÉCNICOS E CONSULTORIA**

Engenheiros capacitados com experiência comprovada + 15 anos

☎ 48 99628-3398 48 3374-5356 www.ateliengenheria.com

# Seu condomínio está em acordo com a IN 19 do Corpo de Bombeiros?

Além de reforçar os principais pontos da NBR 5410, a norma veio para complementar requisitos de segurança contra incêndio

Dariane Campos

Em vigor há cinco meses no Estado, a Instrução Normativa 19, elaborada pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC), tem como preocupação central estabelecer parâmetros mínimos de segurança para as instalações elétricas de baixa tensão de edificações e áreas de risco fiscalizadas pela Corporação. A norma é o resultado prático de um estudo feito pela própria instituição, em que foi identificado que o alto índice de incêndio registrado nos últimos anos era em decorrência de pane ou falha nas instalações elétricas.

Além disso, a pesquisa também apontou que inúmeros sistemas de segurança contra incêndio dependem da eletricidade para funcionarem, como é o caso da iluminação de emergência, sinalização de abandono de local, alarme e detecção de incêndio, controle de fumaça e elevador de emergência. Dois pontos que, segundo o tenente Bruno Toledo Camilo, responsável pela elaboração da IN 19, denotam a importância de um papel mais ativo do CBMSC no que tange à fiscalização.

Para as edificações novas, a principal consequência está no maior rigor com a questão documental. Ou seja, os responsáveis técnicos devem apresentar documentos de responsabilidade técnica de

execução e de vistoria das instalações elétricas como pré-requisito para a concessão do atestado de habite-se pelo CBMSC, o que, indiretamente, obriga os proprietários a contratarem profissionais habilitados. E com isso, espera-se que os serviços nas instalações elétricas sejam realizados com a devida qualidade técnica.

Já para as edificações antigas, o principal efeito imediato é que estão sendo cobradas manutenções preventivas e corretivas das instalações elétricas, cujas periodicidades dependem da ocupação ou do uso da edificação. Diante disto, a orientação principal para os síndicos é que fiquem atentos aos prazos das manutenções periódicas e também às previsões que dizem respeito aos serviços de segurança contra incêndio, pois estes serão inspecionados visualmente pelos vistoriadores. “Além disso, recomenda-se que os gestores de prédios antigos procurem um profissional habilitado para que este faça uma análise da instalação elétrica da edificação e verifique as necessidades com vistas a regularizá-la”, complementa Camilo.

No Residencial Monte Carlo I, em Campinas, São José, a síndica Roseane Reuter está desde o ano passado em obra, regularizando a estrutura. “Para trazer mais segurança para o edifício e nossos condôminos, foi feita a reforma dos quadros elétricos, que tinham mais de



NO RESIDENCIAL MONTE CARLO I, a síndica Roseane Reuter está regularizando a estrutura elétrica do condomínio dentro da nova norma

25 anos, por outros já atualizados com os itens de segurança exigidos pela norma. Além disso, também trocamos os cabos que atendem os apartamentos e agora estamos substituindo os demais cabos da área condominial”, comenta.

## Adequações exigidas

De acordo com o engenheiro eletricista Andres Martinez, que há 12 anos atua no segmento condominial, a norma atua diretamente na prevenção de incêndios, preocupação de extrema relevância para os edifícios residenciais, comerciais e mistos. E entre as inúmeras adequações que os gestores

deverão ficar atentos está a obrigatoriedade dos sistemas de aterramento, inclusive das unidades, que na maioria sequer possui o condutor de proteção (fio-terra) chegando aos apartamentos e salas.

Outro item que merece atenção é a necessidade da instalação de interruptores contra choque elétrico, os chamados DR, para evitar que o usuário tome choque ao utilizar chuveiros e tomadas, por exemplo. Além disso, a IN 19 também exige a boa conservação dos quadros elétricos, inclusive com a instalação dos dispositivos de proteção contra surtos, mais conhecidos como DPS, que funcionam como “para-raios” da rede elétrica.

Como benefício gerado pela medida, o engenheiro destaca o aumento da segurança para as pessoas e ao patrimônio, sem esquecer da maior garantia de cobertura das seguradoras em caso de sinistro, já que a falta de manutenção pode eximi-la da obrigação de ressarcimento. Outro ponto positivo é a isenção do síndico quanto às responsabilidades Civil e Criminal, uma vez que ele passará a ter um laudo técnico com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA.

## Prazos e multa

Todas as edificações terão um prazo para a sua regularização após a primeira vistoria, visto que o Corpo de Bombeiros não concede multa sem prévia notificação/advertência do proprietário ou responsável pelo imóvel. De acordo com Camilo, a definição do cronograma de obras e ações fica a critério do Serviço de Segurança Contra Incêndio (SSCI) da Organização Bombeiro Militar (OBM), que responde pela circunscrição da edificação em estudo, de acordo com as características do imóvel e as condições financeiras do seu responsável para sua executabilidade.

Mas, caso isso não ocorra dentro da data estipulada, o valor da multa é de R\$ 200 para sistema ou medida de segurança contra incêndio e pânico parcial ou totalmente ineficiente.



# PORTAL

## En e r g i a



A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade. Seu condomínio está preparado?


**Retrofit/Reforma**


**Laudos Bombeiros**


**Gerenciamento de Obras**


**Serviços técnicos**


**Assessoria técnica**


**Projetos elétricos e Preventivos de incêndio**


**Manutenção preventiva/corretiva**


**Subestação de energia**


**Ajustes de tarifação**


**Eficiência energética**

(48) 4105.3177

99953.2265

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





## Renovação da fachada: uma necessidade

Adaptação a novas tecnologias e demandas da vida moderna fazem condomínios investirem em projetos que contemplem todos os elementos da fachada

Da redação

O lar é um local de abrigo, por isso grande parte das pessoas tem prazer em dar a ele características que demonstrem seus gostos e personalidade. A fachada, por sua vez, é uma marca externa dessa identidade, então sua renovação costuma estar nos planos tanto de proprietários de casas, como dos moradores de condomínios. Além da beleza e do conforto, a iniciativa traz a valorização do imóvel e, é claro, mais satisfação para quem ali vive.

No caso dos condomínios, a proposta ganha força pelo envelhecimento dos edifícios - muitos construídos nas primeiras fases de verticalização das cidades -, e também pelas necessidades da vida moderna, como adaptação a novas tecnologias e reforço da segurança.

A arquiteta Andréa Hermes Silva relata o crescimento da busca por esse tipo de reforma. "Além da renovação dos materiais, como troca de esquadrias e colocação de revestimentos, há também a busca de adequação a novas tecnologias, que inclui a troca de ar-condicionado de janela para Split", exemplifica a profissional.

### MODERNIDADE SEM PERDER O CHARME

Entre as tendências atuais está a utilização de materiais com alto grau de desem-



ALÉM de trazer satisfação e conforto aos moradores, vitalizar a fachada valoriza o imóvel

penho e menor manutenção, aponta a arquiteta Andréa, como cerâmicas, placas de composto de alumínio e até mesmo fachadas ventiladas. "As cerâmicas são procuradas em função da grande diversidade de cores, formatos e texturas, com um custo competitivo. E o alumínio por ser um material de grande resistência a intempéries e com facilidade de instalação", detalha.

Outros componentes atuais são as esquadrias com melhor isolamento acústico - para evitar o velho problema de transtornos com barulho -, além de painéis ou brises de alumínio, "que criam volumes, escondem equipamen-

tos e dão maior proteção em função da incidência do sol",

acrescenta a arquiteta. As cores mais indicadas, por sua vez, são as claras ou neutras, em função da baixa absorção de calor. Os tons mais fortes são usados nos detalhes das composições.

Para quem deseja que o condomínio ganhe um ar de modernidade, mas ao mesmo tempo não fique datado com modismos - que rapidamente se tornam obsoletos -, a arquiteta alerta: "difícilmente um projeto não irá ficar marcado pela época em que foi concebido. A própria oferta de materiais acaba gerando essa demanda, porém não necessariamente deve seguir um modismo. Sempre procuramos fazer uma composição de materiais e cores que 'conversem' com o entorno e valorizem a edificação", explica.

### O CONDOMÍNIO ESTÁ SEM VERBA PARA REFORMAR?

Aos condomínios que têm pouco para investir em um projeto especial de renovação de fachada, a arquiteta Andréa lista algumas dicas:

- Investir em um bom projeto que possa ser executado em etapas: "o ideal é fazer um 'masterplan', listando todas as intervenções necessárias e suas prioridades, para que possa ser executado em etapas, conforme a disponibilidade financeira do condomínio".

- Realizar pequenas intervenções com resultados visíveis, "como renovar a guarda, reformar o jardim, melhorar a comunicação visual, e lavar e pintar a fachada e o muro frontal".

### ATENÇÃO AOS TRÂMITES LEGAIS

**A obra precisa de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)?**

Sim, sendo a primeira feita por engenheiros e a segunda por arquitetos. O objetivo é identificar o responsável pela obra ou serviço, além de proporcionar segurança técnica e jurídica.

**É necessária autorização da prefeitura?**

Embora seja exigida autorização (alvará ou certificado) apenas para novas obras ou reformas com aumento de área, a arquiteta Andréa orienta que a prefeitura seja sempre consultada (exceto em pequenas intervenções que não alteram a característica do imóvel, como pinturas e consertos).

**Antes de renovar a fachada, o arquiteto responsável pelo projeto original deve ser consultado?**

A consulta e aprovação não é necessária, mas grande parte dos escritórios de arquitetura tem como procedimento-padrão conversar com o autor do projeto. "Consideramos ser ética profissional", diz Andréa.

**studio refosco**  
RETROFIT DE CONDOMÍNIOS

- | Revitalização de Condomínios e Ambientes Corporativos
- | Revitalização de Galerias, Áreas comuns, Fachadas e Jardins
- | Acompanhamento de obras, Legalização e Consultoria

Rua das Algas, 389 - Sl 1 - Jurerê - Fpolis | studiorefosco@hotmail.com | Fone 48 99152.8189

**PEREIRA JORGE**  
condomínios desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa? Fale com quem entende do assunto!  
Há 50 anos prestando serviços de qualidade e eficiência.

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

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

**ATENÇÃO SÍNDICOS**

← secar  
← higienizar

Proteja seu condomínio do **CORONAVÍRUS** com o Tapete Higieniza

(48) 9 9146-1001 | (48) 3375-4563  
kapermil@kapermil.com.br | www.kapermil.com.br

**Kapermil**

**UNICA**  
Serviços Construtivos

- Pintura predial
- Recuperação estrutural
- Reformas de fachadas
- Reformas de interiores
- Projetos
- Construções

48 4042.1222

RESPONSÁVEL TÉCNICO  
ENG. CIVIL:  
ALMIR RODRIGO GONÇALVES  
CREA/SC 108967-2

www.unicasc.com.br  
contato@unicasc.com.br  
Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC



# RESPONSABILIDADE SOCIAL

A Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil - SC finaliza a construção de quadra para entidade que atende crianças carentes

A ACGB-SC, entidade mantida pelos escritórios da Duplique Santa Catarina e que desenvolve ações para diminuir o vandalismo e a degradação da cidade, entregou no mês de junho, a finalização de quadra de lazer para a AEBAS, entidade sem fins lucrativos, localizada na Caieira do Saco dos Limões, região central de Florianópolis, que atende a aproximadamente 260 crianças no contra turno escolar, realizando ações culturais

e esportivas, além de acompanhamento pedagógico, alimentação e organizando oficinas educativas.

As obras da quadra haviam sido iniciadas mas estavam paralisadas por falta de recursos e mão de obra, dificultando as atividades esportivas e de recreação das crianças. Nesta ação foram feitos, o nivelamento do piso de areia da quadra, a colocação de traves, tela de contenção, redes, pintura e reforço na mureta de contenção.

## CONTRIBUINDO PARA UMA VIDA URBANA MELHOR

Além de atuar apoiando entidades beneficentes com auxílio em infraestrutura e mão de obra, a ACGB-SC também desenvolve ações de despiche, plantio de mudas e podas de flores, contribuindo para manter a cidade longe da degradação e do vandalismo.

Vice Presidente da ACGB-SC e Gerente da Duplique Santa Catarina, "A ACGB-SC nasceu do desejo de contri-



**THIAGO PEICHÓ** - Vice Presidente ACGB-SC e Gerente Duplique Santa Catarina

buir para diminuir a degradação da cidade, nós fomos inspirados e apoiados na associação de mesmo nome que, realiza ações a 20 anos no estado do Paraná e, a muito tempo vinhamos trabalhando essa ideia. Em 2019 conseguimos tirar o projeto do papel e dar os primeiros passos. Trabalhar para o bem estar da comunidade, auxiliando na recuperação de áreas degradadas, valoriza não somente os locais recuperados, mas a todos que moram e transi-

tam pela região. Além disso, entendemos que, é nosso dever como cidadãos e também como empresa, contribuir para valorizar a cidade onde vivemos e trabalhamos, devolvendo um pouco do que ela nos proporcionou durante anos. Já para aos condôminos que moram em condomínios que possuem a garantia de receita da Duplique, também terão consciência que estão, mesmo que indiretamente, contribuindo para o bem estar e a qualidade de vida da região onde residem."

Para saber mais sobre a ACGB-SC acesse; [facebook.com/acgb.sc](https://facebook.com/acgb.sc) e [inatagram.com/acgb.sc](https://instagram.com/acgb.sc) - Se mora em um condomínio ou tem uma empresa ou comércio que estão pichados, entre em contato conosco e saiba mais sobre o nosso projeto de despiche: (48) 3771 5336 / (48) 98405 4653 - [contato@acgb-sc.org.br](mailto:contato@acgb-sc.org.br)



OBRAS de finalização e entrega da quadra da AEBAS na Caieira dos Saco dos Limões

## Novo Escritório da Duplique no Sul da Ilha

A região do Sul da Ilha em Florianópolis, já a algum tempo vem apresentando crescimento expressivo. Com suas belas praias ainda preservadas, rodeadas de dunas e montanhas, mantém o ar praiano e atrai cada vez mais moradores e turistas que buscam uma conexão com a natureza, qualidade de vida e lazer, uma vez que o apelo natural para a prática de espor-

tes aquáticos, trilhas e passeios é enorme. Com tantas qualidades, era natural que o número de condomínios também apresentassem um crescimento expressivo afinal, o condomínio é a forma mais eficiente de aproveitamento do solo para moradias, além de proporcionar maior segurança e conforto para os moradores.

Por tudo isso, a muito tempo a Duplique Santa Ca-



**CHARLES S. SILVEIRA** - Gerente do Escritório Duplique Campeche

da Pequeno Príncipe, 1482-sala 6, no Centro Comercial Costa Leste, próximo a Caixa Econômica Federal.

Se você é cliente ou parceiro da Duplique Santa Catarina ou mora em um condomínio que sofre com a falta de recursos ocasionados pela inadimplência condominial, venha tomar um café conosco, conhecer o nosso escritório e nossas soluções para eliminar os problemas do seu condomínio e valorizar o seu patrimônio. Para saber mais acesse; [www.duplique.com.br](http://www.duplique.com.br)



**INSTALAÇÕES** do novo escritório da Duplique Santa Catarina no Campeche

tarina olha para a região com carinho, atendendo a diversos clientes e, com o objetivo de ficar mais próximo de síndicos e condôminos, estreitando a relação de confiança entre as partes, inaugu-

rou no mês de junho o seu novo escritório no bairro do Campeche. O local é acessível, confortável, possui amplo estacionamento e conta com completa estrutura para receber clientes e parceiros, localizado na Aveni-



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

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação das taxas anteriores
- Mais completa e especializada estrutura do mercado

48 3222.3500 • 48 3024.6666 • 48 3094.8500 • [WWW.DUPLIQUE.COM.BR](http://WWW.DUPLIQUE.COM.BR)

# Saneamento básico é urgente

Mais que uma questão de infraestrutura, a falta de tratamento adequado do esgoto é um problema de saúde pública e mostra o grau de subdesenvolvimento do país

Dariane campos

No Brasil, o saneamento básico é um direito assegurado pela Constituição e definido pela Lei n. 11.445/2007 como o conjunto dos serviços, infraestrutura e instalações operacionais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana, drenagem urbana, manejo de resíduos sólidos e de águas pluviais. E mesmo assim, depois de 13 anos em vigor, apenas 45% do esgoto produzido pela população brasileira passa pelo processo de tratamento adequado. O restante é despejado diretamente na natureza, uma quantidade que equivale a seis mil piscinas olímpicas de dejetos jogados no solo e em rios todos os dias, segundo o último estudo divulgado pelo Instituto Trata Brasil.

Entre as medidas do Governo Federal para promover as mudanças necessárias está o novo marco legal do saneamento básico, sancionado recentemente pelo Presidente da República, que prevê maior participação da iniciativa privada na área. O texto tem, entre outros objetivos, universalizar o saneamento, prevendo coleta de esgoto para 90% da população. E, além disso, garantir o fornecimento de água potável para 99% dos brasileiros até o final de 2033. Missão desafiadora, diante de um cenário em que cerca de 35 milhões de pessoas ainda estão sem acesso à água tratada.

## Índices do subdesenvolvimento

Os índices brasileiros, se comparados com países europeus e até mesmo da América do Sul como Chile, são vergonhosos para um país que hoje é a 9ª economia do mundo. Ainda mais se levarmos em conta que a má qualidade da água e o destino inadequado do lixo são fatores cruciais para a proliferação de doenças. De acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS), 88% das mortes por diarreias no mundo são causadas pelo saneamento inadequado, sendo que deste total 84% são crianças abaixo dos cinco anos de idade. Realidade que poderia ser facilmente melhorada se houvesse investimento em saneamento. Especialistas das Nações Unidas garantem que a cada dólar investido em tratamento de esgoto, é possível economizar U\$ 4 em atendimento de saúde.

Em Santa Catarina o cenário não é muito diferente do resto do País, já que quase 60% das cidades não têm serviço de esgoto por rede coletora, segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no mês de julho, e apenas 30% de tudo que é produzido recebe o tratamento adequado. O índice só melhora se olharmos a realidade de alguns municípios, como Balneário Camboriú que tem 95% de cobertura; Florianópolis, que hoje está com 64% e deve alcançar 74% em três anos; São José, chegando a 50% com



**ELISETE PACHECO**, síndica do Residencial Granville: renovação da rede com tubulação aérea e caixas específicas localizadas na garagem do subsolo

duas obras que estão entrando em operação no município; e Santo Amaro da Imperatriz com 65% de atendimento, de acordo com dados da Casan - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento.

Mas o que faz a situação não ser tão crítica, segundo a professora Maria Elisa Magri, coordenadora do Curso de Engenharia Sanitária e Ambiental da Universidade Federal de Santa Catarina, é o fato de que quase 100% dos catarinenses têm acesso à água potável e mantém bons hábitos de higiene, barreira extremamente efetiva para evitar a disseminação de doenças relacionadas à falta de esgotamento sanitário. Integrante da equipe de

pesquisadores que avaliaram amostras de esgoto da Ilha e identificaram a presença do novo Coronavírus antes mesmo da pandemia ser decretada pela OMS, a especialista destaca que com a situação atual a questão da saúde relacionada ao saneamento está mais evidente.

“Os índices de esgotamento sanitário no Estado e na cidade são ruins e quando temos tratamento de esgoto, seja por estações centralizadas ou pelo sistema individual do tipo tanque séptico, estes não são projetados para eliminação dos micro-organismos causadores de doenças. Entre as mais decorrentes deste quadro podemos citar as Hepatites A e E, verminoses, gastroenterites bacterianas ou virais entéricas, além das mais graves do tipo hemorrágicas”, diz Magri.

## Desafios e impactos

Uma pequena empresa ou residência que descarta esgoto de forma irregular já traz prejuízos para o meio ambiente e para a comunidade como um todo. Imagine então o impacto gerado por um condomínio com 400 unidades, por exemplo. Aliado a isto, na Capital um dos grandes desafios é o alto índice de inadequação das ligações dos imóveis, constatado pelos programas de fiscalização, e a existência de construções ilegais ou ocupando áreas irregulares. Daí a necessidade do comprometimento de todos, mas principalmente dos síndicos, que são os atores fundamentais para cessar o elevado volume de dejetos sol-

tos na natureza. Como gestores desses espaços, eles assumem não só deveres legais, como também um compromisso social com a saúde e qualidade de vida das pessoas.

“Em ações de fiscalização o que se verifica é que os maiores problemas de condomínios e casas estão naqueles inservidos em áreas não atendidas por rede coletora, que fazem o tratamento individualizado e destinam para o sistema de drenagem, em bairros como Itacorubi, Córrego Grande e Campeche. Nesses casos, quando a operação e manutenção dos sistemas locais não estão adequadas, por se tratar de carga concentrada de esgoto, o impacto negativo, especialmente nos cursos d’água e consequentemente na balneabilidade das praias, é expressivo”, explica o engenheiro ambiental João Henrique de Siqueira Quissak Pereira, da Diretoria de Saneamento Ambiental da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Fato comprovado também pelo engenheiro sanitário Nelson Bittencourt, que destaca a importância desses imóveis estarem ligados à rede da concessionária de acordo com as normas sanitárias vigentes no município. “Basta ver que das 800 inspeções no centro de Florianópolis, 88% apresentavam alguma irregularidade, sendo que as mais comuns eram a ausência de caixa de gordura ou subdimensionamento (60%) e o direcionamento para o mar (10%). O esgoto misturado com a rede pluvial é considerado crime ambiental e a gordura na rede pode ocasionar cons-

Operação, Monitoramento e Controle de ETE e ETA's

Projeto e Construções  
 Perícias e Certificações  
 Tratamento de Água e Efluentes

COMO  
PODEMOS  
AJUDÁ-LO?



48 3015.4046  
99952.1446

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

PEDRA BRANCA - PALHOÇA - SC



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

[moduloverdeambiental](https://facebook.com/moduloverdeambiental)



tantes vazamentos, tendo como consequência extravasamentos de grandes volumes em épocas de chuvas”, exemplifica. Como dica para que o síndico não tenha retrabalho na hora em que for regularizar a situação do seu prédio, o especialista lembra da importância de solicitar a A.R.T (Anotação de Responsabilidade Técnica), evitando a contratação de profissionais não qualificados.

Já entre os impactos gerados por esse cenário, a professora Magri ressalta o problema de contaminação do solo, águas subterrâneas e águas superficiais em decorrência da disposição inadequada dos esgotos. “Florianópolis é uma cidade que em função de sua localização litorânea e características hidrográficas, possui um ecossistema muito sensível e a qualidade de suas águas é fundamental para a manutenção dele. Possuímos mangues, o lençol freático próximo da superfície do solo, em sua maioria arenoso, rios, lagoas e oceano, e tudo está interconectado”, pontua.

## Tratamento de efluentes em condomínios

A disposição adequada dos efluentes em condomínios é obrigatória. E quando há rede pública de coleta de esgotos acessível, verificando sempre se de fato o sistema leva o esgoto para uma estação de tratamento, pode ser feita a ligação direta, com posterior pagamento pelo serviço à concessionária. Mas quando não há essa oferta, ou ainda se o proprietário tem interesse no reciclo dos efluentes, com a adoção de sistemas ecológicos que trazem benefícios ambientais, de saúde e também o retorno financeiro, a recomendação é fazer o uso de sistemas de tratamento no próprio condomínio.

Nesses casos, de acordo com Jocenil Soares, especialista em gestão ambiental e desenvolvimento sustentável, uma das opções são as chamadas Estações de Tratamento de Efluentes (ETEs), compostas pelo tratamento primário (físico-químico) e secundário (biológico lodo ativado), com alto grau de eficiência. Já para os sistemas em que o desem-



**NO RESIDENCIAL** Bosque das Estações, o síndico Leandro Pandolfo Bonapaz acompanhou de perto a obra de adequação no sistema de esgoto

penho está abaixo do esperado, ele lembra que o mercado disponibiliza tecnologias inovadoras como as estações de tratamento autoportantes, colocadas em conjunto com a já existente, sem sobrecarga de peso. Com esse equipamento é possível atingir os parâmetros desejados e a baixo custo.

No Residencial Bosque das Estações, em Palhoça, o síndico Leandro Pandolfo Bonapaz sentiu a necessidade de fazer uma obra de adequação no sistema de esgoto do condomínio após não conseguir realizar as manutenções necessárias em unidades que apresentaram episódios de entupimento no banheiro. “Como o local não é de fácil acesso, após começarmos a manutenção é que foi identificado que um dos problemas seria canos de esgoto perdidos sem conexão, herança da construtora, embaixo dos blocos. Colocamos tudo no lugar, reposicionando para acima do nível do solo todas as caixas de gorduras e esgoto, para não ter contribuição da água da chuva, e em algumas ainda realizamos a impermeabilização. Além disso, também foram realizadas algumas correções, como o descarte correto da água dos telhados que antes tinha ligação no esgoto, o que altera o tratamento”, explica. No condomínio são 390 apartamentos, atendidos por um sistema de tratamento de efluentes próprio, sendo que este está ligado à rede geral disponibilizada pela Prefeitura.

## Renovação da rede

Outro episódio de colapso, que gerou a necessidade de adequações, foi registrado há dois anos no Residencial Granville, em Florianópolis, onde o sistema de esgoto, responsável por atender a produção de 442 unidades habitacionais e 5 lojas, distribuídos em 13 blocos, gerou sérios problemas de transbordo, mal cheiro e gastos elevados com limpezas periódicas.

Com a rede praticamente comprometida e uma história de mais de 25 anos, a síndica Elisete Pacheco viu-se obrigada a recuperar a rede de esgoto após uma cratera se abrir nas ruas internas do condomínio. “No primeiro momento executamos uma nova tubulação subterrânea aproveitando o projeto existente e aumentamos a vazão do esgoto que sai no poço de visita da Casan. Já a segunda etapa foi feita nos prédios com pilotis, onde isolamos toda a tubulação antiga e fizemos uma rede aérea com caixas específicas. Nossa obra

foi de grande porte, com mais de 150 caixas de passagem, caixas de gordura e rede pluvial totalmente refeitas, mas nunca mais tivemos incômodos ou contratemplos com a rede de esgoto e os custos de manutenção reduziram drasticamente para o condomínio”, comemora.

## Fiscalizações e projetos

A fiscalização na Capital se dá atualmente pelos programas Floripa Se Liga Na Rede e Trato Pelo Capivari, além das blitzes de fiscalização do Grupo Sanear Floripa. O primeiro projeto atua em regiões específicas da Capital, sempre onde há rede coletora de esgoto. Após passar por outros bairros, hoje está presente no Centro, Ponta das Canas, Coqueiros e Lagoa da Conceição, com equipes fazendo inspeções das ligações sanitárias mediante agendamento dos moradores, com prazo para regularização.

Já o segundo é um programa da Casan, voltado exclusivamente ao bairro de Ingleses, no Norte da Ilha, que funciona da mesma maneira do anterior, só que atende também denúncias de esgoto irregular da população local e realiza ações especiais com acompanhamento de fiscais da Floram e da Vigilância Sanitária, em sistema de lacres, multas e autuações contra imóveis irregulares.

“O Floripa se Liga na Rede chegou a constatar 90% de inadequações na região nobre da Beira-Mar Norte, com imóveis que acabam contaminando a Baía. E o Trato pelo Capivari, programa que avalia o bairro de Ingleses, identificou 49% de imóveis irregulares na região, que jogam esgoto na rede pluvial (de água das chuvas). Contaminação que acaba indo

desembocando no Rio Capivari e, por consequência, na praia, tornando-a frequentemente imprópria para banho. Situação que afeta diretamente o turismo e a saúde de todos os que moram ou visitam o local”, analisa o engenheiro Francisco Pimentel, chefe da Agência na Capital. Se após as etapas de inspeção o imóvel não for regularizado, as ordens de serviço são encaminhadas para adoção dos procedimentos administrativos junto à Vigilância Sanitária, Floram e Casan, com a elaboração de intimações, autuações e multas.

## Praia limpa

Já em Balneário Camboriú, duas Leis Ordinárias e uma Lei Complementar tornam mais rigorosa a legislação que trata das ligações irregulares de esgoto. Elas fazem parte das medidas do programa “Balneário Camboriú é a Nossa Praia”, que traz um pacote de ações para reduzir problemas ambientais, com foco na despoluição das águas. Entre as medidas está a obrigatoriedade da Declaração de Regularidade Sanitária de edificações, em que todos os imóveis (exceto imóveis unifamiliares residenciais) contemplados pelo sistema de rede de esgoto no município são obrigados a apresentar o documento à Empresa Municipal de Água e Saneamento (EMASA).

Outra determinação é a possibilidade da EMASA executar as instalações prediais necessárias para a ligação da rede de esgoto doméstico ao sistema de coleta e tratamento de esgoto mantido pela Prefeitura. A cobrança será feita junto à fatura de abastecimento de água e esgoto do imóvel, incluindo juros de 1% ao mês e correção pelo índice de inflação do INPC/IBGE.

### LABORATÓRIO BIOLÓGICO

#### ANÁLISE DE ÁGUA E EFLUENTES

- Análise de caixas d'água e cisternas
- Análise de potabilidade de poços artesianos
- Análise de estação de tratamento de efluentes para condomínios
- Monitoramento e análise de água de piscinas
- Análise da qualidade do ar

48 3233.3013 | 48 99119.5438  
[www.laboratoriobiologico.com.br](http://www.laboratoriobiologico.com.br)

R. Vereador Batista Pereira, 574 | Balneário - Florianópolis - SC | [contato@laboratoriobiologico.com.br](mailto:contato@laboratoriobiologico.com.br)





## HIDROSAN

Engenharia Hidráulica, Sanitária e Ambiental

(48) 3348-5404 / (48) 99982-6707 / (48) 99983-6633

hidrosanltda@yahoo.com.br

Rua Senador Alberto Pasqualini, 155 Canto - Florianópolis/SC



desde  
1987

- Execução de serviços para atendimento das exigências do Programa Floripa Se Liga na Rede
- Ligação de esgoto de Condomínio Residenciais e Comerciais na rede pública de coleta de esgoto da CASAN
- Diagnóstico Hidráulico, Sanitário e Ambiental nas redes instaladas
- Projeto, Execução e Manutenção de Instalações Hidrosanitárias
- Projeto e Execução de Estação de Tratamento de Esgotos
- Limpeza, Desinfecção, Impermeabilização dos reservatórios
- Avaliação e Projeto para a individualização de Hidrômetros
- Projeto e Execução de aproveitamento de águas de chuvas

# Falta de isolamento social gera problema em condomínios

A negação de alguns moradores tem desafiado os síndicos em como administrar festas e encontros nos edifícios

Dariane Campos

Com mais de 54 mil casos confirmados do novo coronavírus, Santa Catarina está entre os locais do país com maior tendência de alta de mortes pela doença, a exemplo dos outros estados do Sul, e com possibilidades reais de colapso na rede de saúde. No entanto, há quem ainda não tenha percebido a importância de ficar em casa e evitar locais com aglomerações. Situação explicada, de acordo com o mestre em Sociologia Política, Sérgio Saturnino Januário, pela essência da natureza humana, que foi criada para viver em grupos, onde possam ir e vir livremente e interagir uns com os outros.

“É difícil para as pessoas simplesmente ficarem em casa e deixar passar a vida, sabendo que há um mundo enorme lá fora. Nossos instintos de espécie sustentam o egoísmo, o prazer individual e a vontade particular. É quase uma compulsão instintiva”, explica. Aliado a isso, Janu-

ário reforça que ainda tem o fato de algumas lideranças sociais e políticas estarem provocando descrenças sobre a pandemia, vírus e medicamentos. “Quando um processo é colocado em dúvida, cada um pode considerar limites para orientações coletivas em nome de suas próprias vontades”, acrescenta.

Outro ponto levantado pelo especialista é que normalmente festas e encontros com os amigos são utilizados como forma de recompensas contra o processo de obrigações sociais, do estresse do trabalho que levamos no decorrer da semana. E como ficar em casa é um movimento contrário a essa sensação de gratificação, daí a dificuldade de alcançar bons resultados em confinamentos e, ao mesmo tempo, se sentir atraído por uma decompressão social que necessitamos.

“O condomínio hoje virou um ponto de encontro dessas pessoas em situação de fuga, que encontram ali um ambiente relativamente protegido do coletivo, mas abso-

lutamente sob vigilância do grupo interno”, avalia.

Prova disso são os inúmeros casos veiculados recentemente na mídia. O litoral norte do Estado está sempre em evidência com altos índices de contaminação, muitas vezes ultrapassando a capital ou cidades com um número maior de habitantes. Em Balneário Camboriú, uma festa realizada na cobertura de um prédio na região central, com cerca de 30 pessoas, a maioria vindos do Paraná e Rio Grande do Sul, foi encerrada pelos fiscais e os responsáveis multados em R\$ 5 mil, conforme prevê o Decreto Municipal n. 9.974.

## Síndicos acionam a Polícia

Já em Itajaí, os síndicos têm enfrentado uma série de desafios para fazer cumprir as recomendações do Governo. A Guarda Municipal foi acionada para terminar com uma festa de casamento que estava sendo realizada no segundo piso de um edifício, com mais de 30 pessoas. O local foi fechado e o dono intimado, mas não levou multa. Outro mau exemplo na cidade vem do Residencial Pérola, onde a síndica Angela Maria Stefanos enfrentou problemas com o excesso de visitas nos apartamentos. Mesmo com os espaços de lazer fechados, o condomínio estava com fluxo grande de terceiros. Por isso, ela foi obrigada a advertir verbalmente moradores e



**NO RESIDENCIAL PÉROLA**, a síndica Angela Maria Stefanos enfrentou problemas com o excesso de visitas nos apartamentos

aplicar, via administradora, advertências por escrito a diferentes unidades.

No Edifício Residencial Catalunya, inquilinos desrespeitaram não somente o distanciamento social, como também a perturbação do sossego. “Estamos com as áreas comuns fechadas no intuito de evitar aglomerações e manter o distanciamento social. No entanto, por duas oportunidades tivemos problemas em unidades. No primeiro momento busquei mediar a situação demonstrando que a postura do morador não condizia com o período que esta-

mos vivenciando. Mas, em um dos casos, com a reincidência de festa no apartamento, fomos obrigados a contar com a ajuda da Polícia Militar para resolver o problema”, explica Allan Zaguini, que há cinco anos administra o espaço.

A gestora Cristiane Azevedo, que há quatro anos está à frente do Residencial Mar dos Açores, conta que além de ter que administrar os reflexos do aumento no número de visitantes, teve que aplicar multa por descumprimento de normas sanitárias. “Um dos principais desafios dos síndicos é conscientizar os



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

**Serviços para Condomínios**

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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

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



**Nós cuidamos da vida  
financeira do seu Condomínio**

Taxas justas, abaixo da média do mercado.



 Cartões

 Boletos

 Conta-corrente

 Crédito

 Seguros

 Investimentos

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

 **Sicredi**



A SÍNDICA CRISTIANE AZEVEDO teve que aplicar multa por descumprimento de normas sanitárias do condomínio

condôminos sobre a importância do cumprimento das regras de isolamento, evitando visitas desnecessárias e reuniões em unidades. A conversa amigável é sempre o melhor caminho, mas há situações em que a comunicação não é suficiente e outras medidas punitivas devem ser tomadas”, comenta.

Em contrapartida, nos condomínios administrados pela síndica profissional Alessandra Fanchin Sarmento, após um trabalho pesado de conscientização junto aos moradores, os espaços comuns já estão abertos, seguindo algumas restrições. “Logo no início da pandemia alguns condôminos agiam como se estivessem em férias. Mas, com uma boa conversa entenderam a necessidade do isolamento e dos cuidados com a higienização. Hoje a área social já pode ser usada, seguindo a recomendação de uma família por dia, com limite máximo de 10 pessoas”, explica. Ela acredita que a partir do momento que a maioria entende o motivo real das regras, fica mais fácil o seu cumprimento.

### E pode proibir?

O isolamento social é uma

medida de prevenção que não tem ganhado a adesão necessária para conter o avanço no número de casos no Estado. Por isso, as autoridades da área da saúde e os governantes (estaduais e municipais) têm intensificado os cuidados. Em Santa Catarina, segundo o advogado Gustavo Camacho, o que rege atualmente estas questões condominiais é a Norma Técnica 032, da Diretoria de Vigilância à Saúde, instrumentalizada pelo Decreto 562 do Governo do Estado. O texto fala que a utilização dos salões de festas, churrasqueiras coletivas e áreas similares, deverão permanecer restritas ao uso de ocupantes da mesma unidade habitacional, não sendo possível a presença de visitantes ou ocupantes de unidades distintas.

E como medida de conscientização dentro do condomínio, ele orienta a elaboração de circulares informativas sistemáticas, que deverão ser postadas nos aplicativos mobile, enviadas por e-mail, bem como expostas em murais e elevadores. “Previamente à elaboração de advertências e a imposição de multas, precisamos educar os con-



dôminos. Muitas condutas inadequadas são originadas pela ignorância involuntária, de modo que, ao levarmos o conhecimento àqueles que o ignoram, evitamos conflitos e fomentamos a harmonia no ambiente condominial”, pontua Camacho.

Sobre o acesso de terceiros às unidades, ele explica que o síndico não tem poder para proibir. Mas poderá sim impedir a entrada de quem não esteja utilizando máscara, assim como impor penalidade aos condôminos que também deixem de utilizar o acessório. “O fundamento legal para esta medida é a Lei 14.019/2020, que torna obrigatório o uso de máscaras de proteção individual para circulação em espaços públicos e privados acessíveis ao público”, diz.

Camacho lembra ainda que o Supremo Tribunal Federal, por meio da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 6341, determinou que a competência para regular as ações em relação ao combate à Covid-19 é concorrente entre União, Estados e Município, sempre respeitando o princípio da hierarquia das normas. “Por isso, é importante que os síndicos estejam atentos aos decretos municipais, uma vez que os prefeitos poderão editar normas mais restritivas do que as estabelecidas pelos governadores”, lembra.

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
martinhasilvasbs@gmail.com



### Assembleia virtual

Novos tempos nos obrigam a buscar novas soluções. Por causa do coronavírus, as empresas e funcionários se adaptando ao home office e percebendo que a produtividade até aumenta. As famílias evitando sair de casa, acabam se revezando na cozinha e surgem belos chefs e novos sabores. Nos condomínios não é diferente. Na impossibilidade de fazer as assembleias onde há aglomeração de pessoas e uma possível contaminação do vírus, tivemos que buscar alternativas.

Passei a observar as redes sociais e o quanto se popularizaram as lives. De shows a debates, de lançamento de livros a reuniões de trabalho. Apresentei a ideia primeiro para os membros do conselho. Resolvemos fazer entre nós uma reunião virtual a fim de testar algumas possibilidades.

Confesso que foi meio complicado no começo. O André deixou o whatsapp web conectado enquanto compartilhava sua tela para apresentar uma ferramenta, e a cada momento subia uma caixinha de diálogo. Pelas curtas frases deu pra perceber que era alguma conquista recente e estava bem quente. Depois foi o filho adolescente da Adelaide que apareceu só de cuecas reclamando com ela que,

pelo que deu pra entender, botou pra lavar a calça que ele queria usar naquele dia. Já o Sr. Jaime, ao invés de usar um notebook, abriu a conversa no celular e ficava andando pela casa, pelo jeito procurando alguma coisa e causando ruídos bem desagradáveis.

Apesar dos percalços iniciais, acabamos encontrando uma plataforma desenvolvida especificamente para assembleias em condomínios. Deu um pouco de trabalho ate cadastrar todo mundo. Depois a árdua tarefa de comunicar e tirar todas as dúvidas dos condôminos. Toda novidade causa uma certa desconfiança inicial, mas fizemos tudo com acompanhamento de advogado da área.

No final deu tudo certo. Todos puderam votar e quem quis se manifestar - sempre tem aqueles que não abrem mão de colocar sua sugestão - puderam registrar suas colocações. A experiência foi tão boa que muitos já pediram que a assembleia virtual seja adotada pra sempre, independente de pandemia ou restrições de aglomeração. Confesso que eu adorei a ideia.

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

## ASSESSORIA CONTÁBIL E ADMINISTRATIVA PARA CONDOMÍNIOS

SÍNDICO, FACILITAMOS O SEU DIA A DIA COM **AGILIDADE E RAPIDEZ!**



### CONFIRA ALGUMAS DAS PRINCIPAIS VANTAGENS QUE OFERECEMOS:

- ✓ Sala de Reuniões e Auditório
- ✓ Acesso às informações via Sistema On-line
- ✓ Assessoria e Aconselhamento a Síndicos e Condomínios
- ✓ Acompanhamento e Solicitação de Laudos, Alvarás e Certificados
- ✓ Gestão Financeira e Faturamento Condominial
- ✓ Cobrança de Inadimplentes
- ✓ Presença e Assessoramento em Reuniões e Assembleias
- ✓ Controles obrigatórios
- ✓ Assessoria Jurídica

Seu condomínio seguro,  
nas mãos de quem entende!



☎ 47 2122.6527

☎ 47 3329.2943

☎ 47 99280.8252

📍 Terceira Avenida, 1145 - Sala 54  
Balneário Camboriú - SC

🌐 www.hrcondominios.com.br

✉ hrcondominios@hrcondominios.com.br



## CONTRATAÇÃO DE SÍNDICO

**Nosso condomínio resolveu contratar uma síndica profissional, mas agora estamos em dúvida: quem assina pelo domínio? Quais as regras dessa contratação? O síndico profissional tem um teto que o autorize a fazer compras e contratações ou sempre em conjunto com subsíndico ou presidente do conselho?**

Maria do Nascimento, Itajaí

O organograma dos cargos que compõem a administração condominial irá constar da convenção condominial vigente, nos termos do artigo 1.334, inciso II, do Código Civil, de modo que há condomínios que sequer possuem as funções de subsíndico e conselho (fiscais e/ou consultivos). Tudo dependerá da previsão convencional.

Quando ao síndico, o artigo 1.347 do Código Civil estabelece que "a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se."

Portanto, não há distinções entre a figura do síndico morador (orgânico) e o síndico profissional, eis que ambos são regulados pelo mesmo dispositivo legal citado anteriormente, inexistindo classes diversas de síndicos.

Em face do mencionado artigo 1.347 do Código Civil, bem como do princípio da hierarquia das normas, a conven-

ção condominial não poderá estabelecer que os candidatos ao cargo de síndico deverão ser apenas condôminos, pois regras desta natureza encontram-se em desconformidade com a legislação hierarquicamente superior, que no caso é o Código Civil.

No entanto, a convenção poderá dispor sobre as regras eleitorais aplicáveis aos candidatos, tais como o prazo de inscrição dos candidatos e os documentos que deverão ser apresentados pelos mesmos.

Há que se ressaltar que, tanto o morador, o profissional, poderão ser eleitos para o exercício da sindicatura durante o prazo de mandato estabelecido pela convenção condominial, funcionando a ata da assembleia de eleição como uma espécie de "contrato", pois prevê a remuneração e o prazo de duração do mandato do síndico eleito.

Ao ser empossado no cargo, o síndico assume toda a carga de obrigações constantes no artigo 1.348 do Código Civil, dentre as quais "representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns."

Além de representar ativa e passivamente o condomínio, na forma do inciso VI do artigo 1.348 do Código Civil, compete ao síndico eleito, a elaboração da previsão orçamentária de cada exercício, que será deli-

berada e aprovada na forma do artigo 1.350 do Código Civil.

A ata da previsão orçamentária funciona como um "cheque" mensal a ser utilizado pelo síndico eleito, pois contempla o limite de despesas ordinárias a serem suportadas pelo condomínio, cabendo ao síndico cumprir a decisão assemblear acerca do planejamento financeiro, na forma do artigo 1.348, inciso IV, do Código Civil, sob pena de não ter as suas contas aprovadas ao final do exercício, nos termos do artigo 1.348, inciso VIII e 1.350, ambos do Código Civil.

Então, o síndico não pode gastar além da previsão orçamentária, utilizar o fundo de reserva sem autorização assemblear ou a comprovação de um evento emergencial, bem como realizar benfeitorias sem a obtenção dos quóruns dos artigos 1.341 e 1.342 do Código Civil.

Há condomínios em que, dependendo da dinâmica imposta pela convenção condominial, a realização das despesas dependerá de assinatura conjunta do(a) subsíndico(a) e/ou de algum(a) conselheiro(a) fiscal. Contudo, tal prática não é habitual e gera uma potencial burocratização das operações cotidianas do condomínio.

Ao conselho fiscal, por sua vez, se houver previsão na convenção quanto a sua existência, respeitadas as suas respectivas competências funcio-

nais, via de regra caberá analisar as contas e dar o parecer sobre a aprovação ou a reprovação das mesmas. Anote-se que caberá a assembleia condominial a aprovação ou a reprovação das contas do síndico e não ao conselho fiscal autonomamente.

Compreender o organograma instituído pela convenção é fundamental para o funcionamento harmônico da administração, posto

que, quando cada um dos componentes dos órgãos que compõem o macrosistema condominial conhecem as suas competências funcionais, a tendência é a de que os conflitos sejam mitigados, eis que as atividades serão desempenhadas com humildade. Ou seja: Nem além, nem aquém de suas responsabilidades, mas na justa medida."



**Karpat & Camacho Advogados Associados**  
Gustavo Camacho OAB/SC 32.237  
(47) 3278 9026

## LOJAS

**O condomínio pode receber multa se deixar lojas em uma pequena galeria aberta, quando há um decreto proibindo? Ou a multa seria da própria loja?**

Nilse Farias, Florianópolis

A proibição indicada na pergunta perdeu objeto pela publicação do Decreto Municipal n. 21.691, de 29-6-20, que restabeleceu a abertura das galerias desde que observadas as normas de segurança indi-

cadadas neste ato normativo.

De qualquer forma, levando em consideração que, via de regra, a galeria é considerada área comum e sendo os respectivos acessos administrados pelo condomínio, entendo que eventual multa pela abertura deverá ser dirigida ao Condomínio, visto que franqueou a entrada aos lojistas em desacordo com as normas impostas pela Municipalidade.



**Pedro & Reblin Advogados Associados**  
Rogério Manoel Pedro  
OAB/SC 10745  
(48) 3223 6263

- Controle de acesso
- Alarmes / Sensores
- CFTV/ Interfonia
- Cerca elétrica
- Alarme de incêndio
- Fechaduras eletromagnéticas
- Iluminação de emergência
- Automação e manutenção de portões

**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**

**Assessoria contábil condominial**  
**Administração de condomínios**  
**Síndico profissional**

**SERVICO QUALIFICADO 16 ANOS**

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 99623-8826  
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**

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

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominios.com.br



## Novas possibilidades geram conhecimento

“Primeiro nós moldamos nossos edifícios, depois eles nos moldam.” A célebre frase escrita certa vez por Winston Churchill e tão utilizada por arquitetos em seus artigos, pouco tem relação com engenharia ou arquitetura, mas uma referência direta à cultura do conhecimento. As aplicações do conhecimento estão diretamente ligadas à produtividade e inovação. E que se concretiza, sobretudo, pela forma que a informação se tornou disponível com os avanços tecnológicos que vivemos hoje.

Contudo, há o efeito colateral conhecido como “overload”, ou seja, a carga excessiva de informação que compromete a atenção. E quando nos damos conta que estamos com a nossa capacidade de atenção sobrecarregada, como mecanismo de autodefesa nos tornamos seletivos, absorvendo informação balizada por premissas estabelecidas por nossos interesses, comprometendo assim a evolução do conhecimento e por consequência a inovação, produtividade e o viver bem em condomínio que é o nosso objetivo aqui.

Muitos entendimentos

foram e estão sendo questionados durante esta pandemia em todas as áreas, e o universo condominial não foge disso. Alguns já foram pacificados e já estão gerando produtividade, inovação e atendendo necessidades. Temos que entender que os protagonistas do desenvolvimento do universo condominial são geradores de conhecimento. Para isso é preciso prestar atenção nas informações que selecionamos, nos significados e interesses pessoais e culturais que adicionamos a elas, as suposições e conclusões que fazemos e as ações que tomamos.

Outro fator preponderante na construção do conhecimento é a estrada das possibilidades. Muitos conceitos que estão impregnados nas nossas premissas foram edificados a partir de soluções que eram impossíveis ou inimagináveis, mas hoje estão no campo das possibilidades. E a elas temos que nos curvar.

**Rogério de Freitas**, graduado em Administração de Empresas, pós-graduado em Marketing e Gestão Empresarial, Síndico Profissional.

## # MIX DE PRODUTOS ESPORTIVOS E RECREATIVOS PARA O SEU CONDOMÍNIO

Com sede em Criciúma, a 2TOK Soluções Criativas atende condomínios, clubes e academias em todo o território nacional

A valorização de espaços para prática de atividade física e lazer torna melhor a qualidade de vida e o bem-estar dos condôminos, principalmente das crianças, que são beneficiadas com um ambiente onde poderão aproveitar a infância no condomínio onde vivem.

Pensando nisso a 2TOK Soluções Criativas foi fundada com o objetivo de ser uma empresa moderna e ágil, com atendimento personalizado no fornecimento de produtos esportivos e recreativos.

“Consolidamos nossa marca atendendo condomínios, construtoras, escolas, clubes e academias,



RAFAEL DA ROSA E ANDRÉ MACIEL da 2TOK Soluções Criativas, empresa atua em todo o território nacional



mas especialmente no estado de Santa Catarina, verificamos a necessidade de nosso cliente encontrar um parceiro que entregasse soluções completas para sua estrutura. Com esta análise investimos no desenvolvimento de novos produtos e ampliamos nosso mix de serviços para atender a esta demanda”, informa o administrador da empresa, André da Rosa Maciel.



e recreação, seja para limpeza e revitalização das áreas comuns, a 2TOK entrega os melhores produtos com comprometimento na prestação dos serviços, encon-

trando sempre o produto ideal para sua necessidade e de acordo com o seu orçamento.

Síndicos, construtores e administradores de escolas, clubes e academia, e também qualquer pessoa física que precise de algum de nossos produtos ou serviços, podem contar com a gente!

### Conheça a linha de produtos:

Tatames - Esportivos e educativos  
Quadras Esportivas - Piso modular, pintura, grama sintética e equipamentos  
Brinquedos para playgrounds e mobiliário infantil em polietileno e madeira plástica  
Pisos e revestimentos especiais para playgrounds, academias e áreas comuns e grama sintética  
Capachos e tapetes personalizados para áreas externas e internas.

(48) 3413-9184 / (48) 98832-0378 • comercial@2tok.com.br / www.2tok.com.br

f 2toksolucoes @2toksolucoes

Rua Victor Hugo, 30 - sala 03, Santa Barbara, Criciúma-SC - CEP 88804-150

## Medição Individualizada da água até 40% de economia no consumo

Depois dos gastos com recursos humanos, a conta de água e esgoto é a segunda maior despesa de um condomínio, cerca de 15% do total. Esse número está sendo considerado no mercado na hora da compra e locação do imóvel, valorizando ou desvalorizando em até 30%. Cada vez mais o consumidor está dando preferência aos edifícios que tem a individualização, tanto por princípios ecológicos quanto pela economia.

Segundo estudo do Instituto Trata Brasil cerca de 38% da água potável é desperdiçada no país. Nas cidades, os condomínios contribuem com esse desperdício. E como resolver essa situação?

Novos edifícios serão obrigados a adotar hidrômetros individuais para medir o consumo de água a partir de 2021, segundo a Lei 13.312/2016, sancionada em 2016. Mas edifícios já construídos também podem incorporar o sistema de medição individual nas unidades e dar um alívio no caixa do condomínio.

Com representante credenciado em Santa Catarina a ENERSAVE/TECHEM oferece serviço de individualização e monitoramento de gás e água fria e quente (aquecimento). A empresa tem 63 anos de experiência e mais de 1.450 edifícios individualizados, sendo um dos líderes de mer-

cado mundial e está no Brasil desde 2006, operando em seis estados: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná, Bahia e Santa Catarina

Provedor de serviço completo, a empresa fornece equipamento de leitura remota, instalação, gerenciamento do consumo e manutenção com uma solução customizada para necessidade em edifícios preparados para individualização ou não.

Segundo a Consultora da Techem em Santa Catarina, Edineia Romão, o sistema permite medir o consumo sem a entrada nos apartamentos. “A medição é coletada e transmitida via radiofrequência. Ela explica que a

Techem envia ao condomínio um relatório com as contas individuais de cada apartamento sem dar trabalho à administração do condomínio e ainda o morador pode acompanhar o consumo diário pela internet através do portal da empresa.” Explica.

Destaca que o consumo da água reduz em até 40%, isso pela facilidade de detectar vazamentos e pela educação dos condôminos, que se dá através do bolso, isto é, a justiça é feita, cada um paga o que consome. Lembra que a validade dos equipamentos da TECHEM é a maior do mercado, importante custo/benefício a ser avaliado pelo síndico na contratação.

Você está **PAGANDO MAIS ÁGUA** do que consome!  
Procure quem mais entende de medição individualizada

+ de 1500 condomínios atendidos  
+ de 100 mil aptos como clientes

techem

Conheça a Techem em Santa Catarina e solicite atendimento: Responsável técnico: Engº William Kalil Filho Crea 144257  
Consultora em Santa Catarina: Edineia Romão • edineia@enersave.com.br - 48 99154 0086 - Estreito - Florianópolis - SC

## Condomínios podem ser obrigados a denunciar violência contra mulheres, crianças e idosos

Projeto de lei ainda precisa passar pela aprovação da Câmara dos Deputados

**E**m sessão remota, o Senado aprovou o substitutivo ao Projeto de Lei (PL) 2.510/2020, que obriga moradores e síndicos de condomínios a informarem casos de violência doméstica às autoridades competentes. O projeto, aprovado em votação simbólica, precisa passar ainda pela aprovação da Câmara dos Deputados.

De autoria do senador Luiz do Carmo (MDB-GO), o projeto estabelece o dever de informar às autoridades competentes os casos de violência doméstica e familiar contra a mulher de que tenham conhecimento no âmbito do condomínio. Descumprida a obrigação, o síndico ou o administrador poderá ser destituído da função e o condomínio, penalizado com multa.

O texto aprovado modifica o Estatuto dos Condomínios (Lei 4.591, de 1964) e o Código Civil (Lei 10.406, de 2002) para punir quem omitir socorro às vítimas de violência doméstica e familiar em condomínios, tanto residenciais quanto comerciais, de prédios ou casas.

### Dever de denunciar

De acordo com o projeto, será dever de condôminos, locatários, possuidores de imóvel e síndicos informarem às autoridades os casos de violência doméstica e familiar de que te-



EM SESSÃO REMOTA, o Senado aprovou o substitutivo ao Projeto de Lei 2.510/2020

nham conhecimento, mesmo quando estes ocorrem dentro da residência ou ambiente privado.

Os condôminos terão que avisar ao síndico, e este por sua vez terá prazo de até 48 horas a partir do conhecimento dos fatos para apresentar denúncia às autoridades, preferencialmente através da "Central de Atendimento à Mulher - Ligue 180" ou de outros canais eletrônicos ou telefônicos adotados pelos órgãos de segurança pública.

O texto ainda inclui entre as competências do síndico - além de comunicar as autoridades sobre os crimes - mandar afixar, nas áreas comuns, preferencialmente nos elevadores, placas alusivas à vedação a qualquer ação ou omissão que configure violência doméstica e familiar, recomendando a notificação, sob anonimato, às autoridades públicas.

Fonte: Agência Senado

O **SEGURO DE CONDOMÍNIO** foi feito para proporcionar *segurança e tranquilidade*, tanto aos condôminos quanto aos administradores.

Fale conosco  
 (48) 98408-7909

**JOMANI**  
CORRETORA DE SEGUROS

**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

31 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

**MULTI Limp**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

**COMPLETO ATENDIMENTO PREDIAL**

LIMPEZA ZELADORIA PORTARIA LIMPEZA EM ALTURA

(48) 3209-6697 [www.multilimp.servicos.com](http://www.multilimp.servicos.com)

## # PONTO DE VISTA

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

@fernandamp81@gmail.com



### Covid-19: condôminos contaminados, e agora?

Desde que a humanidade passou a viver em condomínios, seja ele vertical ou horizontal, sempre houve a preocupação com a disseminação de doenças infectocontagiosas, visto que a propagação em ambientes coletivos é sabidamente mais rápida e de difícil contenção. Exemplo disso é a pandemia do novo coronavírus, Covid-19.

Devido à verticalização das cidades, a aglomeração de pessoas a viver em condomínio é fator facilitador da proliferação do contágio.

Diante disto, surgem indagações sobre o comportamento humano e a forma como condôminos e síndicos devem proceder na gestão da pandemia para evitar a contaminação no condomínio.

No artigo 1336, IV, do Código Civil, encontram-se averbados os deveres dos condôminos, dentre estes, o de salubridade, o que significa que os condôminos devem prezar por um ambiente salubre para não colocar em risco a saúde dos vizinhos.

Neste prisma, pode o condômino infectado por Covid-19 acessar as áreas comuns do condomínio? Avocando o bom senso, é dever do condômino zelar pela salubridade do ambiente condominial. Estando ele contaminado por Covid-19, deve seguir as orientações da OMS e do Ministério da Saúde, colocando-se em isolamento por 14 dias. Assim, deve permanecer em sua residência para evitar o risco de propagação da doença. Exceção, por óbvio, se precisar sair para buscar atendimento médico.

A lei não é clara no que tange este assunto.

Diante da insistência do condômino em transitar ou utilizar as áreas comuns, caberá ao síndico submeter a questão ao Poder Judiciário, dada a desobediência às orientações dos órgãos de saúde e médicos, frente flagrante desrespeito ao zelo à saúde daqueles que ali residem. Vale destacar que a legislação penal tipifica como crimes contra a saúde pública a propagação de doença (artigo 267 do Código Penal) e o descumprimento de normas das autoridades de

saúde (artigo 268 do Código Penal). No âmbito administrativo, poderá o síndico aplicar multa ao condômino que insistir nesta conduta irresponsável.

E como o síndico deve agir no caso de condômino contaminado por Covid-19? Ser síndico é tarefa árdua em qualquer tempo, ainda mais em momentos de exceção como a que enfrentamos atualmente. O síndico tem a obrigação de informar à coletividade que há confirmação de caso de coronavírus no condomínio para que todos prestem maior atenção nos ambientes obrigatoriamente compartilhados, como, por exemplo, elevadores. Deve instruir os funcionários a se prevenirem, disponibilizando equipamento de proteção individual, e intensificando a higienização dos ambientes comumente compartilhados.

À luz da Lei 13.789/20, verifica-se o empenho conjunto de todos, em comunicarem aos órgãos de sanitização, para que propiciem aos demais a possibilidade de prevenção. Sendo assim, incube ao contaminado maior responsabilização sobre a sua situação, dando ciência ao síndico que, por sua vez, terá obrigação de conduzir a questão no condomínio. Tenta-se proteger a saúde de todos com medidas e combinações de normas.

Conclusivamente, ao condômino infectado (mesmo não tendo obrigação legal) cabe o dever moral de informar ao síndico que contraiu o Covid-19, em obediência às regras de não propagação da doença, com a ressalva de optar pelo sigilo de seu nome frente aos demais condôminos. Por sua vez, o síndico deve preservar o anonimato do condômino, reiterando-lhe orientações de isolamento e de confinamento em sua unidade habitacional. Aos demais moradores, deve emitir comunicado informando que há caso de contaminação no condomínio, renovando os cuidados e orientações pertinentes.

**Fernanda Machado Pfeilsticker Silva** é Advogada, Pós-graduada em Direito Imobiliário, Negocial e Civil e em Direito Processual Civil. Atua na área do Direito Imobiliário - ramo condominial.

# GUIA DE FORNECEDORES

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



## ADMINISTRAÇÃO / SÍNDICO PROFISSIONAL

A Prolare tem como diferencial o profissionalismo, a busca pela redução de custos e a ética nos negócios.

Solicite agora mesmo uma visita e conheça todas as vantagens de se trabalhar com um **Síndico Profissional** em seu condomínio.

**Prolare**  
SÍNDICO PROFISSIONAL

adriane@prolaresindicoprofissional.com.br  
www.prolaresindicoprofissional.com.br  
Rua Antônio Costa, 33 sl. 403 Itacorubi | Florianópolis SC

Tel 48 3028-4808  
48 99962.0974

**Schnel**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

**REFORMAS PREDIAIS**

(48) 3257.1919

www.schnelsolucoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**CYMACO**  
ENGENHARIA

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

www.cymaco.com.br

[48] 3348-0047

Recupere e valorize o seu imóvel com a especialista em Retrofit

**Tech New**  
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141  
(48) 9 3235 2379

www.tn1.com.br

20 Anos

**Pintura Predial - Lavação de fachadas - Laudos - Impermeabilizações**  
Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**ampla**  
Questão de Confiança

www.amplase.com.br  
amplaempreiteira@gmail.com

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512  
Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**ENGEPROL**

SERVIÇOS PRESTADOS:

- Laudos • Perícias técnicas • Perícias judiciais
- Fiscalização de obras • Pintura predial
- Consultoria para condomínios • Projetos
- Regularização de imóveis • Reformas
- Acompanhamento de obras
- Análise e orçamentos • Impermeabilização
- Recuperação de fachadas

contato.engeprol@gmail.com 48 99929 2031

**DARCI PINTURAS** 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

**Especializado em Condomínios**

\_darci\_pinturas\_ | darciempreiteira@yahoo.com | (48) 99161.3057

**ENGENHARIA QUALITATIVA**

Eng. Claudio L. Skroch  
Especialista em Cálculo Estrutural

(48) 99919.1211 / 3238.9631

claudiolsk@gmail.com | www.csengqualitativa.com

Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica / Avaliação Imobiliária  
Relatório de Análise Técnica  
Perícia de Engenharia / Vistoria de Vizinhança  
Fiscalização de Obras e Serviços  
Vistoria Predial em Garantia

**CONDOR**  
EMPREITEIRA

PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO  
ALVENARIA, CERAMICA E TELHADO  
LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO

48 98454-3466 / 984326143 / contato@condor.srv.br

CREA/SC:150.365-0.

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

**Grellert**  
Empreiteira

- Lavação predial • Recuperação estrutural
- Impermeabilizações • Pinturas e Restaurações
- Projetos de Revitalização de Fachadas

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

contato@grellertempreiteira.com.br (48) 3206 8363 | 99110.5926  
www.grellertempreiteira.com.br Prof. Maria do Patrocínio Coelho, 188 / Fpolis

**FOSS**  
ENGENHARIA E CONSULTORIA

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

(48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br  
www.fossengenharia.com.br

- Laudos técnicos prediais e condominiais
- Laudos cautelares de vizinhança
- Inspeções de estruturas de engenharia
- Vistorias técnicas prediais
- Auditorias prediais
- Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia
- Assistência técnica em perícias de engenharia
- Assessoria condominial de engenharia

**RH**  
EMPREITEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

www.rhempreiteira.com.br | rhempreiteira@gmail.com

**PRAVALIAR**  
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

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  
pravaliiarengenharia@gmail.com | www.pravaliiarengenharia.com.br

## LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA

✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL  
✓ REVESTIMENTOS EM GERAL  
✓ RETROFIT  
✓ IMPERMEABILIZAÇÕES  
✓ CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Padrão Revestimentos

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

48 3029.8929 • 99629.5101  
padraorevestimentos

30 Serviços Especializados

www.padraorevestimentos.com.br

**SULIMP**

✓ Emitimos Certificado e Laudo Técnico com Fotos

✓ Limpeza e Desinfecção NR33 e NR35

EQUIPE ESPECIALIZADA

**LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA**

48 3304.1324 / 98816-8281

sulimpfloripa.com.br

O + completo guia de serviços condominiários!

Segurança, elétrica, hidráulica, acessórios, limpeza e conservação, e muito mais



**CondomínioSC**  
Informando o Síndico Catarinense

Faça sua cotação, é online e gratuito!

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

# Quadro de funcionários na medida certa

Para compor o quadro de funcionários é necessário levar em conta o número de unidades, a oferta de áreas comuns, localização e finalidade do imóvel

Sibyla Loureiro

Quantos funcionários são necessários para manter o condomínio funcionando? A pergunta tem sido feita por muitos síndicos diante da atual complexidade dos empreendimentos. E não é para menos. Os residenciais estão cada vez maiores, com inúmeros blocos e diferentes áreas de uso comum aos moradores. Um bom exemplo é o da síndica Daiane Ilha Gomes. Responsável pelo Condomínio Caravelas, em Canasvieiras, Florianópolis, ela administra uma pequena cidade: ao todo são 18 blocos, 396 unidades, dois salões de festas, academia, brinquedoteca, sala de jogos, sala de cinema, dois quiosques e piscina.

“Quando ainda eram 11 blocos - tínhamos duas faxineiras e um zelador. Porém quando entregaram os sete blocos que faltavam, solicitei uma avaliação na administradora e foi aprovada a contratação de mais uma faxineira e um auxiliar de serviços gerais para ajudar o zelador”, diz Daiane, afirmando que a jornada de trabalho envolve oito horas de segunda a sexta-feira e quatro horas aos sábados.

Mesmo assim, ela ainda considera um número insuficiente para atender à demanda, ou seja, três faxineiras, um auxiliar e um zelador. “A nossa sorte é que os funcionários são dedicados e deixam tudo sempre limpo. Mas, o ideal seria



**CARAVELAS:** cinco funcionários são responsáveis pela organização e limpeza do condomínio com 18 blocos

mais um servente. Como o nosso condomínio fica na praia, talvez se contratasse um funcionário em horário intercalado e que ficasse até as 20h, por exemplo, seria uma boa solução”, propõe Daiane.

Para o administrador Dionatan Breskowisk a média para cada funcionário que trabalha diretamente com a limpeza deve ser de cinco blocos, com 16 apartamentos cada. “Acima disso, não vai ter qualidade. O funcionário vai trabalhar desmotivado e o rendimento começará a cair”, aponta Dionatan, que já foi síndico e hoje mantém uma administradora de condomínios.

“A experiência nos mostra ainda que a terceirização é um bom caminho. Nunca indicamos a contratação de pessoas residentes no con-

domínio, por entender que, judicialmente, pode caracterizar vínculo empregatício”, aponta. A síndica Daiane Ilha Gomes comunga a mesma opinião: que o funcionário terceirizado tem mais vantagem, principalmente pelo rápido atendimento da empresa quando há alguma ocorrência no condomínio.

## DICAS

**A média é de dois profissionais** por condomínio, geralmente em empreendimentos que não possuem portaria 24 horas, apenas conservação e limpeza e sem áreas de lazer. Já em condomínios que optam por ter portaria, a média sobe para seis profissionais.

**Em condomínios clube devido ao porte** e à grande quantidade de condôminos, áreas comuns e visitantes, torna-se necessária uma servente focada apenas nas áreas de uso comum, bem como o apoio de um auxiliar de serviços gerais junto ao zelador para o manuseio e tratamento do lixo, o qual é gerado em grande quantidade.

**Para definir o número suficiente** de funcionários é necessário realizar um levantamento técnico sob

medida para o condomínio (algumas empresas entregam sem custo), devido à alta representatividade do orçamento de pessoal nos condomínios. Na parte de conservação são observados a metragem quadrada que deverá ser conservada, os espaços que compõem o empreendimento, as áreas de grande circulação que deverão ter dedicação exclusiva do profissional, entre outros itens de verificação.

**Quanto à segurança do empreendimento** são observados o número total de habitantes, a vulnerabilidade da região e a finalidade do condomínio, ser residencial, comercial ou misto. Definido o efetivo ideal, esse escopo deve ser compatível com o orçamento financeiro do condomínio.

**Fonte:** João Machado

Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423  
Centro Comercial Campinas - São José/SC