

# Jornal dos Condomínios

ANO 19 - N° 226 - OUTUBRO 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



## SEU CONDOMÍNIO ESTÁ COM A INSPEÇÃO PREDIAL EM DIA?

Síndicos e especialistas explicam a importância de se fazer periodicamente um "checkup" do empreendimento, deixando manutenções e vistorias técnicas em acordo com as exigências de segurança

MARIANA CASTRO, síndica do condomínio comercial Henrique Berenhauer

# Páginas 8 e 9

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

O impacto da pandemia na saúde mental das crianças

# Páginas 10 e 11

SISTEMAS ELÉTRICOS

Verão redobra atenção com ar-condicionado

# Página 5

CANAL ABERTO

Envidraçar a sacada altera a fachada da edificação?

# Página 14

INVENTÁRIO

Patrimônio de condomínio exige controle

# Página 16



## Novembro Azul

PREVENÇÃO É O MELHOR CAMINHO!

DUPLIQUE SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



### O + completo guia de serviços condominiais!

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

Faça sua cotação, é online e gratuito!



### 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



### GRUPO MULTI

SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

Completo atendimento predial.

PROMOÇÃO MÊS DO SÍNDICO

1ª MENSALIDADE GRÁTIS\*

\*Consulte os termos.

(48) 3209.6697

WWW.GRUPOMULTI.COM.BR



### 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



### PONTUAL COBRANÇAS

INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO? NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

Cobrança Garantida

Quase 20 anos de experiência

0800 607 8815

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



### EFICAZ

SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

99854.9596 • 99860.4262

pinturas.empresaefficaz@gmail.com



### VAI PINTAR O PRÉDIO?

Pequeno

EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS

ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

(48) 99991.0613 | 98426.3496

contato@pinturasopequeno.com.br

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,  
João Lucas Cardoso 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

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN  
angeladalmolin@condominiosc.com.br



## Consciência de que é preciso investir na 'saúde' das edificações

O termo "inspeção predial" nunca foi tão pesquisado no Google e debatido entre moradores de condomínios depois que aconteceu em outubro do ano passado o desabamento do edifício Andrea em Fortaleza (CE), que custou a vida de nove pessoas. Um fato que poderia ter sido evitado se fossem cumpridas algumas 'regras de ouro' de todo condomínio: vistoria, manutenção, obras de recuperação, cuidados com a segurança e, sobretudo, a consciência de que é preciso investir na 'saúde' da edificação.

No país são poucos os municípios que possuem leis específicas sobre a obrigatoriedade da apresentação

periódica do laudo de inspeção predial, como a cidade de Balneário Camboriú, em Santa Catarina, que conta com a legislação municipal vigente desde 2008 e indica diretrizes da inspeção e estabelece critérios para sua periodicidade. Com obrigatoriedade ou não, a inspeção predial tem um papel de extrema importância, pois garante a segurança não apenas dos moradores como também dos pedestres, que podem ser atingidos por uma parte da edificação ao passar em frente ao prédio. Confira nesta edição a matéria especial com orientações de especialistas sobre o passo a passo da inspeção predial.

Com a chegada da pandemia não foi só a rotina dos

adultos que mudou. Crianças e adolescentes também foram impactados diretamente pela necessidade do isolamento social e muitos ainda tiveram que lidar com o luto pela perda de algum familiar. Sem maturidade para entender todas essas mudanças, os pequenos têm dado sinais de que estão sofrendo com os novos hábitos deste período. Saiba nas páginas do Vale do Itajaí que atividades seguras nos condomínios podem contribuir para o bem-estar das crianças e adolescentes e que com a reabertura gradual dos espaços de lazer, os síndicos devem ficar atentos ao uso e manutenção desses locais.

**Ótima leitura e fiquem bem!**  
Angela Dal Molin

## CRA-SP LANÇA CÓDIGO DE CONDUTA SOBRE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

O CRA-SP promoveu neste mês de outubro, o lançamento do "Código de Conduta: princípios básicos para os profissionais e empresas administradoras de condomínios".

O objetivo da publicação é de divulgar ao mercado condominial boas práticas para a administração de condomínios, permitindo aos profissionais e administradoras de condomínios nortear sua atuação na busca da qualidade, eficiência e princípios éticos, que proporcionará maior transparência, valorização patrimonial, maior segurança aos proprietários e moradores de condomínios.

**Para conhecer a publicação, acesse:** <https://bit.ly/2JgMcBF>



**SUPOORTE**  
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 [www.suportecondominios.com.br](http://www.suportecondominios.com.br)

**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](http://www.pereirajorge.com.br)

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

**GTC**  
Contabilidade & Assessoria

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

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

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

(48) 3223 5332 Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis [www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br) [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto: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@adelantecobrancas.com.br](mailto:atendimento@adelantecobrancas.com.br)

FILIAL • BLUMENAU  
(47) 3209 2684 (47) 9 8854 9175  
[gerenciablumenu@adelantecobrancas.com.br](mailto:gerenciablumenu@adelantecobrancas.com.br)



# Verão chegando, é hora de fazer o controle de pragas no condomínio

A contratação de empresa legalizada é a maneira mais segura de conter a infestação

Da redação

No verão, o ciclo de desenvolvimento e proliferação de insetos são favorecidos devido às condições ideais para sua reprodução, como o calor, aumento na umidade do ar, crescimento da vegetação. Assim, os condomínios passam a ter mais problemas com cupins, baratas, formigas, ratos e, conseqüentemente, a procura pela desinsetização e desratização nos períodos que antecedem os meses quentes do ano é maior.

Para evitar a infestação de pragas de maneira segura e eficiente, é importante contratar uma empresa autorizada pela Vigilância Sanitária para realizar regularmente o controle. De acordo com o especialista na área, Ricardo Richter, a periodicidade necessária depende do tamanho do condomínio, da localização e dos tipos de pragas que normalmente acometem o local. "Normalmente o ideal é fazer a desinsetização a cada seis meses, com pelo menos duas vistorias a cada 60 dias para monitoramento e aplicações localizadas, conforme a necessidade", explica. De acordo com Richter, no entanto, a maioria procura o serviço quando a proliferação de pragas está em nível avançado, exigindo a aplicação mais

abundante de inseticidas. "Uma das vantagens do controle permanente, portanto, é que os riscos de toxicidade são menores", considera.

## Legalidade

O técnico de saúde ambiental da Vigilância Sanitária em Santa Catarina, Francisco Carlos Portela, orienta o síndico na contratação da prestadora de serviço: a empresa deve apresentar o alvará emitido pela Vigilância Sanitária do município, documento que comprova a sua legalização. Dessa forma, o condomínio estará seguro de que a empresa utiliza produtos com princípios ativos autorizados no Brasil. "O alvará tem a validade de um ano e o síndico deve estar atento à data ao verificar o documento", observa o técnico.

## Não é função de zelador

A busca pela economia com prestadoras de serviço, substituindo-as pelo zelador, pode gerar graves prejuízos. Além da ilegalidade e dos riscos à saúde devido ao manuseio de produto tóxico, permitir que o zelador realize esse trabalho pode incidir em demandas trabalhistas. "É comum acontecer de um ex-funcionário, após sua dispensa, entrar na Justiça e ganhar uma indenização por ter feito desinsetização no edifício,



A EMPRESA contratada deve apresentar alvará emitido pela Vigilância Sanitária

cobrando insalubridade e extras. A indenização pode ter valores altíssimos", explica

Richter. Além disso, o síndico não pode adquirir produtos para desinsetização, pois são

de uso exclusivo de empresas registradas. Comprar já significa um ato ilegal.

## DICAS

- Avise os moradores com antecedência de, pelo menos, uma semana sobre o dia e o horário que será realizada a dedetização no condomínio, assim os moradores poderão se programar

- Restrinja a circulação de moradores, principalmente de crianças e animais, no momento da dedetização

- Oriente os moradores cujo apartamento esteja próximo ao local da aplicação do inseticida para que fechem as portas e janelas a fim de evitar a emissão de veneno e migração de pragas para dentro da unidade

- Exija da empresa as orientações sobre o tempo necessário que os moradores

deverão permanecer fora do ambiente dedetizado

- Previna o surgimento de pragas: mantenha a higiene, limpeza e conservação do condomínio. Mantenha lixeiras bem tampadas, cisternas e caixas de água e gorduras higienizadas. Insetos e roedores são atraídos por três elementos: água, comida e abrigo.



**TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL**

- ZELADORIA ✓
- PORTARIA ✓
- LIMPEZA ✓
- VIGIA ✓

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

48 99805.2313 • 48 98435.7330 • [gmprestadoradeservicos@yahoo.com](mailto:gmprestadoradeservicos@yahoo.com)



- ✓ Controle de pragas
- ✓ Sanitização de ambientes
- ✓ Limpeza em altura
- ✓ Limpeza de caixa d'água

48 3208.0707 • 48 99692.5646

[pradescalvi.com.br](http://pradescalvi.com.br) • [rui@pradescalvi.com.br](mailto:rui@pradescalvi.com.br)







**PROJETO E EXECUÇÃO DE SISTEMA DE ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA**

- ✓ Equipe própria de engenharia treinada e especializada
- ✓ Soluções em energia para condomínios de pequeno, médio e grande porte
- ✓ Garantia de qualidade na execução do projeto mais adequado ao seu condomínio
- ✓ As melhores soluções em energia fotovoltaica do mercado da Grande Florianópolis

**Solicite orçamento sem custo e sem compromisso.**

48 99173.0030 • [@linenergiasolar](https://www.facebook.com/linenergiasolar) • [jsouza@linsolar.com.br](mailto:jsouza@linsolar.com.br) • [linsolar.com.br](http://linsolar.com.br)



# FAÇA CERTO

## Sancionada lei que aumenta punição para maus-tratos de animais

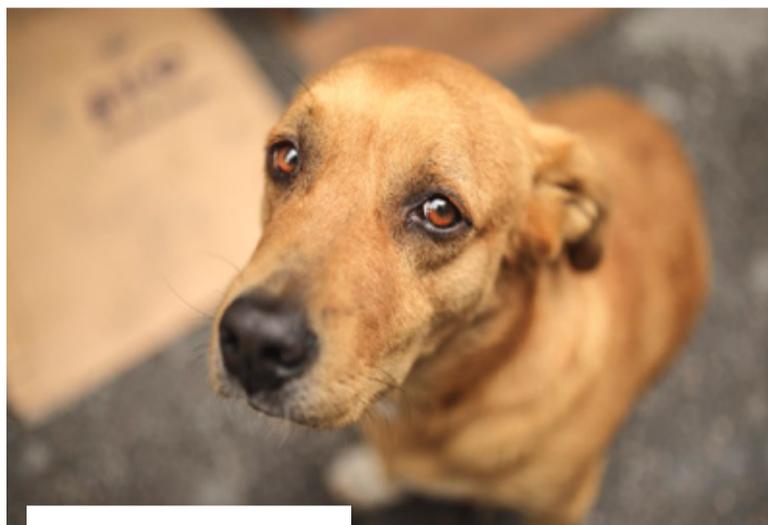
A legislação abrange animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos e prevê pena de reclusão de dois a cinco anos para prática de abuso e maus-tratos

Da redação

Com o objetivo de frear os maus-tratos contra animais, o presidente da República sancionou no dia 29 de setembro a Lei 14.064, que aumenta a punição para quem praticar ato de abuso, maus-tratos, ferir ou mutilar animais. A legislação abrange animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos, incluindo, aí, cães e gatos, que acabam sendo os animais domésticos mais comuns e as principais vítimas desse tipo de crime. A nova lei cria um item específico para esses animais.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), existem, no Brasil, 29 milhões de domicílios com cães e 11 milhões, com gatos.

Agora, como define o texto, a prática de abuso e maus-tratos a animais será punida com pena de reclusão de dois a cinco anos, além de multa e a proibição de guarda. Atualmente, o crime de maus-tratos a animais consta no artigo 32 da Lei de Crimes Ambientais 9.605/98 e a pena previa de três meses a um ano de reclusão, além de multa.



SEGUNDO O IBGE, o Brasil tem 29 milhões de domicílios com cães e 11 milhões com gatos

### PROJETO EM TRAMITAÇÃO QUER PARTICIPAÇÃO DE SÍNDICOS NO COMBATE AOS MAUS-TRATOS

O PL 4.438/20 estabelece que síndicos e administradores de condomínios residenciais são obrigados a comunicar à polícia civil e aos órgãos especializados, a suspeita ou a ocorrência de maus-tratos a animais nas unidades condominiais ou nas áreas comuns dos condomínios.

Conforme o texto, a comunicação deverá ser feita em até 24 horas após o conhecimento do fato. O Projeto de Lei ainda está em tramitação, sem previsão de votação na Câmara dos Deputados.

A lei sancionada também prevê punição a estabelecimentos comerciais e rurais que facilitarem o crime contra animais.

A norma altera a Lei dos Crimes Ambientais (Lei 9.605, de 2018), é originária do Projeto de Lei (PL) 1.095/2019 e já está valendo em todo o território nacional.

## # O SÍNDICO NO DIVÃ

DANILO LOPES JR.  
danilo.lpz@hotmail.com



## Pandemia: a vida não pede licença

Neste momento periclitante em que vivemos de pandemia viral, isolamento social, enclausuramento compulsório e outras privações das quais estamos sendo obrigados a experimentar, é natural que desenvolvamos comportamentos de defesa e proteção, naturais de todo esse processo de adaptação a uma nova ordem mundial.

É um momento em que nosso organismo coloca-se em alerta para o perigo, um perigo que é invisível e nocivo, um perigo que faz brotar nossos instintos mais primitivos de sobrevivência, luta ou fuga, duas únicas alternativas que possuímos em situações de risco. Como a fuga nos parece a escolha mais sensata neste momento, obrigamo-nos a nos enclausurar em casa, isolados ambiental e socialmente. E é justamente nesse movimento de fuga e enclausuramento compulsório, que nossas defesas psíquicas naturais podem tornar-se desadaptativas e disfuncionais, prejudicando desta forma, o nosso bom funcionamento físico, mental e psíquico.

O isolamento socio-ambiental por longos períodos podem, dependendo da reação de cada organismo, desencadear processos ansiogênicos, depressivos e até mesmo psicóticos, por se tratar de um movimento do qual não estamos habituados a experimentar.

Neste sentido, os moradores de condomínios e residenciais coletivos são os mais acometidos pelos reflexos desse isolamento forçado ao qual estamos todos submetidos. E sendo assim

cabe aqui algumas reflexões sobre este período, no sentido de amenizar os efeitos de todo esse contexto em que vivemos.

A Aceitação, é a grande questão central de todo esse processo atual pelo qual passamos, assim como de todas as coisas das quais não podemos mudar em nossas vidas. Aceitar a situação da forma como se apresenta é sinônimo de adaptar-se a ela, e como disse Darwin, "Aquele que sobrevive, não é o mais forte ou o mais inteligente, é o que mais se adapta".

Quando aceitamos determinada situação ou atravessamento em nossa vida da qual não temos controle, automaticamente aquilo cessa de nos causar desconforto, prejuízo, e sua força perde potência contra nós. Adaptamo-nos a ela.

Àquilo que não temos controle, precisamos nos adaptar. A única forma de nos livrarmos dos nossos monstros é aceitando-os. Compreender e atribuir sentido e significado às nossas vidas neste momento é imprescindível, pois desta forma descobrimos recursos psíquicos e emocionais, que de outra forma não teríamos como.

Somente quando nos lançamos à experiência da vida e dos perigos que ela representa é que descobrimos a nós mesmos, e assim sendo, jamais estaremos sós. A vida não pede licença.

**Daniilo Lopes Jr** é psicólogo clínico e psicoterapeuta de orientação analítica e atende online por videochamada. Whatsapp (51) 98496.6167.

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Síndico profissional

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

SERVICO QUALIFICADO 16 ANOS

(48) 3346-9956 | 3346-9946 | (48) 99623-8826  
Paulino Pedro Hermes, 515, SI 4, São José/SC

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

← secar  
← higienizar

EDIFÍCIO CASABLANCA

**Kapermil**

(48) 3375-4563 | 99146-1001 | kapermil@kapermil.com.br | www.kapermil.com.br

**TRANQUILIZA**  
Garantindo a tranquilidade do seu condomínio

- Garantia de 100% da receita do condomínio
- Recuperação da inadimplência pré-existente
- Cobrança e atendimento humanizados
- Aplicativo de autogestão gratuito

48 • 3029 3320  
saojose@tranquiliza.com.br

Rua Irmãos Vieira, 967, Ed. Berlin Office, Sala 803 - Campinas - São José - SC

www.tranquiliza.com.br



# Proximidade com o verão redobra atenção com cuidados de ares-condicionados

Verificação de sistemas elétricos deve ser feita para a instalação de novos aparelhos

João Lucas Cardoso

Vem aí a temporada de calor e também de aparelhos de ar-condicionado ligados. Este é o momento para preparar o equipamento para o uso prolongado no verão porque a alta demanda pelo serviço, e ainda por novas instalações ou substituições, faz aumentar os valores, principalmente nas cidades do litoral de Santa Catarina. Revisão, limpeza, troca de gás e adequação à rede elétrica estão entre os trabalhos necessários.

Empresas do segmento já notam maior procura. Além disso, a própria pandemia do novo coronavírus elevou a busca pela manutenção preventiva durante todo o ano. "O ideal é fazê-la duas vezes ao ano, mas com a Covid-19 passaram a ser semanais, quinzenais ou mensais, dependendo do fluxo de pessoas que transitam no ambiente. A limpeza de filtros é primordial para evitar doenças respiratórias", destaca o engenheiro Elton Demétrio Ângelo.

## Carga extra de energia

Outro ponto importante, principalmente para novas instalações ou troca de aparelhos, é saber se a rede elétrica comporta a carga extra do uso constante de ar-condicionado nos apartamentos. De-

sarmer do disjuntor é um sinal mais claro de inadequação do sistema elétrico ao equipamento. Se antes os aparelhos eram restritos a poucos usuários, hoje estão presentes em boa parte dos lares brasileiros. Especificamente em apartamentos, é um cuidado que cabe ao morador.

Em edificações mais antigas, que na época de construção não se previa tamanha quantidade de ares-condicionados, é necessário análise técnica antes de qualquer instalação para que um atitude individual não cause um problema coletivo. "É preciso uma vistoria na instalação elétrica, se há compatibilidade com o ar-condicionado que será instalado e se há carga disponível. Se ligado ao mesmo disjuntor de chuveiro e outros equipamentos de alta demanda de energia, pode haver sobrecarga e curto-circuito e ocasionar um incêndio. O condomínio é uma sociedade e um problema como este pode prejudicar outros", explica o técnico elétrico Getúlio Pontes Steinbach.

Ele também alerta para que seja observada a instalação de protetores para evitar que descargas vindas da rua não sejam absorvidas pela rede e ocasionem um episódio semelhante ao ocorrido no alojamento do time de futebol do Flamengo, em fevereiro do ano passado, em que 10 pessoas morreram



**CONDOMÍNIOS** com equipamentos de ar-condicionado com capacidade igual ou superior a 60.000 BTUs devem estar de acordo com o PMOC do Ministério da Saúde

por causa de um incêndio a partir de um aparelho de ar-condicionado.

## Plano de manutenção

No que tange ares-condicionados em condomínios, a atenção do síndico deve recair sobre os equipamentos instalados em áreas comuns. Se houver quantidade de aparelhos com capacidade igual ou superior a 60.000 BTUs somados em diferentes ambientes, é necessário estar de acordo com o Plano de

Manutenção Operação e Controle para ar-condicionado (PMOC), criado pelo Ministério da Saúde em 2018.

O plano determina regras de manutenção para diminuir contaminações por bactérias, vírus, fungos e poluentes que provocam doenças, em prédios públicos e coletivos. O documento, assinado por um engenheiro ou técnico mecânico, deve ser validado a cada ano e seu custo varia conforme a quantidade de equipamentos e frequência da manutenção deles.

O PMOC é plano que envolve todos os procedimentos relacionados à limpeza dos aparelhos e a verificação dela, que também garante a eficiência dos ares-condicionados. "Além da exigência, é válido para assegurar boa qualidade do ar em ambientes climatizados, tem o propósito de saúde. A manutenção também tem o benefício de aumento da durabilidade dos equipamentos", reforça o técnico mecânico Jorge Turretta Júnior, responsável pela emissão desse documento.




## PROJETOS, LAUDOS E CONSULTORIA

**PROJETOS**

- Arquitetônico - 3D
- Estrutural
- Preventivo
- Hidrossanitário
- Climatização

**LAUDOS TÉCNICOS**

- Elétrico
  - Interno
  - Subestação
  - Entrada energia
  - Geração distribuída
- Sistemas do CBMSC e inspeções elétricas

Engenheiros capacitados com experiência comprovada

## + 15 anos

@ateliengenheria  
 (48) 99628-3398  
 (48) 3374-5356

**29 ANOS**



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

## Prevenção mantém piscinas seguras e limpas

Medidas preventivas ajudam a garantir a sanidade e a tranquilidade no uso das piscinas dos condomínios

Da redação

**E**xcelentes opções de lazer, as piscinas dos condomínios precisam de cuidados e atenção redobrada no verão, ainda mais em tempos de pandemia. Com o aumento do fluxo de pessoas nas áreas comuns, também é fundamental tomar as providências necessárias para que a água esteja sempre limpa e pronta para o uso.

Com relação à segurança, o responsável pelo condomínio deve adotar alguns procedimentos. De acordo com a advogada Marina Zipser Granzotto, atitudes preventivas são a melhor alternativa para garantir a tranquilidade de todos. “Regras claras, informações em local visível, fiscalização por parte do síndico e funcionários, além do bom senso e responsabilidade dos adultos para o cuidado com as crianças formam a combinação certa para evitar dissabores”, explica.

Segundo ela, cada condomínio pode dispor livremente sobre as regras de uso das áreas comuns, dentro dos limites legais. As regras devem ser informadas a todos os moradores e poderão ser alteradas ao longo do período de verão, de acordo com leis e portarias dos governos estaduais ou municipais.

### Vigilância Sanitária

Além disso, também é importante estar atento às con-

dições sanitárias das piscinas. Antes de qualquer coisa, todo local que possui piscina de uso coletivo deve seguir as normas da Diretoria da Vigilância Sanitária que podem ser encontradas na Resolução n. 0003, de 24/05/2016 e possuir profissional da área química como responsável técnico.

Nos condomínios, o tratamento da piscina não é função apenas para o zelador ou para outros funcionários do condomínio. Estes podem até executar algumas tarefas que mantenham a água limpa e bem conservada, mas a responsabilidade da função é de um profissional químico.

Definido quem irá executar o tratamento da piscina cabe ao responsável determinar qual será a frequência semanal de execução dos serviços. Segundo Vinícius Teixeira dos Reis, diretor de empresa do ramo de piscinas, em geral, em condomínios de pequeno e médio porte, três limpezas semanais são o suficiente. Já nos condomínios maiores, ou mesmo em condomínios de médio porte com intenso uso das piscinas, são necessárias, no mínimo, quatro limpezas semanais durante o verão.

### Reparos sem esvaziar a piscina

O uso intenso das piscinas dificulta a realização de consertos necessários para a segurança dos moradores. Mas, com técnicas específicas realizadas



EM CONDOMÍNIOS com uso intenso da piscina são recomendáveis quatro limpezas semanais durante o verão

por mergulhadores, os reparos podem ser feitos sem interditar o local e sem esvaziar a piscina, evitando o desperdício de água.

Denominada manutenção subaquática, o serviço permite recuperar diversas estruturas debaixo d'água, desde a troca de um simples ralo de fundo, ou de qualquer peça de azulejo,

até a colocação de pastilhas que garantam a integridade física da piscina e dos usuários. “Acidentes decorrentes da falta de azulejos, de peças quebradas ou trincadas são perigosos, pois podem provocar cortes incisivos, como se fossem ocasionados por um bisturi ou navalha”, compara Duarte Junior, pro-

prietário de empresa especializada em serviços subaquáticos.

O especialista explica que os serviços são realizados por mergulhadores profissionais treinados que utilizam equipamentos adequados para a prática. Além disso, as substâncias utilizadas não são tóxicas e não contaminam a água.

### CUIDADOS EXTRAS COM A PANDEMIA

Se no seu condomínio a piscina for liberada para uso, devem ser adotadas medidas de prevenção à Covid-19, como:

- Limite de pessoas no local
- Distanciamento social de pelo menos 1,5 metro
- Assepsia de cadeiras, mesas, corrimão e acessórios que possam ser compartilhados
- Limpeza e assepsia da área

- envolta à piscina com uso de produtos clorados ou à base de amônia quaternária, produto que já vem sendo utilizado para assepsia das ruas e espaços públicos
- Uso das duchas, se possível, utilizando sabonete individual para melhor higienização
- Uso de lava-pés, que também deve receber tratamento

- químico
- Essas são medidas preventivas, que reduzem o potencial de contaminação, porém, não o elimina, principalmente em espaços com decks e vestiários.

**Fonte:** Fernanda Cristina Brietzg, engenheira química, mestre em Ciência e Engenharia de Materiais.

**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

**ACADEMIA DO MERGULHO**

48 9.9845.6768  
48 9.9685.7236

**INVISTA EM SEGURANÇA E EVITE ACIDENTES**

Realizamos substituição dos ralos antigos pelos novos ralos anti-sucção sem esvaziar sua piscina.

ATENDEMOS EM TODO BRASIL

**MERGULHADORES PROFISSIONAIS**

www.academiadomergulho.com.br  
academiademergulho@gmail.com

**santa cruz bombas**

- 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

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

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

48 3266.4003 - 99170.8008  
santacruzbombas@gmail.com

**www.newtecgeradores.com.br**  
newtecgeradores@newtecgeradores.com.br  
(48) 3304 6307 / (48) 3343 9313

**A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS**

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

**MANUTENÇÃO**

**VENDA**

**LOCAÇÃO**

Atendimento 24 horas

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

Great  
Place  
To  
Work.

Certificado  
05/08/2020 - 05/08/2021  
BRASIL



**CRISTINA DUARTE**  
SÍNDICA PROFISSIONAL  
CLIENTE DUPLIQUE

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Ser síndica profissional exige experiência, capacitação e muita dedicação. Para oferecer aos nossos condôminos uma administração de qualidade, é necessário em primeiro lugar ter uma boa gestão financeira. Em condomínios com inadimplência que compromete o fluxo de caixa, sugerimos a contratação da Duplique, pois sabemos que toda receita será depositada na data correta, que teremos todos os recursos necessários disponíveis para atender as demandas do condomínio e que a equipe deles irá negociar com cada inadimplente de forma única, buscando compor acordos viáveis e auxiliar na recuperação financeira desses condôminos."



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

# Seu condomínio está com a inspeção predial em dia?

Especialistas explicam a importância de se fazer periodicamente um “checkup” do empreendimento, deixando manutenções e vistorias técnicas em acordo com as exigências de segurança

Dariane Campos

**M**anter o patrimônio imobiliário em boas condições de conservação já faz parte da cultura de muitos países desenvolvidos. Por isso, engana-se quem pensa que para ter um imóvel duradouro basta apenas um bom projeto e qualidade na execução da obra. Imóveis precisam de manutenção e a procrastinação ou a negligência dos proprietários ao ignorar os primeiros sinais de alerta podem comprometer a segurança da edificação e até mesmo acabar impedindo a reparação dos danos depois de passado muito tempo.

No Brasil temos vários casos de degradação de empreendimentos, sendo que um bom exemplo vem do bairro de Boa Viagem, na Zona Sul do Recife, com o Edifício Holiday que em março de 2019 precisou ser totalmente desocupado por decisão judicial. Além dos riscos estruturais e de incêndio que provocaram a retirada dos cerca de três mil moradores, o prédio de 476 apartamentos também compromete a segurança de pedestres e da vizinhança, já que ainda segue fechado e negligenciado.

Infelizmente esse cenário está se tornando uma realidade nas cidades brasileiras. Basta dar uma caminhada para identificar muitos edifícios em péssimas condições de conservação com sérios riscos estruturais, quedas de fachadas, vazamentos, infiltrações entre tantos outros problemas. Ruim tanto para os proprietários, quanto para os síndicos,

que ficam com um problemão nas mãos, e também para a cidade como um todo. Por isso, ao optar pela inspeção predial com regularidade, os gestores conseguem se adiantar a percalços, resolvê-los rapidamente e com grande economia.

O laudo da edificação funciona como uma importante ferramenta no auxílio para identificação de anomalias que podem comprometer o funcionamento do imóvel ou até mesmo colocar em risco a integridade dos seus usuários. Acidentes prediais em decorrência de falhas na construção ou pela falta de manutenção são mais comuns do que se imagina e podem causar prejuízos enormes.

De acordo com engenheiro civil Wellington Longuini Repette, chefe do Departamento de Engenharia Civil e professor da disciplina Patologia das Construções da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), o documento deve descrever o estado de conservação e de adequação da edificação aos critérios de desempenho definidos para os diferentes sistemas que compõem o edifício - estrutura, vedações, cobertura, instalações elétricas, sendo que cada ponto tem o seu próprio tempo de vida útil. E, além disso, ele pode e deve conter indicações gerais sobre procedimentos para reparação ou limitações de uso.

De responsabilidade do síndico, a contratação da verificação técnica deve ser realizada periodicamente por profissionais habilitados - no máximo a cada cinco anos, sendo que em edifícios mais antigos, com mais de



**AO ASSUMIR** a gestão de um residencial em Jurerê Internacional, a síndica Cynthia Gaia contratou um engenheiro para fazer a inspeção

20 anos, a indicação conforme o especialista é que seja feita a cada dois ou três anos. Ou ainda quando houver sinais de comprometimento do desempenho da edificação como os identificados pela síndica profissional Cynthia Gaia ao assumir a administração de um residencial em Jurerê Internacional, Florianópolis.

“Assim que cheguei ao prédio observei a presença de infiltrações, eflorescência e ferragens expostas em uma coluna de sustentação. Diante disso, informei ao conselho da necessidade de contratar um engenheiro para que elaborasse uma inspeção predial antes de iniciar qualquer obra. Assim seríamos mais assertivos, sem onerar ainda mais os condôminos, e não comprometeríamos a vida útil da edificação”, explica. Com isso,

os reparos na infraestrutura que começaram em março foram concluídos em 30 dias.

Para o engenheiro Israel Lazzarin Carneiro de Araújo, especialista em engenharia de avaliações e perícias, que atua no segmento condominial há 21 anos, a maior ou menor incidência de determinada patologia construtiva depende da região onde a edificação se encontra (litoral, serra, planalto) e das construtoras que atuam nessa área (métodos construtivos repetitivos).

Entretanto, de acordo com ele, os pontos que devem ser verificados em uma inspeção predial dependem do tipo de edificação, de seu uso e do grau de rigurosidade almejado, sendo que entre as exigências mínimas, estão itens que não podem ficar de fora, como: a revisão dos sistemas

construtivos e seus elementos - estrutura, impermeabilização, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos internos e externos em geral, esquadrias, elevadores, climatização, exaustão mecânica, ventilação, coberturas, telhados, sistemas de combate a incêndio e de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA).

## Recomendações da ABNT

A regulamentação sobre a gestão da manutenção predial pode variar de acordo com a legislação de cada município ou estado, mas o assunto ganhou mais evidência com a publicação esse ano da norma da ABNT - NBR 16747:2020 sobre o tema. As novas orientações foram elaboradas para estabelecerem os



# PORTAL

## E n e r g i a



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

- |   |  |   |   |  |
|---|--|---|---|--|
|  <b>Retrofit/Reforma</b>                             |  <b>Laudos Bombeiros</b>                |  <b>Gerenciamento de Obras</b> |  <b>Serviços técnicos</b>    |  <b>Assessoria técnica</b>    |
|  <b>Projetos elétricos e Preventivos de incêndio</b> |  <b>Manutenção preventiva/corretiva</b> |  <b>Subestação de energia</b>  |  <b>Ajustes de tarifação</b> |  <b>Eficiência energética</b> |

(48) 4105.3177  99953.2265

contato@portalsulenergia.com.br  
www.portalsulenergia.com.br





procedimentos e conteúdos de uma inspeção predial padrão, visando principalmente auxiliar o profissional no desenvolvimento da verificação e, também, o contratante na definição da demanda, da análise e na avaliação do relatório final.

“Entre os pontos de atenção para o gestor está a necessidade de serem feitas inspeções prediais frequentes, apesar de a norma não definir essa periodicidade. E há o fato do laudo técnico ser um documento de extrema relevância quanto aos aspectos gerenciais e de responsabilização civil, no caso de não serem adotadas ou levadas a cabo as correções apontadas no laudo e resultarem em danos ao patrimônio e à pessoa”, avalia Repette. Ele reforça que os apontamentos de ações corretivas ou de limitação de uso que porventura estejam presentes nos laudos não podem ser negligenciados pelo síndico.

## Importância e responsabilidade

Do ponto de vista da sociedade, a inspeção predial tem um papel de extrema importância, pois avalia a segurança não apenas dos moradores como também dos pedestres, que podem ser atingidos por uma parte da edificação ao passar em frente ao prédio. Por isso, municípios como Balneário Camboriú, Porto Alegre, Bauru, Ribeirão Preto, Rio de Janeiro e Fortaleza possuem leis específicas que tornam obrigatória a apresentação periódica do laudo de todos os edifícios da cidade.

Já pelo lado do síndico, a relevância da inspeção predial recai sobre a gestão condominial, além de ser uma obrigação prevista pelo Código Civil. Razões estas que levaram a gestora Mariana Castro a colocar a documentação do condomínio comercial Henrique Berenhauser em ordem, no centro de Florianópolis, ao assumir a administração.

“Assim que iniciei o trabalho já constatei a ausência da documentação comprobatória de manutenção predial. Não tínhamos o histórico do plano de manutenção e por ser um prédio muito antigo, também não localizamos os projetos. Por isso, de cara, investimos na elaboração do manual da edificação assim como o plano de manutenção”, explica a síndica. A inspeção foi realizada no ano de 2018 e desde então as manutenções estão sendo executadas con-



**MARIANA CASTRO** colocou toda a documentação comprobatória de manutenção predial em ordem, ao assumir a gestão de um condomínio comercial

forme o laudo emitido.

“O documento trouxe mais segurança ao dar a diretriz no plano de manutenção da edificação. Em casos como este, por se tratar de uma edificação mais antiga e sem conhecer o espaço, mesmo o síndico mais experiente corre o risco de acabar invertendo a ordem dos reparos e obras necessárias”, avalia Mariana. E, mesmo tendo que ser um processo mais lento diante da pandemia, o empreendimento tem mantido o cronograma de reparos.

## Papel das construtoras

A normatização técnica vigente no país (NBRs 15.575, 6.486, 8.545 e 13.529) impõe para as construtoras a obrigação de executarem suas obras com excelência técnica, cumprindo prazos de garantias para que essa ‘qualidade’ seja mantida, detalhando os danos cobertos e a vida útil mínima. Por isso, quando o condomínio executa todas as manutenções prediais que lhe competem, conclui-se que não haverá problemas. Mas, caso ocorra a manifestação de patologias construtivas a responsabilidade deverá recair sobre a construtora.

“Baseado no Código de Defesa do Consumidor, inúmeros tribunais de justiça convergem para o mesmo entendimento jurisprudencial: ressarcimento da construtora para o condomínio devido à má qualidade da obra, enquanto os prazos de garantia das NBRs estiverem em vigor”, explica Araújo. No entanto, ainda segundo o engenheiro, a inspeção predial não possui uma aplicabilidade efetiva em ações

judiciais, necessitando assim a elaboração do chamado laudo de desempenho condominial.

## Custo

De acordo com o advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, nas cidades em que há legislação específica determinando a realização da inspeção de maneira periódica, o custo deve constar na previsão orçamentária do condomínio. E como sugestão, ele indica que este valor seja depositado em uma conta de investimento própria para a finalidade.

Entretanto, nas cidades em que não existe essa obrigatoriedade, o procedimento poderá ser considerado uma despesa extraordinária. Ou seja, não deve ser paga com o fundo de reserva, a não ser que haja a aprovação em assembleia específica para essa finalidade. “Para estes casos, a dica é que seja acordado entre os moradores e a administração o recolhimento de um valor específico para que de maneira periódica a inspeção predial seja realizada”, explica Camacho.

Já com relação a valores, o engenheiro Araújo destaca que as entidades de classe ligadas diretamente ao setor de avaliações e perícias determinam na tabela de honorário um valor em torno de R\$500 por apartamento, independente do padrão construtivo ou estado de conservação. Além disso, outra possibilidade é remuneração por ‘hora técnica’, que corresponde a mais ou menos 20% do valor do CUB (aproximadamente R\$ 400), sendo que a carga horária dependerá da complexidade de cada edificação.

## O QUE DEVE SER VERIFICADO NA INSPEÇÃO PREDIAL?

**Visuais** - Presença de umidade; manchas e bolores; desbotamento da pintura; fissuras, trincas ou rachaduras; descolamento de pintura ou argamassa; deslocamento de revestimento cerâmico e corrimãos danificados.

**Funcionais** - Infiltração; cupins ou brocas; ferrugem; janelas ou portas empenadas; vidros quebrados; vazamentos na tubulação de água fria, na tubulação de esgoto ou de gás e problemas nas instalações elétricas.

**Estruturais** - Risco de desmoronamento; armadura exposta; problemas geotécnicos (fundações, aterros); deformação de elementos estruturais; ausência na instalação preventiva contra incêndio (extintores, hidrantes); e a falta de iluminação de emergência.

## COMO SÃO FEITAS AS VISTORIAS NOS CONDOMÍNIOS?

**Áreas comuns:** o procedimento deve ser realizado por engenheiros especialistas, que pode contar com o auxílio de drones para identificação dos danos e realização de ensaios laboratoriais para atestar a má qualidade dos materiais da obra.

**Áreas privativas:** todas as unidades que constituem o condomínio deverão ser avaliadas por um profissional capacitado, que identificará possíveis danos presentes dentro de cada apartamento e classificará suas multiplicidades.

## QUAIS INFORMAÇÕES DEVEM CONSTAR NO LAUDO?

### Comprovações e classificações

**Vida útil:** comprovação da vigência dos prazos de garantias dos elementos construtivos (estrutura, reboco, esquadrias etc.).

**Qualidade da obra:** classificação objetiva (preferen-

cialmente com memorial de cálculo e ensaios laboratoriais) do desempenho técnico de cada elemento construtivo (estrutura, alvenaria, cobertura, esquadrias etc.), em atendimento à segurança estrutural, contra incêndio, estanqueidade, saúde, higiene e qualidade do ar, funcionalidade, durabilidade e manutenibilidade.

Origem dos problemas: identificação das patologias construtivas instaladas, determinação de sua abrangência/magnitude e classificação de sua origem quanto a erros de execução da obra pela construtora ou falta de manutenção por parte do condomínio.

**Orçamento dos reparos:** quantificação e precificação de todas as obras ou reformas necessárias para recuperar os danos presentes no condomínio, discriminando o valor referente à construtora (obrigatoriedade técnica).

### Documentação e peças técnicas

**Laudo de inspeção predial:** reúne e detalha todas as informações e cálculos provenientes da inspeção/vistoria no condomínio, comprovações e classificações - indicando a vigência do prazo de garantia, a má qualidade da obra, a orçamentação dos reparos e as possíveis responsabilidades da construtora.

**Plano de manutenção preventiva:** classificação de todas as manutenções que deverão ser realizadas (e seu intervalo de tempo) após a reforma das patologias instaladas.

Com os documentos em mãos, o síndico deverá estabelecer o plano para a realização das correções dos problemas apontados e para a implementação das manutenções preventivas programadas. O laudo é um documento que deve ser usado para o estabelecimento de ações e para a melhor aplicação de recursos financeiros do condomínio.

(Fonte: Eng. Israel Lazzarin Carneiro de Araújo)



**VANTI**  
INTELIGÊNCIA EM DRONES





**Sólida Pinturas**  
Construindo Soluções

**INSPEÇÕES DE FACHADAS & COBERTURAS**

DRONES + IA + ENGENHARIA  
Automação do Escaneamento, Mapeamento e Estatística das Patologias  
Relatório Interativo e Laudo Digital  
Menos Riscos, Mais Rápido, Menos Custo, Maior Precisão

**REFORMAS PREDIAIS**

- ◊ Limpeza de Fachadas
- ◊ Pinturas Prediais
- ◊ Recuperação Estrutural
- ◊ Reformas em Geral

☎ 48 99673.4454 • contato@vantinteligencia.com • www.vantinteligencia.com

☎ 48 99189.7425 • solidapintura@gmail.com • www.solidapinturas.com.br

# O impacto da pandemia na saúde mental das crianças

Assim como os adultos, as crianças tiveram de se adaptar a uma realidade mais estressante com a pandemia, mas as atividades seguras nos condomínios podem contribuir para o seu bem-estar

Dariane Campos

Não foi só a rotina dos adultos que mudou com a chegada da pandemia. Crianças e adolescentes também foram impactados diretamente pela necessidade do isolamento social e muitos ainda tiveram que lidar com o luto pela perda de algum familiar. Sem maturidade para entender todas essas mudanças nos hábitos - que incluiu ensino a distância e brincadeiras mais solitárias - os pequenos têm dado sinais de que estão sofrendo com tudo isso: sono alterado, emoções à flor da pele, ansiedade, depressão, medo, entre outros sintomas.

De acordo com a psiquiatra Lílian Schwanz Lucas, a quarentena está refletindo na forma com que as crianças se comportam e se desenvolvem, sendo que diversos estudos sugerem que o estresse nas fases iniciais do crescimento pode induzir a alterações persistentes na capaci-

dade da criança responder ao estresse na vida adulta, com consequências no longo prazo para saúde mental global.

“A pandemia é um desafio à saúde mental, em especial dessa população. Dependendo da idade os impactos serão absorvidos de forma diferente. Um bebê, por exemplo, não precisa tanto do convívio com outras pessoas fora do círculo familiar mais próximo, mas pode ser afetado indiretamente com o adoecimento emocional de um dos pais”, explica a especialista.

Em Florianópolis, a pediatra Sidiane Garcia Bastos Ferreira aproveita os benefícios da natureza para driblar esses possíveis efeitos. Ela e o filho Davi, de 7 anos, que moram em um edifício onde o salão de jogos, piscina e o salão de festas foram totalmente bloqueados assim que começou a pandemia, encontraram na praia o seu refúgio.

“Com o isolamento desenvolvemos o hábito de ver o nascer do sol na praia. In-

clusive nos primeiros meses, essa era a única saída de casa. Faço café, preparo sanduíche, pão de queijo, pego uma canga e uma coberta. Coloco tudo em uma cesta e vamos”, relata. Além disso, entre as medidas adotadas para o enfrentamento, a médica também incorporou na rotina a convivência dele com um primo e os avós uma vez por semana, sempre tomando todos os cuidados necessários.

## Interações familiares

Coordenadora do Departamento de Psiquiatria da Infância e Adolescência da Associação Catarinense de Psiquiatria (ACP) e vice-coordenadora do Departamento de Psiquiatria da infância e adolescência da Associação Brasileira de Psiquiatria (ABP), Lílian explica que lidar com essas reações emocionais e alterações comportamentais nem sempre é fácil para os pais ou familiares, os quais tendem a apresentar ní-



PARA DRIBLAR o estresse da pandemia, a pediatra Sidiane Garcia Bastos Ferreira leva o filho Davi para ver o nascer do sol na praia

veis mais elevados de estresse e ansiedade nesse período.

Por isso, a psiquiatra destaca a importância de se trabalhar o conceito de resiliência psicológica, como o processo natural de boa adaptação em face à adversidade. “Os pais devem primeiro cuidar de sua própria saú-

de mental. O que inclui pedir ajuda de familiares, amigos e profissional quando necessário. Outro ponto fundamental é manter uma rotina diária, que inclua atividades com propósito. Isso ajuda a manter o senso de continuidade e de que o que estamos vivendo é transitório e vai passar”.



**MKteck**  
AUTOMAÇÃO

**JORNADA DE TRABALHO DO CONDOMÍNIO DE MODO EFICIENTE E SEGURA!**

- ✓ Marcação de ponto de forma simples, rápida e segura
- ✓ Modelos Homologados, certificados pelo Immetro e MTE
- ✓ Batida de ponto com digital, cartão de proximidade ou senha
- ✓ Profissionais qualificados para manutenção e assistência técnica
- ✓ Relógio Ponto Cartográfico, Biométrico + software de gestão de ponto



**RELÓGIO PONTO**

47 3366.8929  
47 3366.8929  
mkteck.contato@gmail.com  
www.mkteck.com.br



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

**Serviços para Condomínios**

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013  
www.balnear.com.br/condominio  
Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - Baln. Camboriú/SC



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

 **Sicredi**



explica a especialista.

Além disso, ela reforça que é importante diminuir a exposição às notícias sobre COVID-19 e conversar com as crianças sobre os sentimentos provocados por vivências tão extremas. Tudo sempre de forma tranquilizadora, adequada à etapa de desenvolvimento da criança. E, aliado a isso, ela destaca ainda a necessidade de incrementar fatores de proteção como o apoio dentro dos grupos de convívio, incluindo aqui os condomínios.

“Atitudes como estímulo à ajuda mútua entre os moradores são fundamentais neste momento. Medidas que atentem para o fato de que todos estão vivendo níveis elevados de estresse e que a compreensão no convívio diário pode evitar desavenças desnecessárias entre vizinhos. Elas aumentam o bem-estar dos moradores e ajudam a preservar a saúde mental das gerações futuras”, avalia Lílian.

No condomínio Marta Maria, em Itapema, o síndico José Aparecido Miguel ainda segue com o salão de festas fechado e o playground desmontado, sendo a piscina a única área de lazer que foi liberada recentemente. E como reflexo dessa limitação das áreas de convivência, ele comenta que enfrentou mui-

ta reclamação de barulho de crianças brincando dentro dos apartamentos até tarde da noite. Sem ter muito o que fazer, já que o momento atual é inusitado, ele usou da diplomacia para resolver o problema. “Foi preciso muita paciência com os condôminos. Inúmeras vezes tivemos que ir até o apartamento e conversar pessoalmente com cada morador. Mas, felizmente, com bastante diálogo conseguimos contornar a situação”, comemora.

## Reabertura das áreas de lazer

Longe dos amigos, professores e até de familiares, os pequenos que moram em apartamentos têm nas áreas comuns dos condomínios a opção mais segura para fazer passeios, tomar banhos de sol e brincadeiras como forma de manter a saúde e gastar a energia até passar a pandemia.

E agora, depois de muitos meses com espaços fechados, alguns condomínios estão retomando gradualmente a abertura de playgrounds, brinquedotecas, salão de festas e as quadras de esportes - ideais tanto para adultos, quanto para as crianças praticarem exercícios ao ar livre e gastarem a energia acumulada. Claro, tudo dentro das regras de uso recomendadas pelas autoridades sanitárias, como por exemplo, a marcação previa de utilização dos espaços e com os membros da mesma família.

## Revisão dos playgrounds

Já em relação ao playground e parquinhos, antes de reabrir esses espaços os síndicos devem ficar atentos



**JOSÉ APARECIDO MIGUEL**, síndico do condomínio Marta Maria, em Itapema

à manutenção dos brinquedos que ficaram parados por tanto tempo, conforme destaca Nelson Krenke, fabricante de playgrounds e especialista no assunto. Por isso, ele recomenda uma série de cuidados para que a volta das atividades seja feita da maneira mais segura. Confira os principais pontos que merecem atenção dos gestores:

- Revise parafusos e outros elementos de fixação
- Aperte peças soltas e troque aquelas que apresentarem defeitos
- Revise e reforce os pontos de solda em brinquedos metálicos
- Revise e conserte os encaixes em brinquedos construídos de tora de eucalipto ou outra madeira
- Faça uma limpeza geral dos brinquedos para evitar qualquer tipo de surto de Covid dentro do condomínio. Tanto os playgrounds de plástico, quanto os parquinhos de metal devem ser lavados com água e detergente neutro
- Outra dica é anotar em um livro a data e quem foi o profissional ou a empresa que realizou a vistoria, incluindo aqui a ART do serviço prestado como garantia.

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
martinhasilvasbs@gmail.com



## A furadeira

**E**ra sábado de manhã e eu estava com o dia cheio, meu filho e nora vinham passar o final de semana comigo e eu ainda não tinha ido ao mercado para buscar os ingredientes do cardápio planejado. Minha cabeça a mil quando o interfone toca. Era a portaria:

- Dona Maria, tem um prestador de serviço que quer ir na cobertura, disse que não vai fazer barulho, é só colocar alguns quadros nas paredes, mas ele está com uma furadeira na mão.

Não vai fazer barulho... sei! Nunca vi furadeira com silenciador.

A regra é clara e a única exceção para obras ou coisas do tipo no final de semana é para casos de urgência, como vazamentos hidráulicos ou situações elétricas essenciais. Internet também já é considerado essencial, coisas do mundo conectado que criamos, enfim. Não entendi o porquê do Valdir estar me incomodando com isso.

- Ela me descarregou um caminhão de insultos Dona Maria, disse até que vai sair com o carro e colocar o rapaz no carro dela pra ele poder entrar no condomínio.

Lembrei quem era a condômina. Infelizmente era o perfil da pessoa. Geralmente quem tem esse perfil acredita que pode dar um jeitinho em tudo para ser favorecida, mas é a primeira a reclamar caso o vizinho burle alguma regra. Essas pessoas são incapazes de se colocar no lugar do outro. Imagina que desagradável para qualquer morador que decida dormir um pouco mais

no sábado de manhã e ser acordado com uma furadeira, em pleno dia de descanso.

Não tive escolha, mantive a proibição e ficamos observando se a moradora da cobertura iria mesmo cumprir com a ameaça.

Não deu outra. Ela saiu com o carro, o rapaz entrou com sua caixa de ferramentas e furadeira em punho, ela deu a volta na quadra e retornou entrando na garagem tranquilamente.

Com notificação pronta, toquei a campainha quinze minutos depois, mas ela nem ouviu, pois a furadeira estava a todo vapor. Insisti e aguardei. Depois de mais barulho e mais quinze minutos ela abriu. Assinou a notificação e deu de ombros, o serviço pelo menos estava feito. Nesse meio tempo, o interfone da portaria tocou meia dúzia de vezes com reclamação dos vizinhos devido ao barulho. Com isso, e devido a ela ter sido orientada que não seria permitido e mesmo assim ter feito, a notificação foi convertida em multa e voltei lá pra informá-la, pois assim prevê nosso Regimento. Ela não gostou nenhum pouco, afinal os quadros acabaram ficando mais caros do que ela imaginava, por pura teimosia.w

Eu não ia mais ter tempo hábil de preparar o bolo que tinha planejado para receber minhas visitas. Tive que comprar um bolo pronto. Vontade de mandar a conta pra ela.

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



**CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS EM ATÉ 48X**

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

**QUADRAS POLIESPORTIVAS**

IDEAL PARA CONDOMÍNIOS, ESCOLAS E CLUBES  
GARANTINDO MUITO LAZER E DIVERSÃO

**INSTALAÇÃO EM ATÉ 48 HORAS SEM DETRITOS NA OBRA**

**REVESTIMENTO EPÓXI PARA GARAGEM**

PINTURA E REFORMA PARA PISOS DE GARAGEM

**NOSSOS SERVIÇOS:**

- 
- 
- 
- 
- 
- 

**LIGUE AGORA E PEÇA SEU ORÇAMENTO**

☎ 48 3346.3454

☎ 48 98816.9587

📱 @altipisos



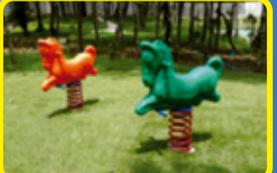
Produtos certificados em conformidade com as normas da ABNT (NBR 16071/2012)




☎ **47 3373-0693**

☎ **47 98803-3068**

comercial@krenke.com.br



**Fabricação e instalação para todo o Brasil**

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

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



### Regulamentação da função de síndico, será que este é o momento?

É cada vez menos comum encontrarmos alguém que torça o nariz quando falamos que o pão nosso de cada dia e sustento emergem do exercício profissional da função de síndico. Cada vez mais o estereótipo do aposentado, voluntário e disponível dá lugar a um perfil dinâmico e adjetivado por diversas habilidades. E ousar afirmar que este distanciamento, do perfil do síndico voluntário para o síndico especialista, está só começando. E que nos encontramos, considerando uma imaginária linha do tempo, no início da construção do perfil do síndico do futuro.

Se você, colega síndico e amigo leitor, acompanharam meu raciocínio até aqui, e concordam com as primeiras linhas, gostaria de chamar a atenção para o ponto onde se encontra o que costumamos chamar de síndico profissional. Sabemos que esse agente da gestão condominial atua amparado por uma escola de capacitação que também encontra-se em amplo desenvolvimento. Conforme se desenvolvem as regras, processos e boas práticas - e podemos falar que elas se aperfeiçoam de maneira exponencial-, os agentes da gestão condominial, os síndicos de alta performance acompanham e contribuem para essa evolução.

Essa colaboração natural é consequência de uma liberdade de ação que sempre contemplamos nessa caminhada, e que nos trouxe até aqui. Evoluímos por nos permitirem estar em evolução. Por não estarmos

amarrados a um formato definido do exercício da função de síndico, ou de um perfil de quem exerce a função. O que me leva a questionar o desejo de regulamentar a função de síndico, se um dos critérios for definir o que deve ser um síndico profissional. Acho que se para isso usarmos o que entendemos hoje como síndico profissional para preencher esse critério, estaremos cometendo um erro crasso. Estaremos negligenciando o benefício da liberdade de evolução ao definirmos o perfil do síndico que enxergamos hoje como modelo a ser seguido.

Não estou interessado, e nem é meu objetivo, argumentar contra os benefícios que uma possível regulamentação da função de síndico possa trazer ao setor, como também principalmente aqueles que exercem essa função e contribuem para a evolução desse processo. Mas me provoca um enorme incômodo pensar que no final dessa história aquilo com que eu me esforço para contribuir com a evolução seja sacrificado por um pequeno descuido. Então, acho que talvez seja hora da regulamentação da profissão de síndico, porém não sei se é possível isso acontecer sem definirmos o que é ser um síndico profissional, e acho que ainda não estamos preparados para isso, pois estamos distantes do modelo de síndico definido como ideal.

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

## HOME OFFICE + AR CONDICIONADO = SOBRECARGA DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

### Seu condomínio está preparado?

O assunto está sendo cada dia mais debatido, e não é por menos! Especialmente em Condomínios residenciais com mais de 10, 20, 25 anos, costumam aparecer problemas graves nas instalações elétricas por várias razões: significativo aumento de equipamentos instalados ao sistema (especialmente ar condicionado), instalações "velhas", falta de manutenção preventiva, alterações e instalações mal executadas, entre outros.

Agora, com o aumento da presença dos moradores em seus apartamentos, o home office e as aulas on-line, os sistemas elétricos estão sendo significativamente exigidos.

E no verão, tudo piora! Muito! Mas como saber em que situação está seu condomínio?

Um importante sinal de que "algo está errado" nas ins-

tações elétricas, é quando o disjuntor desarma, ou seja, o sistema está "avisando" que precisa de intervenção técnica.

A atitude mais segura e dinâmica, é não rearmar o disjuntor!

Entre em contato com a **PORTAL SUL ENERGIA**, pois temos equipes de engenharia altamente capacitadas a dar suporte em cada caso específico, além de ter toda estrutura para adequação, tanto de projetos, quanto das instalações e ainda, possui equipes especializadas em condomínios, além de toda uma política comercial que viabiliza as obras essenciais.

Em um condomínio, o morador é parte essencial.

Não deixe só para a administração a tarefa de pensar em um item tão importante.

Ajude. Aconselhe. Seja parte da solução!

PORTAL Sul  
Energia 12 ANOS



**CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS** com mais de 10, 20, 25 anos, costumam aparecer problemas graves nas instalações elétricas.

Solicite um orçamento pelo fone/whats 4105.3177 • 99953.2265 ou através do contato@portalsulenergia.com.br

## # A INTERNET DAS COISAS

### E A REVOLUÇÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA E GÁS

A ampliação do conceito de Internet das Coisas transformou a administração dos condomínios, tornando a comunicação rápida e segura. Tecnologias inovadoras permitiram a instalação de gasômetros e hidrômetros individuais, reduzindo o tempo de implantação, eliminando a necessidade da medição presencial e ampliando a segurança do condomínio.

Por meio de modernas redes sem fio, as informações de consumo são enviadas de maneira segura para uma central de monitoramento. A partir dos dados no servidor na nuvem, são gerados relatórios, que possibilitam a cada unidade conhecer melhor seus hábitos de consumo. "A compatibilidade entre equipamentos e dispositivos propicia reduções no custo de implantação e permite que novas aplicações sejam inte-



gradas à rede de comunicação do condomínio", explica o engenheiro Marcos Rizzo, CEO da **IouTility**.

Comprometida em trazer os sistemas e equipamentos mais modernos voltados para eficiência energética e hídrica, a **IouTility** desenvolve projetos personalizados para gestão inteligente dos condomí-

nio. Atuando na individualização de gás e de água, a empresa segue os regulamentos técnicos de companhias de saneamento, implementando também a autogestão. A **IouTility** é uma das poucas empresas homologadas no maior programa de individualização de água do Brasil, o ProAcqua.

**Loja do Guarda Pó**  
Uniformes Profissionais

**PRONTA ENTREGA**  
Com aplicação/bordado de logotipo

Florianópolis | Pátio | Kobarzol | Baln. Camboriú

☎ 48.3247.4959 📞 48.99138.7984

📍 lojadoguardapo  
www.lojadoguardapo.com.br

Solicite um orçamento pelos e-mails comercial@ioutility.com.br e individualiza@ioutility.com.br.



# MERCADO

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

## # PARA UM NOVO MUNDO

### NOVOS PROFISSIONAIS E SERVIÇOS!

Que o mundo mudou, todo mundo já sabe, mas o quê, de fato, precisamos saber diante desta nova configuração social?

Com a chegada deste “novo mundo”, com as novas mudanças, fez-se necessária uma nova reprogramação na maneira de se oferecer serviços, ou seja, para novos tempos, novas necessidades. É tempo de (re)significar o trabalho, os hábitos, os padrões e se (re)conectar com aqueles que pensam como você, que oferecem cuidados que são impossíveis de comprar: a atenção ao próximo!

O síndico precisa estar atento a estas mudanças e querer se (re)inventar, oferecendo uma gestão condominial humanizada, agregando as ideias dos moradores e, para isto, o principal ingrediente para atingir este sucesso numa gestão é a participação do maior número de pessoas no processo, imprimindo sua identidade ao longo de sua administração e prestando atenção nas pessoas - real protagonista de seu trabalho.

Quando descobri isto fui ao encontro de meu propósito: fazer o meu trabalho, aplicando meus aprendizados absorvidos durante 16 anos de experiência na área condominial. Mesmo diante da era em que estamos vivendo, a Ai - Inteligência Ar-

tificial - a habilidade de lidar com as pessoas continuará sendo imprescindível para profissionais que desejam gerir condomínios. Ofereço uma gestão cuja inspiração vem de minhas raízes, alicerçadas em ética, honestidade e transparência - bem como mostrar que (sim!) o mundo precisa de mais gente apaixonada pela vida e pelo que faz.

A “GOLDSINDICOS.CO - Gestão Condominial” é meu combustível para fazer um pouquinho o meu papel neste mundo: contribuir para o bem-estar das pessoas através do meu trabalho, que faço com muita paixão e propósito. Trazer para os Condomínios uma gestão com profissionalismo e envolvimento, sem deixar de preservar a excelência - sempre em direção a um mundo mais completo e necessário para o ser humano. Nosso principal desafio é instigar a participação de todos os condôminos, valorizar os imóveis daquela “comunidade (condomínio é isto)” e gerir com transparência os recursos, de forma a reduzir os custos nas manutenções, bem como a busca por investimentos que transmitam valor ao imóvel.

Além disto, a GOLDSINDICOS.CO possui a ConDOAR, uma maneira de devolver ao mundo as bênçãos “abraçadas” por nós, onde 5% dos



“A HABILIDADE em lidar com as pessoas é item essencial para o sucesso de uma gestão condominial”

serviços adquiridos a partir de 2020 serão doados a famílias com baixa renda. Desta forma, contribuimos para a construção de um mundo melhor.

**CONECTE COM UM NOVO MUNDO, CONECTE-SE CONOSCO!**



**Maria Cristina Vieira**  
(48) 9 9623.7952  
[goldsindicosp@gmail.com](mailto:goldsindicosp@gmail.com)



**GRUPO MULTI**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

Completo atendimento predial.  
**Multiples soluções**  
com excelentes resultados.

**PROMOÇÃO**  
MÊS DO SÍNDICO

**1ª MENSALIDADE GRÁTIS\***  
\*Consulte os termos.

(48) 3209.6697 [WWW.GRUPOMULTI.COM.BR](http://WWW.GRUPOMULTI.COM.BR)



**UP**  
CONDOMÍNIOS

- Adm. de Condomínios
- Gestão Financeira
- Síndico Profissional

[www.upcondominios.com.br](http://www.upcondominios.com.br)  
[condominio@grupotecplan.com](mailto:condominio@grupotecplan.com)

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

**GRUPO TECPLAN**  
[WWW.GRUPOTECPLAN.COM](http://WWW.GRUPOTECPLAN.COM)

## # OPINIÃO

ROSELY SCHWARTZ



### Cuidados na contratação da administradora

Concentrar a administração do condomínio nas mãos somente do síndico é algo impensável, em função das exigências legais e da necessidade de encarar o condomínio como se fosse uma empresa. É aí que entra a administradora. O síndico será sempre, em última análise, o responsável legal pelo condomínio, inclusive no que diz respeito à fiscalização do trabalho da administradora.

A empresa contratada será a parceira do síndico, integrará a equipe, sempre tendo em vista as expectativas dos moradores. Vale destacar que os moradores não podem dar ordens para a administradora, cabendo apenas ao síndico a atribuição de interagir com a empresa. Para contratar a administradora, é preciso critérios rigorosos. O síndico pode (e deve) contar com o conselho diretivo para ajudá-lo nesta missão, com a finalidade de dividir responsabilidades.

Confira alguns itens que devem ser observados com atenção nesta escolha:

- Consulte ao menos 3 empresas, com levantamento cadastral completo, incluindo ações e denúncias em órgãos de defesa do consumidor. Verifique se o CNAE (Classificação Nacional de Atividade Econômica) da empresa corresponde ao código 6822-6/00, indicado para administração de condomínios

- Verificar se a administradora é registrada no CRA (Conselho Regional de Administração), o que dá mais garantia ao síndico do comprometimento ético e responsável da mesma

- Certificar-se de que a empresa se compromete a atender às exigências legais e normativas

- Observar se a empresa possui como escopo de trabalho a redução de custos e a preservação do patrimônio, sempre dentro da legislação vigente

- Visite condomínios que a empresa já tem como cliente, bem como suas instalações

- Checar se a movimentação dos recursos financeiros do

condomínio será realizada em conta individual e em nome do condomínio. Esse sistema dará maior transparência, facilidade de consulta ao extrato e aos resultados de aplicações financeiras, simplificando, também, a conciliação bancária. Deve-se evitar a conta pool, em que todos os recursos recebidos de todos os condomínios atendidos pela administradora irão para uma conta em nome da administradora e todos os pagamentos de todos os clientes também sairão desta mesma conta

- Verifique se o modelo de demonstrativo financeiro que a empresa utiliza permitirá realizar a gestão dos recursos, sem a necessidade de retrabalho para compreender a posição de cada conta e certifique-se de que este abrange o mesmo que o condomínio utiliza para suas contas, sendo o mais indicado do 1º dia do mês ao último

- Firmar em contrato quais são os procedimentos e percentuais utilizados para honorários advocatícios em caso de necessidade. O mais indicado é que o advogado seja contratado diretamente pelo condomínio

- Checar com atenção a autenticação bancária de todos os pagamentos a fornecedores e guias de recolhimento de impostos. Atualmente pode-se checar algumas dessas informações pela internet

- Observar no contrato qual a responsabilidade da administradora em caso de erros cometidos por ela

- Verificar quais valores podem ser adicionais além do cobrado mensalmente, evitando surpresas como cópias, taxas para emissão de boleto, registro de ata e acompanhamento tributário de terceiros.

**Rosely Schwartz, Contabilista, administradora, coordenadora do Curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional - presencial - FE-CAP e online. Autora do livro Revolucionando o Condomínio.**



**33 ANOS JOMANI**  
CORRETORA DE SEGUROS

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

FALE CONOSCO  
48 9.8408.7909



## FECHAMENTO DE SACADA

**Moro em condomínio que autorizou o fechamento com vidro da sacada, este fato pode ser considerado como sendo a nova fachada ou alteração de fachada?**

Paulo Loureiro,  
Balneário Camboriú

A Lei 4.591/64, em seu artigo 10, inciso I, já deixava claro que “é defeso a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada”, de forma que esta redação foi replicada em sua íntegra pelo artigo 1.336, inciso III, do Código Civil, abaixo transcrito:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

[...]

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

Imbuídos deste pensamento, todas as vezes em que um novo empreendimento é entregue, os condôminos, já na assembleia de instalação, se perguntam: envidraçar a sacada altera ou não a fachada da edificação!? A resposta é um sonoro DEPENDE.

A fachada de toda edificação é criada por um arquiteto e deve seguir um padrão arquitetônico visando agregar valor para o empreendimento. Desta forma, a manutenção do padrão implica em valorização imobiliária, motivo pelo qual, caso uma unidade autônoma promova o envidraçamento

de sua sacada sem qualquer autorização assemblear, considera-se que, nesta hipótese, ocorreu alteração de fachada, cujo vício, nos termos do artigo 10, § 2.º, da Lei 4.591/64, apenas poderá ser sanado mediante a aprovação de 100% dos condôminos.

No entanto, o condomínio, a fim de evitar a ocorrência de alteração da fachada, poderá convocar uma assembleia com a finalidade específica de definir o padrão a ser utilizado nos envidraçamentos das sacadas das unidades autônomas.

Nesta oportunidade, com vistas a garantir o desempenho da edificação e as cargas adicionais a serem aplicadas, nos termos da Lei 6.496/77, a contratação de um engenheiro civil/arquiteto para a elaboração de um laudo técnico que assegure o cumprimento dos pressupostos da NBR 16259/2014 – Sistemas de envidraçamento de Sacada, é medida que se impõe.

Saliente-se que a legislação aplicável aos condomínios é silente quanto ao quórum necessário para o envidraçamento das sacadas, o que nos conduz à interpretação do artigo 10, inciso I, da Lei 4.591/64, que exige a aprovação de 100% dos condôminos para a

alteração do padrão arquitetônico.

Apesar disso, a jurisprudência menos legalista, tem desconsiderado o quórum de 100% dos condôminos, eis que proibitivo, tendo passado a entender que, a definição de um padrão para o fechamento das sacadas com vidro não configura alteração de fachada.

Por isso, definido o padrão (tipo e cor dos vidros, tipo e cor das esquadrias, sistema de fechamento) em assembleia, este deverá constar, caso obtido o quórum de 2/3 estabelecido pelo artigo 1.351 do Código Civil, da convenção condominial. Contudo, caso a deliberação tenha sido tomada por maioria simples dos presentes, na forma do artigo 1.353 do Código Civil, a padronização deverá ser inserida no regulamento interno, para que seja observada por todos aqueles que desejarem envidraçar as suas sacadas.

A inobservância ao padrão definido implicará na descaracterização da fachada e sujeitará o infrator às penalidades regimentais e, até mesmo, à deflagração de uma ação demolitória para que a benfeitoria implementada em desacordo seja desfeita.



**Karpát & Camacho Advogados Associados**  
Gustavo Camacho OAB/SC 32.237  
(47) 3278.9026

## USO DA ÁREA COMUM

**Temos em nosso condomínio um espaço mulher, academia, espaço de massagem, etc. Alguns moradores se reúnem para contratar personal trainer, cabeleireiros, manicures, massagistas, professor de nataçao para dar aulas particulares nestes espaços. Esses profissionais não pagam nenhuma taxa ao condomínio por utilizar o espaço e cobram dos moradores suas mensalidades normalmente. Gostaria de saber se essa pratica é usual em outros condomínios e se seria errado cobrar algo desses profissionais para manutenção do espaço.**

Andra Barros,  
Florianópolis

A resposta não será precisa sem consultar o regimento interno e a convenção. Contudo, é preciso alinhar alguns princípios: (a) é dever de todo condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial

ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.” (art. 1.336, I do Código Civil); (b) os profissionais são convidados pelos moradores e não pelo condomínio.

Assim, caso estas situações não sejam previstas nos regulamentos internos do condomínio, entendendo que devem ser discutidas em assembleia para regulamentar a utilização desses espaços de modo a não prejudicar o uso pelos demais moradores, bem como especificar os horários de uso coletivo, identificar os profissionais convidados pelos moradores, e o custo do uso e manutenção destes espaços, de modo que a “remuneração” pelo uso do espaço seja arcado pelos condôminos e não pelos profissionais, que não devem ter nenhuma ligação jurídica com o condomínio de modo a evitar eventual arguição de vínculo empregatício.



**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**

**10 Anos**  
EXPERIÊNCIA

**Dos Anjos**  
Construção Civil

www.dosanjosconstrucaocivil.com.br

CREA-SC

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

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

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

(48) 99663-5662 / 3245.1390

f dosanjosconstrucaocivil

**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**

# 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

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

**PADRÃO**  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

48 3029.8929 • 99629.5101  
padraoserv

www.padraoserv.com.br

**GOLDSÍNDICOS.CO**  
ASSESSORIA CONDOMINIAL

"CONECTE-SE COM UM NOVO MUNDO, CONECTE-SE CONOSCO."

Assessoria & Gestão Condominial

48 9.9623.7952  
@goldsindicos.co  
goldsindicos@gmail.com

**Schnel**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

www.schnelsolucoesprediais.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**CYMACO**  
ENGENHARIA

SOLICITE SEU ORÇAMENTO: (48) 3348-0047  
OU APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR NO QR CODE PARA SABER MAIS:

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL • RETROFIT • PINTURA PREDIAL • IMPERMEABILIZAÇÃO

**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

**ampla**  
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

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

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**CS** ENGENHARIA QUALITATIVA

Eng. Claudio L. Skroch  
Especialista em Cálculo Estrutural

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

(48) 99919.1211 / 3238.9631  
claudiolsk@gmail.com | www.csengqualitativa.com

**DARCI PINTURAS** 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Especializado em Condomínios

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

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

**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

**CONDOR**  
EMPREITEIRA

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

48 98454-3466  
contato@condor.srv.br

CREA/SC:150.365-0

**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

**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

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

**RH**  
EMPREITEIRA

PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

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

Não encontrou o que buscava?  
Acesse nosso portal e encontre fornecedores para condomínios de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!  
<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>

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)

# Patrimônio de condomínio exige controle

Responsáveis pela guarda dos bens comuns, síndicos devem preservar equipamentos e utensílios por meio de inventários

Sibyla Loureiro

**A**o contrário de uma residência particular, o patrimônio dos condomínios é considerado bem comum. Sendo assim, ele deve ser preservado pelo síndico, pois se trata de um investimento feito por todos os moradores. Diante da questão, cabe questionar: você sabe tudo o que o seu condomínio tem?

Geralmente a lista de bens envolve ferramentas de zeladoria, como máquinas de lava a jato, cortador de grama ou equipamentos mais complexos como geradores. “Dependendo da quantidade de espaços que o condomínio tiver, os equipamentos aumentam, como objetos específicos de academias, churrasqueiras, quadras de esporte, espaços kids, salas de cinema”, destaca o síndico profissional Rogério de Freitas.

O administrador diz que as relações de patrimônio são passadas de síndico para síndico e nelas é preciso constar a nota fiscal, manual, e garantia dos equipamentos. Já os utensílios



**ADMINISTRADORES** orientam que na lista de controle devam constar a nota fiscal, o manual e a garantia dos equipamentos

de salão de festas são conferidos a cada utilização do ambiente e a reposição é feita pelo condômino responsável pela reserva. Ele assina um termo de responsabilidade pela quantidade e a reposição depende da prática de cada síndico. Já os equipamentos como ferramentas, em regra, ficam aos cuidados dos zeladores.

“Alguns documentos também estão sob a guarda do síndico e compõem a lista de patri-

mônio, como, por exemplo, as plantas do prédio. É necessário também um controle de retirada e entrega desses documentos”, acrescenta, citando ainda um caso que acabou gerando prejuízo ao síndico, já que ele tomou uma atitude isolada – ao se desfazer de um patrimônio – quando deveria levar a questão para uma assembleia.

“Em um condomínio o síndico se desfez de 16 cilindros de gás P45, para dar espaço na

central de gás a dois tanques estacionários de uma nova concessionária. Quando foi rompido o contrato com a concessionária, o condomínio precisou dos cilindros P45, mas já não

havia mais. Diante disso, foi solicitado pelo condomínio que o síndico prestasse contas dos 16 cilindros. Foi, então, feito um acordo e o síndico conseguiu pagar oito cilindros”.

## COMO FAZER O CONTROLE

**- Máquinas e equipamentos:** é necessário que o síndico tenha registrado a quantidade, marca e modelo, a data ou mês de aquisição do produto, e todas as manutenções executadas nesses equipamentos. Assim, o síndico pode avaliar a necessidade de manutenção ou compra de um novo equipamento. Desse modo, ele terá um controle do inventário com monitoramento do desgaste do equipamento.

**- Mobiliários e equipamentos eletrônicos:** é necessário um inventário mais simples onde deve ser relacionado o tipo de mobiliário, a data da sua aquisi-

ção e os contatos de onde foram adquiridos. Com relação aos eletrônicos, além dos itens acima, incluir o prazo de garantia.

**- Ferramental:** a recomendação é uma lista simples da quantidade de material, marca e modelo.

- A administradora pode auxiliar o síndico a montar um modelo que seja adequado ao condomínio em forma de planilha digital ou impressa. Além disso, também já existem sistemas de gestão de condomínios que trazem a possibilidade de controle de patrimônio.

**Fonte:** Contabilista Rodrigo Cunha Machado



# PLAC

PLANEJAMENTO E ACESSORIA 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



**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



## SUA CAIXA D'ÁGUA PODE ESTAR CONTAMINADA

### FILTRO CENTRAL

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

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

1

ANO

GARANTIA

Assistência  
Técnica  
Permanente




48 3024.8073 • 98825.0023 • dist.debruna@outlook.com

Atendimento personalizado! Sr. Síndico, solicite visita de avaliação, nós vamos até o seu condomínio!



## Cobrança Garantida de condomínio

### Receita integral antecipada

Há 30 anos no mercado garantindo a receita mensal do condomínio e proporcionando aos síndicos e moradores segurança, tranquilidade e credibilidade, para um bom planejamento orçamentário.

Planeje a sua gestão com segurança. Planeje com Cobrac Cobranças.

(48) 3241.0380 / 99143.1904

www.cobraccobranças.com.br | atendimento@cobraccobranças.com.br



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