

# Jornal dos Condomínios

ANO 19 - N° 227 - NOVEMBRO 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



## SÍNDICOS, GIGANTES NA PANDEMIA

No mês de comemoração do Dia do Síndico, especialistas destacam a importância do gestor condominial, que nos últimos quase nove meses foi exemplo de superação até mesmo para agentes públicos

JERUSA VIEIRA MARTINEZ, síndica do Residencial Flamboyant

# Páginas 8 e 9

EM SC

### VALE DO ITAJAÍ

Como fica a temporada de verão em tempos de pandemia?

# Páginas 10 e 11

SEGURANÇA

Tag de acesso traz praticidade e segurança

# Página 03

GESTÃO

Retomada das assembleias presenciais movimentam condomínios

# Página 04

ECONOMIA

Pix pode ser utilizado por condomínios?

# Página 16

**PARABÉNS A VOCÊ SÍNDICO(A)**  
NOSSA HOMENAGEM AO PROFISSIONAL QUE TRABALHA PARA RESOLVER CONFLITOS, SOLUCIONAR PROBLEMAS E ZELAR PELO PATRIMÔNIO E PELA HARMONIA ENTRE OS CONDÔMINOS!

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS  
WWW.DUPLIQUE.COM.BR

**EFICAZ**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas  
48 3342.3044  
99854.9596 • 99860.4262  
pinturas.empresaefficaz@gmail.com

**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

**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios

**SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!**  
ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280  
CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR

**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

**30 / NOVEMBRO**  
**DIA DO SÍNDICO**

Parabéns a você que trabalha para garantir a tranquilidade do seu condomínio!

0800 889 0088  
WWW.PONTUALCOBRANCA.COM.BR

**Curso Presencial**  
**Síndico Gestor Profissional**

ITAPEMA 05 e 06 / Dez ITAJAÍ 18 e 19 / Dez  
Das 8h30 às 18hs - Inscrições abertas - Vagas Limitadas

**PREPARE-SE PARA O MERCADO** Treinamento imersão em 16h Foco na prática da gestão condominial + 2 BÔNUS MENTORIA

Inscrições e informações: (47) 98822.3773 odimar@upcondo.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,

Dariane 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



# Síndicos na pandemia, protagonistas gigantes de uma história nunca antes imaginada

O novo coronavírus deixou o mundo de cabeça para baixo e, com a pandemia, muitas pessoas foram pegas de surpresa, principalmente os síndicos. Especialistas apontam o gerenciamento dos ânimos dos moradores como uma das tarefas mais difíceis durante a pandemia. Também não foi fácil treinar o quadro de colaboradores para que pudessem ficar preservados e cooperar com a segurança de todos. O temor do aumento da inadimplência tirou o sono de muitos síndicos e com tantos decretos e determinações municipais, estaduais e federais veio a insegurança jurídica. Ser síndico é tarefa árdua em qualquer tempo, mas neste período

como encontrar o equilíbrio entre a empatia e o zelo da salubridade do ambiente condominial diante de casos de condôminos infectado por Covid-19? O uso seguro das áreas comuns em detrimento da vontade dos moradores também foi um dos pontos altos na lista de proações que tiveram de enfrentar. Nunca houve nos edifícios desafios de gestão tão grandes quanto agora.

Neste mês, em 30 de novembro é comemorado o Dia do Síndico e para esta edição preparamos uma matéria especial mostrando o cenário dos últimos nove meses em uma linha do tempo que homenageia os nossos leitores síndicos, protagonistas no combate ao

contágio e proteção à sua coletividade. Eles responderam à pandemia como exemplos de superação e com um envolvimento ativo escreveram com determinação páginas de uma história nunca antes imaginada.

Outro de nossos destaques é o meio de pagamento criado pelo Banco Central (BC), o Pix que entrou em funcionamento no Brasil neste mês de novembro. A modalidade tem como os principais atrativos agilidade, baixo custo e funcionamento em todos os dias do ano, e não apenas dias úteis. Confira nesta edição se esta modalidade de pagamento já pode ser usufruída por síndicos como uma alternativa para transações financeiras dos condomínios.

Em relação à gestão, outro tema importante nesta edição é que com o término da vigência da Lei 14.010/20 e com o retorno gradual das atividades, alguns condomínios já começaram a realizar as assembleias de maneira presencial. Veja que a retomada das assembleias presenciais já movimenta os condomínios e a avaliação de especialistas sobre a tendência das assembleias virtuais se fortalecerem de acordo com a característica de cada condomínio.

A equipe do Jornal dos Condomínios, junto às empresas apoiadoras, especialistas e colunistas, parabenizam a todos os síndicos e síndicas no seu dia!

**Boa leitura e fiquem bem!**



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



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



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

Recuperação Estrutura

Pinturas Prediais

Reformas em Geral

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

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



ADELANTE  
COBRANÇA DE CONDOMÍNIOS

30 de Novembro

**Dia do Síndico**

Neste dia especial, queremos parabenizar os profissionais que dedicam suas vidas a **resolver conflitos, criar soluções e cuidar do que é de todos.**

Parabéns a todos os síndicos que com muita dedicação, compromisso e empenho **deixam a vida no condomínio muito melhor!**





# Tag oferece praticidade, mas segurança depende da forma como é utilizada

Ao implantar sistema que abre portas e portões síndico deve estar atento aos registros e evitar controles que podem ser clonados

João Lucas Cardoso

Vai além da praticidade. A tag permite a abertura de portas e portões com um único dispositivo. Basta aproximar o pequeno controle de um mecanismo instalado próximo do acesso. Dessa forma, o morador carrega menos chaves e evita qualquer risco de que sejam copiadas. Mas a tag, por si só, pode não ser suficiente para garantir a segurança. Há alguns pontos que precisam ser considerados.

Até três anos atrás, o condomínio Altos de Sintra, na Grande Florianópolis, contava com um sistema em que o morador digitava senha em um painel e as portas eram abertas. O problema, porém, é que ao longo do tempo condôminos passaram a compartilhar senhas até mesmo com entregadores. A tag foi solução.

"Implantamos também sistema de controle de portão da garagem. Cada código é válido

para uma unidade. Então, se o morador perde a tag, ele solicita, programamos uma tag nova e apagamos o código da anterior", explica o síndico Ricardo Oberdan Pereira.

Pela segurança, é importante que cada tag tenha o código de uma unidade residencial. Dessa forma, no sistema que registra o acesso é possível fazer a identificação. Ainda, se o condomínio conta com monitoramento por câmeras, pode fazer a comprovação por meio das imagens. "Ainda que dê a tag para outra pessoa, a responsabilidade é toda do morador, porque está registrada no nome dele e, portanto, sua responsabilidade", enfatiza Adriana Gonçalves Lins de Souza, síndica do Condomínio Arquipélago, também na grande Florianópolis.

Segundo ela, desde a adoção as tags têm se mostrado positivas nos últimos três anos, sem registro de problemas sérios no aspecto da segurança. O condomínio con-

tém sete blocos e a mudança evitou o uso de três chaves que eram utilizadas pelo morador. Qualquer condômino pode fazer a solicitação de tags extras, seja por extravio ou para permitir acesso de visitas frequentes, como parentes. Cada uma é cobrada - lançada na taxa condominial - e a responsabilidade é do solicitante.

**ADRIANA GONÇALVES LINS DE SOUZA**, síndica do Condomínio Arquipélago: segurança garantida para os moradores dos sete blocos



## ATENÇÃO AO MODELO PARA EVITAR CLONAGENS

Mesmo com o registro de tags conforme cada unidade, com o mecanismo de identificação de acessos, ainda assim os síndicos devem estar atentos. Isto porque há modelos que permitem a clonagem. Ou seja, um morador pode fazer uma cópia não registrada pelo condomínio, como faria de uma chave.

Geralmente, os modelos mais baratos são passíveis de clonagem, alerta Samara Lobo, proprietária de uma administradora de condomínios. "Indicamos as tags de empresas que não são possíveis de se-

rem clonadas, normalmente mais caras. As mais simples, com custo aproximado de R\$ 10 cada, não são tão seguras em relação as que custam em torno de R\$ 45, que não permitem clonagem", comenta. Implantar um sistema com tags de acesso mais em conta não é necessariamente menos seguro. No entanto, exige controle mais rigoroso e trocas de códigos periódicas. "Em condomínios em que são adotados esses modelos mais simples orientamos para que seja feita uma atualização semestral,

com troca de tags e códigos. O funcionamento delas por tempo menor evita problema", adiciona Samara.

A praticidade pode ser estendida para casos que vão além dos prestadores de serviços frequentes. "Quando há contrato de prestação de serviço com uma empresa, a tag deve ser registrada para a empresa, que é a responsável. Pode ser feita tag provisória para visitantes, preferencialmente com tempo determinado para o funcionamento", orienta a administradora.

**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

**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

controlcondominios

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Síndico profissional

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

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

**SUORTE**  
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

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

**PRADESCALVI**  
Sanitização Ambiental

- 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)

# Retomada das assembleias presenciais

Com o término da vigência da Lei 14.010/20 e com o retorno gradual das atividades, condomínios já começaram a realizar os encontros de maneira presencial

Dariane Campos

**H**á quatro meses os condomínios estavam autorizados pela Lei n. 14.010/2020 a realizarem reuniões virtuais e a prorrogarem os mandatos de síndicos vencidos, a partir de 20 de março deste ano, até o dia 30 de outubro. Passado esse prazo, e com o retorno gradual das atividades, alguns edifícios que não têm a previsão dessa modalidade de assembleia em sua convenção já começaram a realizar os encontros de maneira presencial. Principalmente para a deliberação de assuntos condominiais importantes, como a execução de obras e até mesmo a realização das eleições.

Esse foi o caso do Condomínio Palmares, em Forquilha - São José, em que a síndica Maricléia Burigo fez a convocação para assembleia presencial atendendo ao pedido de condôminos mais idosos, que não têm habilidade para acessar sites ou aplicativos de reunião virtual. “Antes de marcar o encontro conversei com os moradores sobre a possibilidade dele ser virtual, por conta da pandemia. Mas eles preferiram realizar de maneira presencial, tomando todos os cuidados necessários, já que alguns teriam dificuldade com o mundo online”, diz.

Entre os cuidados adotados, distanciamento das cadeiras e o uso do álcool 70% na entrada da sala. Além disso, a gestora buscou os decretos em vigor, incluiu uma observação sobre o tema no edital de convocação e assim que foi aberto o encontro ela acertou com os moradores que as análises

fossem de maneira objetiva, para conseguir contemplar toda a pauta em uma hora. Nessa primeira reunião após as flexibilizações de isolamento, o grupo tratou de questões como aprovação de contas de gestão anterior e da previsão orçamentária do exercício 2020, além das eleições para síndico e conselho fiscal.

Questões estas que, segundo Walter João Jorge Junior, assessor jurídico e consultor na área de condomínios, não devem ser deixadas de lado, pois o síndico pode ser questionado judicialmente. “Mesmo que o mandato do síndico seja de dois anos, o Código Civil exige que anualmente seja feita a prestação de contas, bem como aprovado o valor das quotas do próximo ano. Com isso, o gestor corre o risco de ser demandado judicialmente para que este convoque uma assembleia ordinária. O que seria uma despesa e transtorno desnecessário”, avalia.

## Virtual é tendência

Mas se engana quem pensa que a volta presencial é uma tendência. De acordo com o especialista, há um movimento para o retorno das reuniões físicas, porém vai depender muito da característica de cada condomínio. Ele defende que seria interessante saber a opinião da maioria dos condôminos para evitar incômodos futuros. “Como os moradores podem ter medo do encontro físico, há o risco de anulação da assembleia pelo medo da Covid ou da aprovação do assunto específico por falta de atendimento do previsto em lei quanto ao quórum”, explica Junior.



**SÍNDICA MARICLÉIA BURIGO** fez a convocação para assembleia presencial atendendo ao pedido de condôminos mais idosos

E como saída para esse impasse, ele orienta que os assuntos tidos como mais delicados sejam sim incorporados à modalidade virtual. “Como não há uma expectativa clara de até quando iremos conviver com as restrições, os condomínios já estão adotando os atos necessários para uma boa gestão, incluindo em suas assembleias virtuais temas como repintura e reformas prediais, principalmente as tecnicamente consideradas necessárias”, diz Junior.

Ideia também defendida pelo advogado Zulmar Koerich, que acredita na continuidade das assembleias virtuais, pois o que garante a sua legalidade neste momento, segundo ele, é a situação de fato e não a previsão em Convenção. “O momento exige que se tomem providências de isolamento e distanciamento social, só que ao mesmo tempo tem que se garantir o direito dos condôminos de participar das assembleias. E como isso é possível? Por um meio virtual. Não é mais a lei federal que confere total legalidade às assembleias virtuais, mas a situação de fato.

No meu entendimento essa modalidade, independentemente de nova lei ou previsão em assembleia, pode ser utilizada, desde que os mecanismos de participação sejam garantidos”, pontua.

## Direito civil

Outro advogado que reforça esse entendimento é Rodrigo Karpát, especialista em condomínios em São Paulo, que para defender a realização das reuniões virtuais, após o 30 de outubro, diz ser preciso recorrer a princípios gerais do direito civil, como o da legalidade aduz - em que é permitido ao particular fazer tudo aquilo que a lei não

proibir. “Entendo que a interpretação mais segura seria a necessidade de quórum de 2/3 para inserir a possibilidade dessa modalidade na Convenção. Mas, assim como uma enxurrada que desce morro abaixo, a assembleia virtual será uma realidade e caberá aos operadores do direito abrirem os caminhos para minimizar os impactos de sua passagem, utilizando-se da analogia, costumes e os princípios gerais do direito, em benefício do bem comum”, analisa.

Linha seguida pelo síndico profissional Bruno Corin Vaz que tem optado por oferecer a modalidade híbrida, onde o condômino pode optar por participar de maneira física ou virtual. “Nos condomínios que administro enfrento dois desafios: a dificuldade de alguns condôminos em utilizar meios virtuais e a insegurança diante das resoluções nebulosas quanto à legalidade de métodos paralelos de aprovação e prorrogações temporárias de mandato. Por isso, na convocação enviada para os moradores foi dada a escolha, sendo que a presença deveria ser confirmada até cinco dias antes, para poder organizar o espaço”, explica.

**Loja do Guarda Pó**  
Uniformes Profissionais

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

Florianópolis | Palhoça | Kobarzol | Baln. Camboriú

☎ 48.3247.4959 ☎ 48.99138.7984

📍 lojadoguardapo

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

**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

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

48 3266.4003 - 99170.8008

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

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

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

📧 saojose@tranquiliza.com.br

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

**PROJETOS, LAUDOS E CONSULTORIA**

Engenheiros capacitados com experiência comprovada

**+ 15 anos**

**PROJETOS**

- Arquitetônico - 3D
- Elétrico
- Estrutural
- Interno
- Preventivo
- Subestação
- Hidrossanitário
- Entrada energia
- Climatização
- Geração distribuída

**LAUDOS TÉCNICOS**

- Sistemas do CBMSC e inspeções elétricas

[@ateliengenharia](https://www.instagram.com/ateliengenharia)

☎ (48) 99628-3398

☎ (48) 3374-5356



# Obras pedem atenção especial nas contratações

Seja para modernizar, construir ou reformar, grandes obras exigem cuidados particulares com serviços contratados

Por Graziella Itamaro

Serviços mal executados, prazos não cumpridos, material de má qualidade são apenas alguns dos problemas que podem surgir durante a realização de uma reforma ou pintura no prédio e pode acabar com o bom humor do síndico. Manutenções recorrentes em um condomínio e que exigem investimentos altos por parte dos moradores precisam ser bem empregadas para evitar prejuízos.

Experiente no ramo, o engenheiro civil Vicente de Sousa Parente avalia que entre os vários fatores importantes na hora de contratar uma empresa para realizar esse tipo de serviço está a forma de escolha dos fornecedores. Parente ressalta a importância de ser avaliado o fato de que se está falando de um bem material e que, por isso tudo deve ser de altíssima qualidade, desde a mão de obra, materiais, suporte da empresa até o atendimento do início ao fim da obra. "O valor investido poderá agregar cerca de

25% ao valor do imóvel, quando empregada uma mão de obra de qualidade e com garantia de cinco anos", observa o profissional.

Paralelo a um prestador de serviço de qualidade também é importante fazer um bom contrato e nessa hora o suporte de um especialista pode ser bem-vindo no processo da contratação. Segundo a advogada Camila Katrin Kuppas, alguns dos requisitos comuns que devem constar em todos os contratos estão as obrigações que competem a cada uma das partes envolvidas, o objeto, ou seja, o serviço que está sendo contratado, a forma com que este será realizado, o local e prazos de execução, a legislação aplicável em cada caso, além de demais fatores importantes.

De acordo com a profissional, como regra geral são aplicáveis aos contratos o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, a Lei Anticorrupção e a Lei de Licitações, quando for o caso. "Podemos dizer que o Código Civil dispõe sobre as três fases contratuais: a fase pré-contratual, que seria a negociação até a



**CRITÉRIO** na contratação da empresa é o primeiro passo para garantir a qualidade da obra

formalização, a fase de execução, onde é muito importante que haja a fiscalização, e a fase pós-contratual, com os efeitos e garantias", diz.

Segundo a advogada, antes do fechamento da contratação, é importante uma pesquisa prévia para checar se a empresa está em dia com as obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias, bem como para averiguar se

possui autorização e está habilitada para executar as atividades oferecidas ao mercado. "O gestor ou responsável deve solicitar as informações e documentação para análise, como por exemplo, certidões negativas, documentos societários, comprovantes de recolhimentos fiscais, relação de Equipamento de Proteção Individual (EPIs). Além disso, é importante sempre checar se o

representante da parte contratada possui poderes efetivos para assinar o contrato", orienta.

## CUIDADOS AO CONTRATAR

- Verificar se a empresa está credenciada no CREA bem como o nome e registro do responsável técnico da empresa

- Certificar-se de que a equipe de profissionais seja própria e devidamente registrada

- Solicitar todas as negativas necessárias que comprovem a idoneidade, já que o contratante, ao assinar um contrato com empresa prestadora de serviço, passa a ser corresponsável pelas irregularidades da contratada no que diz respeito ao contrato (CND Federal, Estadual e Municipal, FGTS, Trabalhista, e principalmente a civil e criminal)

A UNICRED INOVA  
AO CRIAR UMA

*Célula  
exclusiva*

DE CONDOMÍNIOS.

Agora a Unicred conta com um Gerente de Relacionamento exclusivo para condomínios. Um atendimento centralizado e via WhatsApp, com toda comodidade e agilidade que você precisa.

Conheça os benefícios:

- ASSINATURA DE DOCUMENTOS DE FORMA DIGITAL;
- AGILIDADE NO ATENDIMENTO;
- ATENDIMENTO REMOTO.

CONTATO ILHA: (48) 99131-2490 OU [SUELEN.GARCEZ@UNICRED.COM.BR](mailto:SUELEN.GARCEZ@UNICRED.COM.BR)  
CONTATO CONTINENTE: (48) 99104-5177 OU [WILLIAM.BASSANI@UNICRED.COM.BR](mailto:WILLIAM.BASSANI@UNICRED.COM.BR)

**Síndico,**  
parabéns pelo seu dia.

30 de novembro, Dia do Síndico.

**UNICRED**

## Condomínios se preparam para o Natal

Cordões luminosos, cascatas, lâmpadas Strobel, cortinas, pisca-piscas e figuras natalinas decoram condomínios no final de ano

Da redação

Mais um final de ano se aproxima e, com ele, a tradição de enfeitar fachadas de casas, empresas e condomínios para celebrar essa época especial. Mas, para deixar o condomínio bonito sem ter problemas, é importante tomar alguns cuidados e se precaver na hora de escolher os materiais e manusear os equipamentos elétricos.

Entre os materiais mais usados hoje estão os conjuntos de minilâmpadas, atualmente todas de LED, apresentados em diver-

sos formatos, como cortinas formando franjas de luzes e cordões usados para marcar contornos de fachada, sacadas, envolver colunas ou troncos de árvores. De acordo com Sérgio Luiz Barros Rolim, responsável técnico de empresa de materiais elétricos, as lâmpadas de LED são ideais para a decoração natalina. "Além de apresentarem uma significativa redução do consumo de energia, têm maior incidência luminosa, maior vida útil, não atraem insetos e não emitem raios ultravioleta, que são nocivos à saúde humana", explica.

Para que a iluminação não

cause acidentes, como choques, incêndios e curtos-circuitos, os principais cuidados devem ser com as conexões elétricas, ou seja, com a ligação do conjunto de luzes nas tomadas. "Em princípio, os conjuntos natalinos são fáceis de instalar, pois já vêm equipados com plugues para serem ligados às tomadas, mas é importante utilizar produtos confiáveis e garantidos, e ainda receber as devidas informações técnicas do seu uso, como por exemplo, se é para uso interno ou externo, e jamais expor materiais elétricos à umidade" orienta Rolim.



NA DECORAÇÃO externa o cuidado deve ser redobrado: água e umidade elevam a probabilidade de acidentes

### CUIDADOS AO INSTALAR ILUMINAÇÃO DECORATIVA

Muito cuidado na hora da instalação, manutenção e operação dos artefatos luminosos natalinos. Confira as dicas de segurança do engenheiro eletricitista Hilton Moreno, consultor do Programa Casa Segura:

- Escolha com cuidado os cordões de luz, mangueiras e pisca-piscas. Eles devem ser de

boa procedência e certificados pelos institutos controladores de qualidade. Dê preferência às mangueiras que possuem lâmpadas internas, onde não há contato direto delas com as pessoas

- Antes de instalar os artefatos, especialmente os já utilizados em anos anteriores, verifique sua condição geral e preste

atenção às emendas e à película plástica isolante. Emendas e conexões devem estar protegidas com fita isolante de boa qualidade

- Siga rigorosamente as instruções do fornecedor quanto à ligação elétrica das lâmpadas

- Confirme se a tensão das lâmpadas é compatível com a tensão da rede

- Só ligue o equipamento na tomada após a

conclusão da montagem, para evitar acidentes por falhas na isolamento de fios ou nas emendas. Em geral, apenas um cordão deve ser ligado em cada tomada. Para ligar mais de um cordão, certifique-se que a tomada e a fiação elétrica do local têm capacidade para receber essa carga

- Nunca toque na fiação nem substitua lâmpadas queimadas com o cordão ligado à fonte de

energia

- Na ornamentação de exteriores (fachadas, jardins, varandas e grades), o cuidado deve ser redobrado. A umidade e a presença de água são fatores que elevam bastante a probabilidade de acidentes. Dê preferência às mangueiras e cordões que possuem as lâmpadas protegidas contra as intempéries

- Não instale objetos decorativos nas proximidades da rede pública de energia e jamais use os postes da companhia elétrica para ornamentação.

As condições de tensão de operação e a intensidade da corrente elétrica que transita pelas redes podem provocar acidentes fatais

- Finalmente, se para instalar o cordão for preciso realizar alguma modificação na instalação, contrate sempre um profissional habilitado.

**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](http://www.unicasc.com.br)
- [contato@unicasc.com.br](mailto:contato@unicasc.com.br)
- Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC

GRUPO MULTI  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

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

**1ª MENSALIDADE GRÁTIS\***

\*Consulte os termos.

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

PROMOÇÃO  
MÊS DO SÍNDICO

# 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)

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



**CÉLIO WIETHORN NETO**  
SÍNDICO PROFISSIONAL  
CLIENTE DUPLIQUE

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Como síndico profissional, enfrento muitos desafios diários, tenho que estar pronto para lidar com os mais diversos problemas, desde questões de relacionamento, até situações mais técnicas e complexas e é isso que me motiva e me faz a cada dia, buscar soluções para apresentar aos condomínios que administro. Entre tantos problemas, um que eu não me preocupo já há algum tempo, é a questão da inadimplência condominial, pois deixo isso com quem entende. A Duplique garante a nossa receita, negocia com cada inadimplente e o condomínio recebe a receita mensal em um único depósito, dando mais transparência. É um parceiro que eu posso contar, pois a equipe deles está sempre disposta a me auxiliar quando necessito."



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

# Síndicos, gigantes na pandemia

No mês de comemoração do Dia do Síndico, especialistas destacam a importância do gestor condominial, que nos últimos quase nove meses foi exemplo de superação até mesmo para agentes públicos

Dariane Campos

Enquanto por aqui estávamos em pleno verão, preocupados apenas com as viagens de férias e com os preparativos do Carnaval, na China os órgãos de saúde surpreenderam o mundo ao mostrar as imagens da construção extremamente rápida de dois novos hospitais para atender os pacientes infectados por um novo vírus. Depois disso, o que parecia uma realidade tão distante chegou mais rápido do que se imaginava e em menos de três meses já batíamos a marca de mais de 37 mil mortes pela Covid-19.

No Brasil, as primeiras ações ligadas à pandemia começaram em fevereiro, quando a força aérea nacional foi até Wuhan, na China, repatriar brasileiros que viviam por lá. Depois disso, em 15 dias o país confirmou o seu primeiro caso ativo, tendo como plano de fundo uma Europa entrando em colapso com centenas de pessoas contaminadas e mortes decorrentes da doença. Em 11 de março a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou oficialmente a pandemia e dois dias depois o Ministério da Saúde divulgou as primeiras normas de isolamento que deveriam ser seguidas por pacientes com suspeita ou confirmação de infecção no território nacional.

Sem qualquer controle da situação, no dia 20 de março foi confirmada a existência da transmissão comunitária e começava aí então a adoção de medidas que promovessem o distanciamento social e evitassem aglomerações. Em Santa Catarina, uma semana depois já era registrada a primeira morte pelo vírus e o Estado operava em sistema de lockdown, com apenas os serviços essenciais abertos, como supermercados, farmácias e postos de combustíveis.

Escrevendo páginas de uma história nunca antes imaginada, muitos governantes perderam o controle de suas gestões e os reflexos disso ainda estão sendo contabilizados. Prefeitos e governadores, por exemplo,



JERUSA VIEIRA MARTINEZ, síndica do Residencial Flamboyant: compromisso com a segurança sanitária das 144 unidades sob sua responsabilidade

enfrentam processos de afastamento de seus cargos, e tantos outros agentes públicos estão sendo investigados por suspeita de desvio de verba pública. Um cenário completamente oposto ao que foi presenciado nos condomínios brasileiros, que tiveram no pulso de seus administradores a força necessária para enfrentar com assertividade todos os desafios impostos por este ano atípico.

Para o advogado especialista em condomínios, comentarista da TV Globo e da rádio CBN de São Paulo, Márcio Rachkorsky, traçando um paralelo entre os gestores condominiais e os públicos, os síndicos tiveram um papel ainda mais delicado diante de uma situação em que eles não tinham preparo e nem legislação que os amparasse, tendo como desafio inicial lidarem com moradores negacionistas. “Diferente dos gestores públicos que tinham mais autoridade em mãos, os síndicos foram confrontados por moradores e tiveram sim que tomar medidas impopulares de combate ao vírus de uma forma,

muitas vezes, mais complexa. Além de cuidar do seu trabalho, da sua família e do condomínio, eles ainda tinham que achar uma justificativa que acalmasse os moradores que ficavam contestando decisões e questionando se elas estavam previstas na convenção ou na lei”, pontua.

Mas, apesar da complexidade do momento, Rachkorsky avalia que o resultado final foi muito positivo. Ainda mais se levarmos em consideração que, até mesmo os moradores que não davam muito valor para os seus gestores com a pandemia passaram a entender a importância de se ter uma boa administração. “O trabalho dos síndicos ao longo da pandemia foi espetacular e a frase que mais usei nesse período foi que eles tiveram que trocar o pneu do carro com ele andando. Ninguém estava preparado para isso ou sabia como lidar com a situação, mas eles funcionaram como verdadeiros agentes privados assemelhados aos públicos, por isso o seu trabalho serve de exemplo”, avalia.

O especialista lembra que enquanto muitos políticos perderam tempo se atacando, os síndicos não entraram nessa onda e foram pragmáticos ao fazer o que tinha que ser feito. “Eles interditaram as áreas comuns, colocaram em atividade todas as medidas de segurança de maneira rápida e efetiva. No geral os síndicos conseguiram levar tranquilidade e segurança para os moradores de condomínios. Foi muito bacana de ver, ainda mais porque ficou extremamente clara para a sociedade a importância do papel desse líder”, afirma Rachkorsky.

Já o advogado Zulmar Koeirich, também especialista em questões condominiais, destaca que dentro das atribuições dos síndicos pesou, especialmente, a insegurança jurídica. “As determinações municipais, estaduais e federais, não poucas vezes, foram conflitantes, deixando os condomínios incertos sobre quais ordens seguir. Além disso, esses decretos, não raras vezes, eram omissos com relação às situações específicas dos prédios e nem davam tempo hábil para os gestores aplicarem as novas medidas. Praticamente todas as semanas os documentos eram atualizados, ora endurecendo as normas, ora flexibilizando”, diz. Fato que, segundo ele, reforçou a importância da assessoria jurídica na interpretação e orientação, para que os gestores pudessem agir com maior segurança. Ainda mais que as medidas interferiam justamente em questões fundamentais, como a liberdade individual e o direito de propriedade dos condôminos.

## Alguns desafios

No desenrolar da pandemia o síndico foi obrigado a lidar com questões ainda mais desafiadoras como: flexibilização parcial do uso das áreas comuns, em que o ponto central estava em como fazer o uso seguro da academia, das piscinas e demais áreas de uso coletivo; treinar o quadro de colaboradores para que eles pudessem ficar preservados e coo-

perar com a segurança de todos; e cuidar das contas do prédio, sendo que existia um temor de aumento da inadimplência.

Mas o mais difícil, na opinião de Rachkorsky, foi acomodar os interesses de quem tinha que trabalhar em casa, e não abria mão do silêncio, com quem queria tocar suas obras de reformas. “A partir de um determinado momento as obras foram liberadas, mas mesmo assim as pessoas continuaram trabalhando de casa. Com isso, o síndico tinha que enfrentar reclamação dos dois lados. Do dono da obra, que quer fazer o serviço em horário normal, e dos moradores, que querem o sossego preservado porque estão estudando ou trabalhando em casa”, destaca.

Ideia reforçada por Koeirich, que apontou o gerenciamento dos ânimos com uma das tarefas mais difíceis durante a pandemia, tendo sido necessário buscar o equilíbrio entre aqueles condôminos mais alarmados com relação à doença e aqueles que queriam usufruir de maior liberdade, discordando de eventuais restrições. “Uma dúvida que imperou entre os síndicos era se eles poderiam criar, sem passar por assembleia, proibições que não estão previstas no regimento interno ou na convenção. E a resposta era simples: sim, amparado pelo art. 1348, II do Código Civil, pelo qual o gestor pode editar atos normativos administrativos em



MÁRCIO RACHKORSKY, advogado especialista em condomínios





## ECONOMIZE ATÉ 95% NA CONTA DE LUZ DO SEU CONDOMÍNIO!

- ✓ 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
✉ jsouza@linsolar.com.br
🌐 linsolar.com.br



observância às regras relacionadas à saúde pública”, explica.

Outro ponto que segundo ele merece destaque foi a incorporação das assembleias virtuais, autorizadas pela Lei n. 14010/2020, que tirou muitos gestores da zona de conforto. Principalmente porque nem todos os condomínios tinham ferramentas para implantar reuniões digitais, seja por questões técnicas, ou pelo perfil de seus condôminos. O desafio aqui estava justamente em garantir a possibilidade efetiva de participação de todos, até mesmo daqueles menos acostumados com o mínimo de tecnologia.

## Lições para um pós-pandemia

Como ensinamento de tudo isso, os especialistas avaliam que um dos principais pontos que fica é a valorização das engrenagens que compõem o condomínio. E, além disso, a importância de conversar com os moradores para entender o anseio das pessoas e assim poder tomar uma decisão mais alinhada com a maioria. Vislumbrando um cenário pós-pandemia, Rachkorsky destaca que o síndico, além de ser um bom gestor na parte financeira, operacional e jurídica, também deverá atuar como um pacificador social. Ou seja, alguém que aproxima as pessoas, que converge interesses e que passa tranquilidade para os moradores, sobretudo mostrando que o resultado positivo depende de um trabalho em equipe e multidisciplinar.

Já Koerich lembra da solidariedade e empatia demonstradas por muitos síndicos durante todo o período e que merecem seguir no pós-pandemia. “Ao avistarem uma crise econômica que poderia atingir muitos condôminos, os gestores suspenderam a cobrança de rateios de obras e serviços e em alguns casos até mesmo o fundo de reservas. Temos muitos exemplos também que se colocaram à disposição para fazer compras de mercado e medicamentos para aqueles que pertencem ao grupo de risco”, destaca.

Esse foi o caso da síndica

profissional Vera Lucia Dagnoni Notari, em Balneário Camboriú, que aproveitou o isolamento social para confeccionar máscaras e ajudar ao próximo. “Vendo a necessidade de todos, comecei pensando apenas em doar para os amigos. Mas conforme o tempo foi passando, vi que tinha que fazer algo além. Por isso, resolvi colocar as máscaras na frente da minha casa pra qualquer pessoa pegar e também fiz pacotes para quem quisesse vender e ganhar uma renda extra. E assim foram mais de sete mil máscaras doadas ao longo destes meses”, relata.

Pedagoga de formação e costureira de profissão, Vera há 13 anos também atua como gestora condominial. À frente do Residencial Nidia, ela diz não ter enfrentado muitas dificuldades, pois contou com o apoio de todos os moradores e não foi preciso convocar assembleia, pois a anu-



**VERA LUCIA DAGNONI NOTARI**, síndica em Balneário Camboriú: doação de sete mil máscaras para a população

al já havia sido realizada em fevereiro. A ação com as máscaras também envolveu outros condomínios da região que foram beneficiados com as doações e seus síndicos puderam compartilhar com os condôminos.

## Visita do prefeito

Outro exemplo positivo vem do Residencial Flamboyant, no Itacorubi, em Florianópolis. À frente da administração do empreendimento há três anos, com 144 unidades sob sua responsabilidade, a síndica Jerusa Vieira Martinez teve que adotar uma série de cuidados e rotinas de higienização das áreas de grande

circulação para evitar possíveis contágios. Entre os principais desafios enfrentados, ela destaca as restrições adotadas para evitar aglomeração nas áreas comuns do condomínio, uma vez que os condôminos utilizam muito os espaços de convivência para encontros familiares.

Fora isso, desde o início do ano o condomínio passou a utilizar um aplicativo para melhorar a comunicação da administração com os moradores, até mesmo com aqueles proprietários que não residem no imóvel. Com isso, todos ficaram sempre atualizados sobre os cuidados durante a pandemia e também puderam compartilhar com os seus vizinhos pela plataforma a oferta de serviços, opiniões, registrar reclamações ou sugestões. Foram tantas iniciativas que chamou a atenção do prefeito da Capital, Gean Loureiro, que no início de novembro visitou o espaço para conferir de perto o trabalho realizado pela síndica em prol da segurança coletiva. Para ele, muito mais do que ter a responsabilidade da gestão do condomínio, os síndicos têm uma responsabilidade social.

“A prefeitura tem buscado estar cada vez mais próxima desse gestor, já que essa interlocução permite que as informações cheguem de maneira clara e direta para as pessoas. É importante termos a certeza que o trabalho em conjunto faz com que todos ganhem. E na pandemia isso acabou sendo ainda mais importante, pois são os síndicos que estão nessa linha de frente, responsáveis por espaços que podem se tornar facilmente um local de ampla contaminação, dada a alta rotatividade de pessoas. Conversando com centenas de síndicos, estamos conversando com milhares de condôminos e esse mecanismo profissional e qualificado permite que no dia a dia ele possa repassar todas essas infor-



**MIRANTE QUATRO ESTAÇÕES** foi um dos primeiros condomínios a colocar em ação os cuidados sanitários para conter a pandemia

mações e tenhamos mais controle na cidade”, avalia Loureiro.

## Música para os moradores

Já no condomínio Mirante Quatro Estações, no bairro Serraria, em São José, além de ser um dos primeiros a colocar em ação os cuidados obrigatórios, o síndico Dalmo Mayer Tibincoski também apostou no poder da música para gerar uma sensação de bem-estar entre os moradores em isolamento social. “Nos dois primeiros meses de pandemia, aos sábados, dois moradores que são músicos fizeram apresentações das suas sacadas. E, na véspera do dia das mães um amigo que é saxofonista em Brusque, Fabio Schlosser, veio até o nosso espaço e tocou diversas músicas em homenagem às mães”, relata.

Exemplo de empatia, o gestor adaptou a sua rotina às exigências impostas pela pandemia, sendo que o grande desafio foi manter todos os serviços básicos com segurança para os moradores e funcionários. Para preservar a saúde de 1.180 condôminos, ele implementou ações diferenciadas como a vacinação contra gripe de idosos em parceria com a Prefeitura, higienização noturna com ozônio em todos os ambientes de uso coletivo e colocação de pias com água e sabão

nos acessos pelas garagens, para que moradores e prestadores de serviço possam higienizar suas mãos sempre que necessário.

E não parou por aí, para os infectados pela Covid-19 e que estavam em quarentena, o condomínio deu apoio no recolhimento do lixo, entrega de comida, os vizinhos levaram os pets para passear e também ajudaram com as compras de supermercado. A corrente do bem foi tão presente que os próprios moradores organizaram uma campanha chamada Páscoa Solidária, em que foram arrecadadas cestas básicas para as famílias dos funcionários e também para pessoas carentes de fora do condomínio.

“Este foi um ano de muito aprendizado e adaptações. Tivemos que quebrar paradigmas, ser flexíveis, ponderados e ter muita paciência e resiliência. A cada semana reavaliávamos as alterações nos decretos e ajustamos os procedimentos conforme a nossa necessidade. Entendemos que fechar tudo era o mais fácil, mas não a melhor opção, por isso flexibilizamos sem desrespeitar as normas. Se todos nós moradores seguirmos as regras, respeitarmos nossos vizinhos e tivermos um pouco de tolerância, conseguiremos ter harmonia no condomínio com ou sem pandemia”, avalia Tibincoski.





**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)

29 ANOS



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.

Serviços Elétricos e Hidráulicos

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

# Como fica a temporada de verão em tempos de pandemia?

Cuidados sanitários devem ser mantidos ativos para que condomínios possam receber os turistas de maneira segura e garantir o bem-estar dos moradores

Darlane Campos

**H**á menos de um mês para o verão, os condomínios de Balneário Camboriú estão passando pelos ajustes finais do planejamento sanitário de enfrentamento à Pandemia para o período da temporada. Sendo um dos destinos mais cobichados por turistas que vêm à procura de sol, mar e muita diversão, vale lembrar que a cidade está entre os locais de maior atenção no Estado e vem sofrendo semanalmente com mudanças na classificação de risco.

Cenário esse que dificulta a rápida adequação às normas sanitárias, uma vez que a cada classificação se flexibiliza ou restringe alguma atividade. Por isso, de acordo com o advogado Gustavo Camacho, para aqueles que optarem por alugar um apartamento na região, o alerta é de que a utilização das áreas comuns para festa e lazer está condicionada ao grau de risco de contaminação pela infecção da COVID-19. E, também, ao cumprimento das regras estabelecidas pela Portaria 710, recentemente alterada pela Portaria 821, da Secretaria de Estado da Saúde (SES), que autoriza a retomada dos eventos sociais de forma gradual e monitorada.

“Além disso, estão em vigor em âmbito estadual a Portaria 713, que trata sobre o retorno das atividades em academias, e a Nota Técnica 32, da Vigilância Sanitária, destinada espe-



**NO RESIDENCIAL PORTAL DO VALE**, a síndica Eliane Stein já está com o plano de ação pronto para o verão

cificamente para a orientação dos condomínios com medidas de enfrentamento à pandemia e que, entretanto, possui sua aplicabilidade limitada por não estar atualizada”, complementa Camacho. Por isso, é importante ressaltar que a qualquer momento as prefeituras podem editar decretos mais restritivos em relação às Portarias editadas pelo Governo do Estado.

No Residencial Portal do Vale, localizado no Centro de Balneário Camboriú, a síndica Eliane Stein já está com o plano de ação em mãos. Pela proximidade com o mar, o edifício recebe uma demanda grande

de locação de temporada e isso reflete no aumento da rotatividade de pessoas no interior do condomínio. Por isso, entre as medidas já adotadas e que serão reforçadas neste período está a higienização do condomínio, realizada várias vezes ao dia.

Além disso, também será cobrada dos inquilinos temporários a utilização do álcool em gel 70%, oferecido na entrada do condomínio e no elevador, e a higienização das mãos e pés no lavatório externo, que agora também tem sabonete líquido. “O desafio principal será fazer com que as pessoas entendam

a importância de se manter o distanciamento e o uso obrigatório da máscara, ainda mais que já há condôminos que negligenciam as normas”, avalia.

## Como se preparar para receber os turistas

De acordo com Camacho, o primeiro passo é ter um regulamento interno bem redigido e funcional, livre de ilegalidades e alinhado às disposições estabelecidas pela convenção condominial vigente. O documento deve ser claro e objetivo, além de amplamente veiculado a todos os moradores, para evitar a alegação de desconhecimento.

Além disso, nos prédios litorâneos, onde o fluxo de veranistas é habitualmente intenso, o advogado destaca como fundamental que a administração busque se informar sobre os imóveis que estão para locação, entrando em contato com os responsáveis. “A conversa serve para reforçar a necessidade de apresentação prévia do ‘kit’ convivência aos locatários

de temporada, que é constituído pelo regulamento interno e pela convenção condominial vigente”, explica. Camacho lembra ainda que, caso os condomínios não cumpram as normas sanitárias, estes poderão ser multados pela fiscalização municipal. E, até mesmo o síndico fica suscetível à responsabilização, conforme os artigos 186 e 927 do Código Civil.

Já para os gestores que ainda estão se organizando para o período da temporada, o especialista destaca a importância de se manter atualizado em relação aos decretos e portarias envolvendo a pandemia e não ceder às pressões populares geradas pelos condôminos. “Façam o que é correto, não o que é fácil e populista. Os principais pontos de atenção são os espaços comuns do condomínio, tais como salões de festas, academias, piscinas e playground. Tenham total controle sobre o acesso e a permanência nessas áreas”, indica Camacho.

Já como dica para driblar a aglomeração, ele compartilha a experiência de outros gesto-



**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**



**GUSTAVO CAMACHO:** síndicos devem continuar seguindo portarias e normas sanitárias

res que estão disponibilizando um número determinado de pulseiras de acesso para a área comum - piscinas, academias, sala de jogos, home cinema, entre outros. "A medida é bastante comum e eficaz no controle de circulação de veranistas e condôminos, pois pressupõe a realização de prévio cadastramento para a utilização dos espaços coletivos", diz. Outro método um pouco mais sofisticado, mas com a mesma eficácia, é a instalação de controle de acesso biométrico. Entretanto, o advogado lembra que toda e qualquer regra deve constar no regulamento interno, sob pena de invalidade.

## Fiscalização

De modo geral, de acordo com o fiscal de saúde Danilo Dumps Santos, a Vigilância Sanitária de Balneário Camboriú tem buscado conscientizar os responsáveis pelos condomínios sobre a frequência da higienização das áreas comuns, em especial as superfícies coletivas de contato, tais como corrimãos, maçanetas e bancadas, bem como orientar para que busquem uma estadia mais tranquila e segura em relação à saúde, a fim de evitar comportamentos de risco e exposição desnecessária ao vírus.

"As pessoas que procuram a cidade como destino turístico e alugam imóveis por determi-

nado período, em sua grande maioria, são familiares. E isso presume uma situação mais propícia para aqueles que pretendem passar bons momentos em família, de forma mais segura. As pessoas compreendem que o momento não é favorável, mas que podem desfrutar de ocasiões agradáveis se cumprirem com as normas de prevenção à COVID-19", avalia Santos.

Além disso, o órgão também tem utilizado, por analogia, o disposto na Portaria 715 e suas alterações para reger as reuniões condominiais. "Os cinemas devem ser utilizados somente por pessoas da mesma família, sendo que as salas devem passar por higienização após cada uso e o prédio deve manter o cronograma de limpeza à disposição da fiscalização", exemplifica Santos. Já para as áreas recreativas infantis a indicação é que elas sigam fechadas, para evitar que as



crianças sejam fonte de contaminação para a população dos grupos de risco.

Ainda de acordo com o fiscal, as demais áreas podem ser utilizadas, desde que sigam os regramentos de prevenção e combate à COVID-19: distanciamento social, uso da máscara de forma correta, higienização das mãos com álcool em gel 70%, evitar permanecer em locais com aglomerações e dar preferência para ambientes bem arejados e limpos.

## ENTENDA COMO FICA O ACESSO ÀS ÁREAS DE LAZER

- Os salões de festa estão condicionados ao disposto nas portarias 710 e 821. Se a região estiver no grau de risco gravíssimo, o uso fica restrito a pessoas da mesma unidade, sem poder receber visitas.

- Já nas demais classificações de risco a utilização é gradual. Por exemplo, no caso de risco grave, os espaços podem ser utilizados por pessoas da mesma unidade e visitantes em até 30% de sua capacidade;

- As outras áreas de lazer, tais como piscinas e parquinhos, ficam subordinadas à Portaria 713 da SES, em especial ao artigo

1.º, §1.º, que dispõe sobre a capacidade de utilização:

- Potencial GRAVÍSSIMO (vermelho) - devem limitar o número de usuários a 30% da capacidade operativa do estabelecimento;

- Potencial GRAVE (laranja) - nessa condição é permitido apenas 50% da capacidade do local;

- Potencial ALTO (amarelo) - já pode operar com 70% da capacidade;

- Risco Potencial MODERADO (azul) - fica irrestrito o número de usuários, respeitando a capacidade normal do local.

(Fonte: Gustavo Camacho)

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

@ fernandamp81@gmail.com



## Carros elétricos em condomínios

Atualmente com as diretrizes mundiais de sustentabilidade vemos buscando maneiras de viver com menor impacto ao meio ambiente.

O carro elétrico surge com a promessa de baixa emissão de poluentes, sendo uma tendência mundial a sua popularização. Seu diferencial é a utilização de energia elétrica em vez da utilização de combustível derivado do petróleo.

Qual a conexão do carro elétrico com as questões condominiais?

O carro elétrico ainda é algo novo e pouco popularizado no Brasil, não havendo legislação específica sobre o assunto para a sua operacionalização em condomínios já construídos, tampouco nos novos empreendimentos. De certo que os planos diretores dos municípios brasileiros e as incorporadoras passarão, em breve, a prever a implementação de tomadas para reabastecimento nas novas construções.

Atualmente, nas edificações já existentes, deve-se realizar estudo de viabilidade para implementação de fontes de abastecimentos destes veículos, pois exigem tomadas específicas, bem como adaptação da fiação elétrica para suportar a sobrecarga, entre outras questões. Sendo possível realizar a implementação do projeto elétrico, sua aprovação de execução deve ser submetida à aprovação em assembleia.

Quem suporta o ônus desta implementação?

Como mencionamos acima, não há legislação pertinente, mas faremos uma analogia de situação similar que já vivenciamos: no início dos anos 1990 começou a popularização do ar-condicionado, até então artigo de luxo dado

o preço do aparelho e o custo que significava no consumo de energia elétrica. Porém, a legislação não previa sobre a instalação destes aparelhos, muitas vezes, a sua instalação causava alteração na fachada dos prédios, outras vezes a fiação elétrica do edifício não comportava a sobrecarga que este demandava. Ou seja, tivemos que nos adaptar a esta nova realidade, as novas edificações já traziam fiação elétrica para instalação e na fachada havia previsão de espaço reservado para a instalação do aparelho de ar-condicionado. No entanto, nos prédios antigos, ficava a cargo de cada unidade adaptar a fiação, bem como solicitar aprovação da instalação do aparelho visando minorar os efeitos na fachada e padronizar o local para todos os condôminos. Acreditamos que a questão que envolve a utilização de carga dos veículos elétricos em condomínios siga o mesmo caminho.

A utilização de veículos elétricos é uma tendência mundial que exigirá do mercado imobiliário brasileiro de novos empreendimentos a sua capacidade para utilização destes veículos, bem como a legislação trará a normatização da sua implementação nas edificações já existentes.

O incentivo à população pela utilização de meios de transportes mais sustentáveis é uma realidade mundial que exige uma modificação cultural, o que vem acontecendo gradativamente.

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

## 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

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

48 9.9845.6768  
48 9.9685.7236

www.academiadomergulho.com.br  
academiademergulho@gmail.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



### Condomínio VUCA ou Condomínio BANI?

A cada tempo surge um novo conceito que procura definir o momento que vivemos, sugerindo que estamos em um provável momento evolutivo que necessita de transformação. Os conceitos de Mundo Vuca e Mundo Bani podem ser estranhos a você, amigo leitor e colega de sindicatura, mas é familiar ao universo corporativo e está na boca de todo executivo que em uma reunião de negócios busca aparecer descolado. E é aqui que mora o perigo, algo interessante que merece reflexão, ou pode vir a merecer, vira um daqueles chavões da indústria da transformação do conhecimento, ganha status de clichê e perde interesse. Confesso que foi isso que ocorreu comigo ao me familiarizar com esses acrônimos, pensei: "Mais uma bobagem sem menor sentido!"

Contudo, como atuamos no universo condominial, qualquer mundo, ou qualquer possibilidade de mundo, pode ser comparado a um ou outro condomínio em que atuamos como síndicos. Sendo assim, vale propor a reflexão desses "mundos" como possíveis momentos que possamos estar enfrentando na sindicatura.

O acrônimo VUCA (em inglês: Volatility, Uncertainty, Complexity e Ambiguity; em português: volatilidade, incerteza, complexidade e ambiguidade) faz referência às perspectivas desafiadoras que o mundo vivia no final da década de 1990 pós-guerra fria, mas podemos muito bem utilizá-lo para traduzir o movimento que muito dos nossos condomínios vivem hoje. Vamos a cada um deles:

**Volatilidade** - Sugere um momento de velocidade de mudanças, inesperadas, inusitadas e fora de controle. Tenho afirmado que a sindicatura é o exercício do previsível, que é aquilo em que se baseia a maioria dos nossos cursos de formação e capacitação, bem como do inusitado, que é o que a experiência na função nos proporciona.

**Incerteza** - Sugere que o que não é previsível é perigoso. Isso nos obriga como gestores a desenvolvermos uma habilidade de agir mesmo sem termos como prever os possíveis resultados.

**Complexibilidade** - Sugere que a volatilidade e a incerteza do momento promovem uma interpretação caótica da situação. Fato que constatamos quando a dinâmica de tomada de decisões do nosso modelo de gestão é fragilizada pela interdependência das decisões assembleares.

**Ambiguidade** - Sugere que o momento ou a situação não são familiares. O que nos lembra que no bom exercício da função de síndico sempre haverá situações que fogem das nossas expertises, e que para isso será preciso, a todo tempo, estar aberto a adquirir novas habilidades.

Se você, caro leitor, identificou o seu condomínio como sendo parte do mundo Vuca, não deixe de compará-lo com o mundo Bani na íntegra desta coluna disponível em [bit.ly/3kVesa4](http://bit.ly/3kVesa4)

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

## # COMO TRANSFORMAR

### TODOS OS DIAS EM DIA DO SÍNDICO

Todo condomínio precisa de um bom gestor, responsável pelo bem-estar e por cuidar do patrimônio coletivo. Essa missão desafiadora exige paciência e habilidades de liderança e comunicação.

Para ajudar a aprimorar a gestão do síndico e facilitar seu relacionamento com os condôminos, a **IouTility** oferece as mais modernas tecnologias do conceito Internet das Coisas (IoT).

Após um estudo do local, a empresa desenvolve um projeto personalizado para a implantação do condomínio inteligente, com a instalação de um painel de controle (dashboard). Por meio dessa ferramenta de gestão, o síndico consegue administrar os mais diversos setores do condomínio a partir de smartphones, tablets e computadores com acesso à internet.

Entre as facilidades da gestão inteligente estão o acompanhamento do consumo de água e de gás nas áreas comuns, e o



monitoramento de sensores de presença e de movimento, da qualidade da água dos reservatórios e das câmeras de segurança. O investimento nessas tecnologias possibilita práticas de eficiência energética e hídrica, permitindo uma maior economia nos gastos com energia elétrica, água e gás.

A IouTility parabeniza todos os gestores de condomínio pelo Dia do Síndico e os convida a

transformar a administração condominial por meio da Internet das Coisas.

Para saber mais sobre projetos de condomínios inteligentes ou solicitar um orçamento, entre em contato pelo e-mail [comercial@ioutility.com.br](mailto:comercial@ioutility.com.br) ou pelo telefone (11) 2309-7887. A **IouTility** é referência entre as empresas de individualização de água, com homologação pelo ProAcqua, da Sabesp.

Solicite um orçamento pelo e-mails [comercial@ioutility.com.br](mailto:comercial@ioutility.com.br) ou (11) 2309.7887

## TENHA O CONTROLE DO SEU CONDOMÍNIO NA PALMA DA SUA MÃO!

Tecnologia traz praticidade e economia para a gestão do síndico

Imagine monitorar o consumo de energia do condomínio, ligar e desligar as luzes, monitorar motores e caixas d'água direto no smartphone. Parece um sonho distante, mas essa interação entre objetos já é uma realidade e se chama 'Internet das Coisas' ou IoT, sigla em inglês para Internet of Things.

A conectividade entre diferentes dispositivos e sensores, definidos de acordo com as necessidades de cada espaço, pode proporcionar mais conforto, segurança e economia para os edifícios. E o que é melhor, a tecnologia já está disponível e pode ser usada pelos síndicos.

A empresa WM Solução em Automação tem muitas soluções para automatizar os condomínios. Veja as tecnologias que podem ser incorporadas no edifício:

- Automação de luzes, mo-



tores, circuitos elétricos. Ter o controle de tudo no seu smartphone.

- Monitoramento de consumo de energia elétrica em tempo real.

- Programe a energia do salão de festas para desligar a hora que você quiser, pelo seu celular.

- Libere o gás e a água do

salão apenas quando estiver em uso, com apenas um click.

- Faça a agenda de ativação da bomba da piscina pelo seu celular.

- Automatize as luzes de Natal para ligar e desligar no horário por você escolhido.

**Tenha o controle do seu condomínio na palma da sua mão!**

Entre em contato com a WM Solução em Automação: (48) 99823.1854 | (48) 99951.8328  
[wmsolucaoautomacao@gmail.com](mailto:wmsolucaoautomacao@gmail.com) | [@wmsolucaoautomacao](https://www.instagram.com/wmsolucaoautomacao)

**NewTec**  
GERADORES

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

9 ANOS NO MERCADO

ATENDIMENTO 24 HORAS

Produtos e Serviços em Grupos Geradores

✓ MANUTENÇÃO ✓ VENDA ✓ LOCAÇÃO



[www.newtecgeradores.com.br](http://www.newtecgeradores.com.br)  
[newtecgeradores@newtecgeradores.com.br](mailto:newtecgeradores@newtecgeradores.com.br)  
48 3304.6307 • 3343.9313 • 9.9956.9579

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

## # ECONOMIZE ATÉ 95%

### NA CONTA DE LUZ DO SEU CONDOMÍNIO!

A energia solar é hoje a fonte de energia limpa que mais cresce no mundo, e pode ser diretamente convertida em energia elétrica através de placas fotovoltaicas trazendo praticidade para a gestão do síndico, economia no caixa do condomínio e valorização do patrimônio dos moradores, confira:

- A conta de luz é um dos principais encargos do condomínio por conta da utilização em áreas comuns e incide na taxa condominial. Com o uso da energia solar é possível reduzir a taxa e você fica protegido de aumentos e tarifas que são reajustadas em média 11% ao ano, o dobro da inflação.

- Em caso do pagamento parcelado para a aquisição e instalação do sistema, o valor da parcela é inferior à conta de luz da distribuidora. Ou seja, a quantia economizada cobre o valor do pagamento mensal à instaladora e ainda sobra.

- Valoriza cada um dos apartamentos: seja pelo viés sustentável, seja pela redução na taxa de condomínio, sem contar a vida útil de um sistema de captação solar fotovoltaico que é superior a 25 anos.

- Não influencia esteticamente, não inviabiliza nenhuma área comum: os módulos, via de regra, ficam escondidos sobre o telhado. Não tomam nenhuma área que era utilizada antes.

- A manutenção é simples,



#### SÍNDICO FABRÍCIO LARA

“Adquirimos os serviços e instalação do sistema fotovoltaico no condomínio e a empresa Lin Solar foi sempre muito profissional em todos os processos, o prometido foi 100% executado. Hoje o condomínio colhe os frutos da redução na conta de energia e ainda colabora com o meio ambiente produzindo energia limpa.”

pode ser feita pelo zelador, sem custos: não existem custos de manutenção do sistema (se este for acessível de forma segura para limpeza pelo zelador)

- A contratação é simples, a obra é rápida e “limpa”: a instalação não gera transtornos como desligamento da energia, sujeira ou barulho.

- Sustentabilidade: a energia solar é 100% limpa e estará disponível sempre. O condomínio dá um passo importante na direção de um futuro mais limpo e ajuda a reduzir a emissão de CO2 na atmosfera.

A Lin Energia Solar apresenta as melhores soluções em

energia fotovoltaica do mercado da grande Florianópolis para condomínios de pequeno, médio e grande porte. Oferecendo ao síndico desde a certeza do projeto mais adequado à necessidade do edifício, até a garantia de qualidade na execução. Contando com engenharia própria, equipe treinada e especializada, oferece qualidade, rapidez e seriedade nos serviços prestados.

A Lin Energia Solar acredita no desenvolvimento sustentável, ética, segurança e transparência e tem os profissionais qualificados e prontos para lhe ajudar. Faça seu orçamento sem compromisso!

(48) 99173.0030 | jsouza@linsolar.com.br | www.insolar.com.br

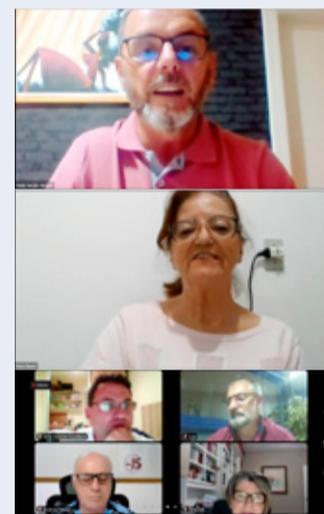
## # QUALIFICAÇÃO ONLINE PARA SÍNDICOS

O distanciamento social acabou democratizando o conhecimento e conteúdos de cursos antes disponibilizados em sala de aula agora migram para o ambiente virtual. E no setor de condomínios não foi diferente. Promovido pela Liderança Administradora aconteceu no dia 10 de novembro pela plataforma Zoom a aula inaugural das turmas online do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional. A abertura foi feita pelo presidente do CRA/SC, Paulo Jordani. O administrador destacou que o setor de condomínios precisa cada vez mais de uma gestão especializada.

“O condomínio é o nosso espaço de lazer, de convivência e onde passamos no mínimo um terço da nossa existência e necessita de uma gestão especializada. Esta formação multidisciplinar vai oferecer uma grande base aos alunos e futuros síndicos, sendo um aprendizado não somente profissional, mas para a vida toda”, salientou.

A professora Neusa Maria Tribeck Ferreira, que ministra o módulo de gestão, salientou aos alunos que o primeiro passo para a profissionalização

estava sendo dado. “iniciamos hoje os 6 meses de formação acompanhados por oito professores especializados e chegamos ao marco de quase 500 síndicos profissionais diplomados que passaram por nossa formação, trazendo resultados não só para os que hoje trabalham e são empreendedores neste segmento de mercado, mas também aos que tem a opção de viver em condomínios”, comemorou. O curso é desenvolvido em encontros semanais de forma online e conta com duas turmas, com aulas noturnas e diurnas.



**CAPACITAÇÃO** chega ao marco de quase 500 síndicos profissionais diplomados

Para mais informações sobre a capacitação entrar em contato no telefone (48) 3241.4413

## ATENÇÃO SÍNDICOS

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

**Kapermil**



← secar

← higienizar

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

**UP**  
CONDOMÍNIOS

Adm. de Condomínios

Gestão Financeira

Síndico Profissional

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

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

GRUPO TECPLAN  
www.grupotecplan.com

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

**KRENKE**

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)

## REGISTRO NO CRA

**Síndico profissional pode abrir empresa e oferecer serviços de sindicância e administração de condomínios? Precisa ter CRA?**

Gabriel Furtado,  
síndico em Itapema

O debate acerca da necessidade ou não de registro do síndico profissional perante o síndico profissional é sempre muito acalorado e implica em polarização de entendimentos bastante fundamentados juridicamente.

Aqueles que sustentam a

ideia de que o exercício da função de síndico profissional pressupõe o registro perante o Conselho Regional de Administração (CRA), fundamentam seu entendimento nos artigos 2.º e 15, ambos da lei 4.769/65.

De outro lado, os que entendem que a função de síndico profissional não necessita de registro junto ao CRA, asseveram o princípio constitucional da livre iniciativa constante dos artigos 5.º e 170 da Constituição Federal.

Além disso, os defenso-

res da ideia de que o síndico profissional não necessita de registro perante o CRA enfatizam que a função não preenche os requisitos do artigo 2.º da Lei 4769/65, que trata apenas de atividades ligadas ao nicho da administração, haja vista que o síndico necessita de conhecimentos em diversas áreas além da administrativa, tais como jurídica, engenharias, contábil, psicologia, gestão de pessoas, etc.

Apesar destes argumentos, tendo em vista que os

CRAs de todo o país vêm judicializando a discussão com a deflagração de ações de execução fiscal em face das empresas de sindicatura profissional.

Os Tribunais Federais, por sua vez, eis que competentes para a apreciação da matéria, vêm se posicionando favoravelmente ao enquadramento da função de síndico profissional às dire-

trizes da Lei 4.769/65.

Por este motivo, ao estruturar uma empresa de sindicatura profissional, notadamente em função dos CNAEs utilizados para tanto, é muito mais seguro promover o registro perante o CRA da região respectiva do local de abertura da empresa.



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

## RELAÇÕES FAMILIARES

**Gostaria de saber como proceder com um problema delicado: temos duas crianças autistas no prédio, o pai também tem um grau mental deficitário e a mãe xinga as crianças diariamente aos berros. Quando os moradores reclamam do barulho, os pais dizem que processarão o condomínio usando a doença de seus filhos como defesa. Neste caso, onde ficam amparados na lei os moradores? Como o síndico deve agir?**

Juliana Cortes, São José

Realmente é uma situação delicada. Mas pelo que inferi da pergunta, o problema reside no comportamento da mãe em relação aos filhos e não propriamente no comportamento das crianças.

É preciso lembrar que a convenção, o regimento interno e a legislação tem o propósito de coibir abusos, ou seja, comportamentos exagerados e prejudiciais aos vizinhos in-

dependentemente de quem seja o causador; embora cada caso necessite de contextualização e relativização.

No caso, por uma série de fatores que não podemos avaliar, a mãe de família adota um comportamento prejudicial aos vizinhos ao lidar com os desafios diários, que são presumidamente desafiadores, mas que podem ser mitigados com uma boa conversa e mediação eficaz. Ou seja, caberá ao condomínio

levar em consideração a situação familiar e adotar soluções adequadas ao caso.

Portanto, não se trata de punir os menores ou mesmo a mãe, mas sim os abusos. Desta feita, caberá aos moradores municiar o síndico com relatos e provas destas interferências prejudiciais e, ao gestor, recolher essas

comprovações e solicitar a compreensão e bom senso da moradora num primeiro momento, e caso frustrada esta tentativa, impor as cominações previstas nos seus estatutos internos, sem prejuízo de se levar a questão ao Poder Judiciário.



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

**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

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

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

**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

**Prolare**  
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.

48 3028.4808 | 48 9.9962.0974 | adriane@prolaresindico-profissional.com.br | www.prolaresindico-profissional.com.br | Rua Antônio Costa, 33 - Sala 403 Itacorubi - Florianópolis - SC

**Schnel**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

www.schnelsolucoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

**PADRÃO**  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

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

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

48 3029.8929 | 99629.5101 | padraoserv

www.padraoserv.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**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

**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

**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

**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

**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

**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

48 99982.1196 • 98406.5470 | lineofilho@gmail.com | Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

**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 - Responsável Técnico  
Engº Civil de Seg. do Trabalho - CREA/SC 017036-4

48 3223.6363 | 48 9.9980.9377 | pravaliaresengenharia@gmail.com | www.pravaliaresengenharia.com.br

**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

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

**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 | gtc@gtccontabilidade.com.br



# Pix entra em operação no Brasil, mas orientação aos síndicos é de que aguardem

Meio de pagamento em vigor desde o dia 16 é uma alternativa - no futuro - para transações financeiras dos condomínios

João Lucas Cardoso

**M**eio de pagamento criado pelo Banco Central (BC), o Pix está em funcionamento no Brasil desde o último dia 16. A modalidade tem como os principais atrativos agilidade, baixo custo e funcionamento em todos os dias do ano, e não apenas dias úteis. Características que podem ser usufruídas por síndicos e administradoras de condomínios. No entanto, em breve, alertam especialistas.

Recém-implantado, o funcionamento do Pix ainda não está claro. Uma das dúvidas é de como os condomínios podem cumprir com obrigações legais, como armazenar recibos e comprovantes. “É importante ter o registro de tudo e há uma preocupação em relação ao demonstrativo financeiro. De como é feito o registro dessa operação e como é incorporada à pasta, mesmo em formato virtual, junto aos dados, históricos e fechamentos. Como fazer auditorias? Esse é um ponto que tem preocupado os síndicos”, alerta a contabilista, administradora e especialista na área de condomínios Rosely Schwartz.

## GESTÃO DE BENS DE TERCEIROS

O Pix é uma alternativa



**SÍNDICO** administra bens de terceiros e deve ter cautela até que esteja seguro sobre a forma de funcionamento do Pix

rápida e sem custo em relação aos tradicionais TED e DOC. A premissa é que também acabe com os boletos de taxa condominial. Transforma o processo que leva dias - com geração da fatura, validação pelo banco, emissão aos moradores e o prazo de pelo menos um dia útil para recebimento - em alguns segundos e, por isso, com custo menor. “No entanto, devemos lembrar que o síndico é administrador de bens de terceiros. Dessa forma, deve ter cautela até que esteja seguro sobre a forma de funcionamento e segurança do Pix”, adverte a advogada Dirlei Magro. A preocupação não é à toa.

Enquanto a transferência de valores entre pessoas físicas não tem custo e parece segura, por partilhar informações com um conhecido, por exemplo, ao envolver pessoa jurídica, como é o caso de condomínios,

a situação é diferente. Cada banco ou fintech, operadoras pelas chaves Pix, tem autorização para a cobrança do serviço, mas ainda há insegurança quanto à exposição de dados. “Alerto sobre a divulgação da chave e a utilização dela por um condômino que queira pagar via Pix o valor de sua taxa de condomínio fora do prazo e sem os acréscimos legais”, adiciona Dirlei.

Outra questão relacionada ao tema é ter a comprovação de pagamentos, inclusive do próprio condomínio para com prestadores de serviço e funcionários. “Hoje o boleto é pago e dado baixa. Com o Pix, as administradoras vão precisar de sistema que dê segurança e comprove que os pagamentos foram realizados por esse novo meio”, acrescenta Rosely.

## SEM PRESSA

Ainda que esteja em vigor, não há pressa. Além do próprio

boleto utilizado para cobrança e recebimento da taxa condominial, as transferências bancárias via TED e DOC e outros meios de pagamento, como o cartão de crédito ou débito, continuam em vigor.

A perspectiva de redução de custos é atrativa, mas a segurança precisa ser priorizada. “Penso que os síndicos devem conhecer melhor a funcionalidade antes de utilizar na conta do condomínio”, reitera a advogada Dirlei Magro.

O Pix pode ser entendido como uma nova tecnologia, como foi o smartphone há alguns anos. Requer algum tempo para domínio e para que seja usado amplamente. No entanto, é um caminho sem volta. “O próprio celular, que muitos brasileiros utilizam, é um dos meios do uso do Pix. O futuro caminha para o desaparecimento da moeda em papel e uso do dinheiro virtual”, reflete Rosely Schwartz.

**S. CONTINENTE**  
SOLUÇÕES CONDOMINIAIS

www.scontinente.com.br

ACESSE TAMBÉM PELO NOSSO APP

- ✓ **Administração de Condomínios**
- ✓ Especialistas há mais de **30 anos** no mercado condominial
- ✓ Auxiliando você a desempenhar uma **Gestão de Sucesso**

☎ 48 3037.3200
📍 Rua São José, 472 - Estreito - Florianópolis - 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

1

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!

**A SUA DEDICAÇÃO É ESSENCIAL PARA A HARMONIA E MANUTENÇÃO DO BEM COMUM!**

**Uma homenagem a todos os síndicos e síndicas pelo seu dia!**

☎ 48 3241.0380
☎ 48 9.9143.1904

www.cobraccobrancas.com.br
atendimento@cobraccobrancas.com.br
Av. Presidente Kennedy, 698 - Bloco B - Sala 423 Centro Comercial Campinas - São José - SC