

# Jornal dos Condomínios 20

ANOS  
Condomínios

ANO 20 - N° 234 - JUNHO 2021 - 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



## OS LAUDOS OBRIGATÓRIOS DO SEU CONDOMÍNIO ESTÃO ATUALIZADOS?

A manutenção em ordem garante segurança aos moradores, previne acidentes, evita penalidades através do Código Civil e, ainda, pode valorizar os espaços

# Páginas 8 e 9

Síndico profissional  
GILBERTO PERASSA

EM SC

### VALE DO ITAJAÍ

Isolamento acústico: alternativas para diminuir barulho externo

# Páginas 10 e 11

### GRANDE FLORIANÓPOLIS

Florianópolis avança na coleta de recicláveis com forte adesão de condomínios

# Página 06

PRIVACIDADE

Funcionários devem seguir regras éticas e de sigilo

# Página 04

LEGISLAÇÃO

Pandemia: lei determina afastamento de grávidas do trabalho presencial

# Página 16



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

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

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

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



**EFICAZ**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262  
pinturas.empresaefficaz@gmail.com

**GRUPO MULTI**  
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS  
**Asseio e Conservação**  
(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**  
EMPREITEIRA DE PINTURA  
**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA  
WWW.PINTURASOPEQUENO.COM.BR  
(48) 99991.0613 | 98426.3496  
contato@pinturasopequeno.com.br



## INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO? NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

0800 889 0088

WWW.PONTUALGARANTIDORA.COM.BR

Há 20 anos no mercado como a melhor solução na recuperação de crédito para condomínios



**GRUPO GM SERVIÇOS**  
TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL  
ZELADORIA ✓  
PORTARIA ✓  
LIMPEZA ✓  
VIGIA ✓  
WWW.GMPORTARIA.COM.BR

48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com

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

**Direção Geral:**  
 Ângela Dal Molin  
[angeladalmolin@condominiosc.com.br](mailto:angeladalmolin@condominiosc.com.br)

**Coordenação editorial:**  
 Vânia Branco  
[coordenacao@condominiosc.com.br](mailto:coordenacao@condominiosc.com.br)

**Equipe de jornalistas:**  
 Dariane Campos, Roberta Kremer,  
 Jorge Oliveira 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](mailto:comercial@condominiosc.com.br)

**Impressão:** Gráfica Soller  
**Tiragem Comprovada:**  
 13.000 exemplares

**Circulação:** Informe mensal distribuído nos condomínios e administradoras das cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis. Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.

**ONDE ESTAMOS:**

@jornaldoscondominios

@JornalCond

/jornaldoscondominios

Accesse o QR Code ao lado para acessar o nosso Portal!



## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Laudos em dia: garantia da integridade do condomínio e dos condôminos

Em setembro de 2018, uma idosa sofreu um acidente no elevador em um edifício localizado no centro de Florianópolis. A moradora teve lesões que necessitaram de cirurgia para recuperação. A primeira impressão que se tem quando ouvimos falar de um acidente envolvendo condomínios é: foi negligência do síndico do edifício que não estava com as manutenções em dia.

Nesse caso acima o condomínio tinha um laudo atualizado de inspeção do elevador que atestava o perfeito funcionamento do aparelho. Em sentença, o Tribunal de Justiça de SC isentou o condomínio pelo

acidente e coube à empresa de manutenção indenizar a moradora.

Administrar um condomínio passa por cuidados em diversas áreas e dentre todas as tarefas que um síndico deve realizar, manter em dia os laudos e vistorias pode ser considerada uma das mais importantes. Na matéria especial desta edição, saiba que o laudo é uma ferramenta essencial para identificação ou prevenção de problemas e o síndico é o responsável pela condição de segurança do condomínio. Mantê-los atualizados, não somente os obrigatórios, mas todos aqueles necessários é garantia de segurança aos moradores

e de que todas as medidas protetivas foram tomadas adequadamente.

Outro ponto de atenção do síndico leitor fica por conta da lei que determina afastamento de grávidas do trabalho presencial durante a pandemia. A medida é obrigatória para condomínios que tenham funcionárias gestantes em funções como zeladoria, portaria ou limpeza. Informe-se a respeito!

Leia também nesta edição nossos colonistas e especialistas que trazem sempre informações de qualidade e prestadores de produtos e serviços para a gestão de condomínios. **Boa leitura e fiquem bem!**



Com o objetivo de esclarecer síndicos, proprietários e condôminos sobre as principais regras para a manutenção e reforma dos condomínios, o CREA-SC editou uma cartilha nomeada

de Manual do Síndico.

A publicação esclarece sobre a legislação profissional e a necessidade de contratação de profissionais ou empresas habilitadas e com registro no órgão, para a elaboração de projetos e execução de obras e serviços nas edificações condominiais. Explica ainda sobre as responsabilidades dos síndicos no exercício de suas atividades, visando garantir a manutenção e prevenção das estruturas prediais, bem como a segurança dos moradores, funcionários e visitantes que transitam pelos condomínios.



Para baixar a cartilha acesse o link ou o QR Code: <https://conteudo.condominiosc.com.br/manual-creasc>

**TAPETES PERSONALIZADOS**  
 PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE

SUA MARCA AQUI

TAPETE HIGIENIZA

**Kapermil**

48 3375.4563 | 9.9146.1001

Serraria - São José - SC | [www.kapermil.com.br](http://www.kapermil.com.br) | [kapermil@kapermil.com.br](mailto:kapermil@kapermil.com.br)

**PEREIRA JORGE** 52 ANOS  
 contabilidade desde 1969

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 | [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) | [condominios@pereirajorge.com.br](mailto:condominios@pereirajorge.com.br)  
 Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

**GTC** 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.

**App Adelante**

**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

MATRIZ • FLORIANÓPOLIS  
 (48) 3222 5611 (48) 9 9623 6598  
[atendimento@adelantecobranças.com.br](mailto:atendimento@adelantecobranças.com.br)

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

# Uso correto dos elevadores sociais e de serviços

Condomínios não podem determinar que funcionários utilizem apenas o elevador de serviço

Da redação

O uso do elevador social e de serviços pode criar algumas polêmicas no condomínio, enquanto o primeiro é para o transporte de pessoas, o segundo é para cargas.

Mas existem regras estabelecidas nos edifícios para a finalidade de cada um, como determinar que em cidades litorâneas os banhistas usem o de serviços, assim como no caso de transporte dos animais de estimação.

Nem todos cumprem, por isso a regra deve constar no regimento interno. Uma prática proibida no Brasil é estabelecer que os funcionários utilizem apenas o elevador de serviços. A Constituição Federal assegura a igualdade de todos perante a lei, sem distinção de qualquer natureza.

## Discriminação

O advogado de Balneário



O CONDOMÍNIO pode criar regras para o uso de elevadores de serviço

Camboriú Giovan Nardelli observa que pelos fundamentos da Constituição Federal é vedada em edifícios públicos ou privados a utilização dos elevadores com critérios absolutamente pessoais. "Houve uma distorção da utilização dos chamados elevadores de serviço, que, a princípio,

deveriam ser utilizados somente para o transporte de cargas. Em muitos casos, os espaços se transformaram em mecanismo de discriminação", critica.

De acordo com o presidente do Sindicato dos Funcionários de Edifícios de Florianópolis (Seef), Rogério Manoel

Corrêa, a distinção do uso do elevador para empregados está se tornando cada vez menos comum. "É importante utilizar o social até mesmo para facilitar a convivência entre os trabalhadores e os moradores", defende. No Residencial Maria Regina, em Balneário Camboriú, não há discriminação. O funcionário e os prestadores de serviços só entram pelo elevador de serviço se estiverem carregando baldes ou outras cargas. "Somos todos iguais, não tem porque fazer essa separação", lembra a síndica Daniela Freitas Mello.

## Animais e banhistas pelo elevador de serviços

O elevador de serviços é por onde devem ser transportados carrinhos de supermercado, banhistas e animais. De acordo com o advogado Giovan Nardelli, o ide-

al é criar regras de transporte deliberadas em assembleia e apontadas no regulamento interno. "Se o condomínio conta com elevadores de serviço, pode determinar que os animais transitem exclusivamente por esse meio de transporte. Ao contrário, exigir que o dono e o animal só transitem pelas escadas é abusivo, pois vai contra a própria dignidade humana", explica. O advogado também observa que dentro da regulamentação pode-se determinar o uso de focinheiras para raças maiores ou mais agressivas. É recomendável a obrigatoriedade do uso de coleiras para os animais de pequeno porte.

No caso dos banhistas, o condomínio pode exigir que trafeguem pelo elevador de serviços, "pois voltarão sujos de areia e resíduos do mar, como água salgada, que inclusive pode enferrujar objetos do equipamento", destaca Nardelli.

# PORTAL Sul

E n e r g i a

DESDE 2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

## Seu condomínio está preparado?

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



A melhor propaganda  
É feita por clientes satisfeitos

A **Portal Sul Energia** completa **13 anos** oferecendo segurança e qualidade para os seus clientes.

Nos tornamos referência no mercado de engenharia elétrica e regularização de processos (Celesc e Bombeiros), sempre priorizando as normas técnicas e oferecendo serviços de qualidade.

Nossa empresa é devidamente registrada no CREA/SC com equipes contratadas respeitando a legislação, oferecendo alta qualidade e treinamento utilizando EPI's e prezando pela segurança das pessoas e do patrimônio.



**Gustavo Sandrini Corrêa - Síndico**

A empresa prestou todo auxílio e orientação necessária em todos os momentos em que foi solicitado, indo além do esperado do atendimento. Superando e muito a expectativa, me passando confiança para novos projetos e indicações de seus serviços."

**Guilherme Abicalil - Síndico**

Aproveito este espaço para reiterar meu apreço e admiração a qualidade da Empresa. A forma com que tratam e lidam com os clientes é um ponto forte na gestão. Sem dúvida, muito mais que uma contratação, conquistamos uma parceria com seriedade, comprometimento e excelência.



**Roseane Reuter - Síndica**

Contratamos a Portal Sul Energia tanto para projeto e reforma elétrica geral do condomínio, quanto para confecção do Projeto Preventivo (Bombeiros), laudos e regularização. Eles são ótimos e facilitaram sempre os pagamentos, "fazendo caber" no nosso orçamento! Nos ajudaram em tudo! A execução dos serviços atendeu todas às nossas necessidades e nos surpreenderam com tanta competência. Super indicamos, pois é raro encontrar profissionais tão competentes e a preço justo.

# Privacidade: um direito de todos

O condomínio funciona como uma empresa e as informações obtidas pelos funcionários no âmbito profissional devem seguir regras éticas e de sigilo

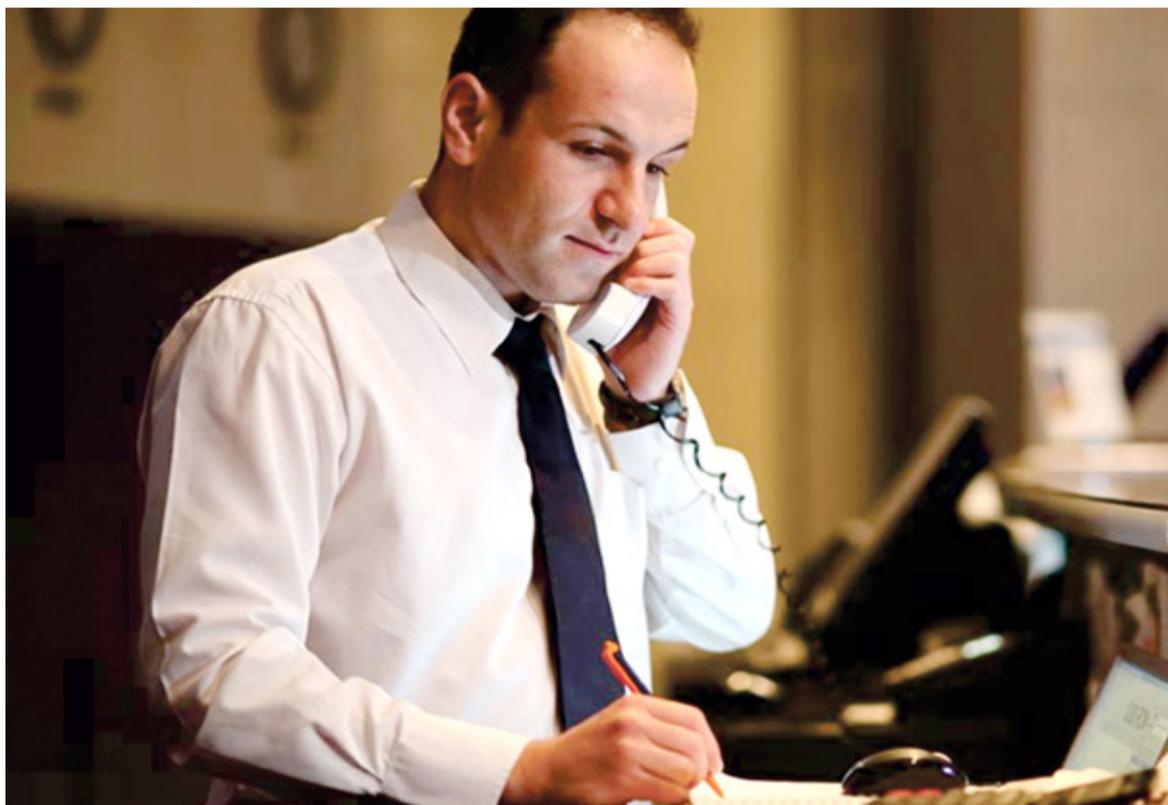
Dariane Campos

**P**essoas fundamentais para uma boa gestão condominial, porteiros, zeladores e demais integrantes do quadro de funcionários devem prezar pela discrição e não se envolver em assuntos particulares dos moradores. Por estarem em contato com a rotina do prédio e, em muitos casos, de centenas de famílias é comum presenciarem cenas que dizem respeito apenas à vida dos condôminos. E, na velha história do 'sem querer', muitos acabam ouvindo e compartilhando situações em que o correto seria manter o distanciamento.

Não é raro sair do apartamento e receber as últimas "notícias" do prédio ou até mesmo do empreendimento vizinho. Muitas delas de caráter íntimo dos moradores e que deveriam permanecer no âmbito privado. Apesar de ser um local de moradia, o condomínio funciona como uma empresa e as informações obtidas no âmbito profissional devem seguir regras éticas e de sigilo.

## Função de confiança

Para a advogada Cíntia Maria Pasetto Gava, especialista da área condominial há 13 anos e síndica profissional, o segredo para evitar situações assim começa com o recrutamento para posterior seleção do profissional. Ela destaca que especialmente os porteiros exercem uma função de confiança



**FUNCIÓNÁRIOS** não devem se envolver em assuntos particulares dos moradores

dentro do âmbito do trabalho, principalmente porque interagem com o dia a dia de todos os moradores, tendo conhecimento do seu cotidiano. Daí a necessidade de analisar se o perfil do candidato se enquadra nas necessidades e peculiaridades do condomínio.

E ela ainda alerta: os funcionários, acima de tudo, devem preservar pela segurança do prédio e seus moradores. Dependendo do tipo de informações que estão sendo passadas e se elas interferirem ou prejudicarem a segurança da comunidade do prédio, o funcionário pode ser sim demitido

por justa causa. "A CLT em seu artigo 482 enumera quais são os possíveis casos para demissão por justa causa. Mas, independente da justificativa, os funcionários devem ser éticos, manter sigilo e discrição. Não repassar informações do condomínio, prestadores de serviços ou mesmo da vida e rotina dos condôminos para qualquer pessoa, pois isso interfere diretamente na segurança geral do condomínio e dos seus moradores", reforça.

## Advertências

Seguindo também esse entendimento, o advogado Gusta-

vo Villar Mello Guimarães, que há 24 anos atua em questões trabalhistas e condominiais, explica que existem dois tipos de punições disciplinares, antes da demissão: a advertência (verbal ou escrita) e a suspensão. A primeira normalmente se aplica para situações mais brandas, em que a conduta do funcionário não é grave e precisa apenas ser repreendida. Já a suspensão é uma medida mais severa, aplicada em situações mais graves, pois implica no afastamento do empregado de suas funções por pelo menos um dia, com a consequente perda da remuneração desse período.

"Não há na legislação qualquer previsão acerca da necessidade de seguir uma sequência de advertências ou suspensões antes da aplicação de uma justa causa. Apesar disso, e como a aplicação de restrições tem, antes de tudo, caráter pedagógico, recomendamos que o condomínio oriente seus funcionários de que determinadas condutas por eles praticadas são indesejadas, para somente depois

aplicar eventuais punições", comenta. Mas, se não surtir efeito e o empregado repetir a mesma conduta faltosa, pode-se estar diante de hipótese de aplicação da justa causa. Ou há ainda situações mais extremas que, pela sua gravidade, dispensam a aplicação de penalidades e já é realizada a demissão direta.

## Como lidar com o problema

O direito à privacidade é um direito fundamental previsto pela Constituição brasileira. Mas não é fácil lidar com a questão no dia a dia do condomínio. Por isso, a dica dos especialistas é criar normas internas para tentar amenizar esse tipo de problema. Para ambos, não há obrigatoriedade de questões subjetivas estarem especificadas no contrato de trabalho, porém destacam a importância de ser feita uma cartilha de orientação aos funcionários informando como a administração quer que eles se portem no trabalho, deixando claro o dever em segui-las sob pena de advertência.

"A convenção que é a norma máxima do condomínio, bem como o regimento interno, deve ser aplicada e respeitada pelo síndico, por todos os moradores, e também por seus funcionários. Nesses documentos também podem estar previstas normas e penalidades para resguardar o direito a privacidade dos moradores. Uma ótima maneira de diminuir a invasão de privacidade é orientar os funcionários e também os condôminos para não ficarem de 'bate-papo' na portaria, o que é muito costumeiro", analisa Cíntia.

Na cartilha poderá conter orientações como: ser discreto com as informações; ficar atento às movimentações dentro do condomínio, mas não repassar informações sobre a rotina do prédio e dos seus moradores; entre outras informações peculiares a cada condomínio.



**Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.**

✉ [condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br) ☎ 48 3202-8855

**Cerca elétrica**

**CFTV / Interfonia**

**Alarmes / Sensores**

**Controle de acesso**

**Alarme de incêndio**

**Iluminação de emergência**

**Fechaduras eletromagnéticas**

**Automação e manutenção de portões**



**Sistemas de Segurança**

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

**Contrato de Assistência 24h Inova**

**Instalação de Energia Solar**



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



**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](mailto:saojose@tranquiliza.com.br)

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

www.tranquiliza.com.br



## ▶ INFORME COMERCIAL

# Condomínios têm atendimento exclusivo e especializado na Unicred Valor Capital

- Fale com quem realmente entende do seu negócio -

São muitos os diferenciais do relacionamento da Unicred Valor Capital junto aos condomínios: atendimento em células exclusivas e especializadas, taxas justas, maior rentabilidade nas aplicações e investimentos, qualidade dos serviços, agilidade nas soluções, segurança e credibilidade, entre outros. Essas são as razões da parceria dos 1.200 condomínios cooperados, que no último ano receberam nas suas contas a distribuição de mais de R\$ 531 mil de sobras, referentes ao exercício de 2020. O suporte aos administradores do setor (pessoas físicas, jurídicas e síndicos profissionais) também conta com o conforto das 15 Agências Premium, as ferramentas de autoatendimento e o Aplicativo Unicred, para as transações realizadas junto à Cooperativa, a qualquer hora e em qualquer lugar.

Além disso, a Valor Capital disponibiliza um sistema de recebimento de créditos que propicia completo controle das contas e também da inadimplência de cada condomínio. Com a cobrança Unicred é garantido o essencial gerenciamento dos valores recebidos, com segurança, agilidade e facilidade no trabalho contábil, de forma transparente e pontual.

Na hora de investir o dinheiro, para garantir a rentabilidade dos valores em benefício dos condomínios e seus condôminos, a Cooperativa dispõe de Fundo de Reserva direcionado para o setor, que buscam investimentos com bons rendimentos na gestão dos recursos. Dessa maneira, o cooperado tem flexibilidade para escolher o prazo mais adequado de aplicação e, na data de vencimento da operação, o valor investido e os rendimentos são creditados automaticamente na sua conta.

Com muito cuidado e atenção, a Unicred Valor Capital realiza esse atendimento especializado junto aos condomínios desde o ano de 2015. Hoje já se tornou referência no setor, com relacionamento em praticamente todas as administradoras da região.

## CÉLULAS E GERENTES DIFERENCIADAS

Duas células atendem aos condomínios cooperados da Unicred Valor Capital, na Ilha e no Continente. As responsáveis pelo serviço são as Gerentes de

Relacionamento Suelen Keit Luiz Garcez e Melina Fernandes Madeira, que diante dos avanços permitidos pela transformação digital da Cooperativa, conseguem estar conectadas com os cooperados em qualquer lugar, num canal direto de comunicação e interação, respondendo suas demandas também por e-mail e WhatsApp. Com amplo conhecimento do setor, suas rotinas e necessidades, as gerentes prestam um serviço especializado e diferenciado e estão sempre a postos para atender os profissionais que administram os condomínios, de forma ágil e resolutiva.



Gerentes Melina Fernandes Madeira e Suelen Keit Luiz Garcez

## SATISFAÇÃO E CONFIANÇA

“Estou na Unicred Valor Capital há cerca de cinco anos e só tenho elogios à Cooperativa e sua equipe. A personalidade do atendimento, a facilidade de contato e a agilidade nas respostas são pontos fortes desse relacionamento. Como síndico profissional, tenho uma demanda muito específica e desafiante no dia a dia, mas a Unicred entende as minhas necessidades e prontamente resolve questões pontuais do meu trabalho e da minha empresa. Essa parceria é muito importante e vem sendo ampliada



Cooperado Rafael Irani da Silva  
Empresa Irani Condomínios  
Gestão de 21 condomínios

com os recursos digitais, como o aplicativo da Cooperativa, que traz ainda mais facilidades. Também sempre recebo as melhores dicas nos investimentos, que posso acompanhar com a máxima transparência e segurança. O sentimento é de satisfação e de confiança, repassado aos milhares de condôminos atendidos pela Irani Condomínios. Só tenho motivos para agradecer e parabenizar a todos”.

## QUALIDADE E AGILIDADE

“Segurança é a palavra que define o relacionamento que nós temos com a Unicred Valor Capital, que além de um atendimento personalizado ainda oferece uma política de tarifas diferenciada do mercado e sobras no final de cada ano, por se tratar de uma Cooperativa de Crédito. Sempre que é preciso, a qualquer momento, tem alguém para atender as necessidades da empresa, inclusive nos imprevistos. As células exclusivas para os condomínios nos deixam ainda mais tranquilos, pois falamos com profissionais que entendem do nosso negócio e nos orientam sempre da melhor forma. Também é importante destacar a usabilidade das ferramentas digitais, especialmente do aplicativo da Valor Capital, sem esquecer de frisar, ainda, a especial qualidade dos serviços e a desburocratização. Por tudo isso, é muito bom estar junto da Unicred”.



Edson Wolfart  
Empresa Condo Manager  
Gestão de 18 condomínios

## A FORÇA E A SEGURANÇA DA COOPERATIVA DE CRÉDITO

A Unicred Valor Capital é uma Cooperativa de Crédito que reúne mais de 21 mil cooperados na região da Grande Flórida

nópolis e no Oeste do Paraná, beneficiados com soluções financeiras e produtos diferenciados, atendimento de excelência nas suas 15 agências e em todas as inúmeras opções de autoatendimento, além das ferramentas disponibilizadas em aplicativo e nos serviços online. Ocupa os primeiros lugares no ranking do Sistema Unicred em todo o país e, neste ano de 2021, alcançou mais um marco histórico: a soma de R\$ 2 bilhões de ativos totais, que consolida ainda mais a confiança e a credibilidade junto a seus associados, demonstrando que a Cooperativa possui bases financeiras e estruturais firmes, que resistem aos períodos de instabilidade ou de transformações econômicas e sociais.

O crescimento ininterrupto em quase 28 anos de atividades da Unicred Valor Capital resultou na obtenção de uma das mais altas notas na avaliação da Fitch Ratings, agência internacional certificadora de análise de crédito. Com a nota A(bra) a Cooperativa atesta sua forte capacidade no setor financeiro e a indispensável confiabilidade no mercado, resultando em segurança para os investidores e qualidade do crédito oferecido ao quadro social. Além disso, a Cooperativa faz parte da conquista do 5º lugar no ranking estadual do Prêmio Great Place To Work - GPTW, confirmando o compromisso com sua equipe, especialmente no aprimoramento para a melhoria contínua dos serviços prestados aos associados.

## CONQUISTAS ALCANÇADAS NO ÚLTIMO ANO

Mais de R\$ 28 milhões de sobras aos cooperados em um ano

Parceira maior dos cooperados em todos os momentos de suas vidas, a Unicred Valor Capital distribuiu valores históricos de sobras na conta corrente de cada integrante de seu quadro social, durante a pandemia de Covid-19, por decisão das assembleias gerais ordinárias de 2020 e 2021.

## REFLEXOS DO CRESCIMENTO

\* Credibilidade e confiança dos cooperados da Unicred Valor Capital.

\* Qualidade permanente dos serviços e do atendimento personalizado.

\* Agências cada vez mais próximas dos cooperados.

\* Ampliação dos serviços digitais e de autoatendimento.

\* Novos produtos e serviços, atendendo necessidades e anseios do quadro social.

\* Créditos com maior alcance.

\* Maior diversidade nos investimentos

\* Cooperativa cada vez mais forte para seus cooperados

## MODELO PREMIUM

### ATENDIMENTO AINDA MAIS ÁGIL E EXCLUSIVO

Premium é o modelo implantado pela Unicred Valor Capital nos últimos anos, que contempla pelo menos três pilares: estrutura física, processos e qualificação dos profissionais. Nas agências, a nova forma de cuidar dos cooperados já está presente em 60% das unidades e deve alcançar todas as instalações até o final de 2021. Para o cooperado, essa iniciativa visa um atendimento cada vez mais ágil, seguro e eficiente, além de oferecer conforto e espaços diferenciados para o relacionamento com a Unicred. Assim, mesmo oferecendo as mais modernas ferramentas digitais de autoatendimento, a Cooperativa também quer atrair o associado pela qualidade dos serviços presenciais, que muitas vezes fazem a diferença na busca de respostas às necessidades e aos anseios do quadro social.

O modelo Premium busca agilizar o atendimento através do balcão express, onde todas as movimentações transacionais, como pagamentos, extratos, retiradas de cartão e processos de conta corrente são recebidas e encaminhadas pelos assistentes de relacionamento. É o atendimento prioritário na chegada do cooperado. Também se destaca o uso de ATM Recicladores, que são máquinas que depositam o dinheiro de forma online, diretamente na conta corrente, permitindo o associado realizar, na sequência, seus pagamentos.

Com esse grande marco, a Unicred garante uma estrutura física que permite o relacionamento com o gerente com mais privacidade, em ambientes individualizados e exclusivos. Assim, o cooperado pode agendar um horário para uma conversa reservada sobre seus negócios, propiciando uma assessoria financeira de longo prazo.

## Florianópolis avança na coleta de recicláveis

Seletiva flex, com coleta exclusiva de vidro e orgânicos, tem forte adesão de condomínios do bairro Itacorubi

Da redação

A Secretária Municipal do Meio Ambiente está pronta para fazer Florianópolis correr em direção às metas lixo zero. Em 2030, a cidade deverá recuperar 90% dos orgânicos e 60% dos recicláveis secos que hoje ainda vão para o aterro sanitário. Para acelerar o passo, na Semana do Meio Ambiente foi implantada a nova coleta seletiva flex, com coleta monomaterial de vidro e orgânico.

Em 8 de junho, o serviço passou a incluir a coleta exclusiva de vidro e orgânicos de porta em porta em 103 condomínios residenciais previamente cadastrados, no bairro Itacorubi. A estimativa é atender cerca de 7 mil unidades e 20 mil usuários imediatamente com a coleta porta a porta em quatro frações: recicláveis, só vidro, orgânicos compostáveis e rejeito. “Somos a única cidade no Brasil a fazer esse tipo de coleta”, situa o secretário Municipal do Meio Ambiente, Fábio Braga.

No primeiro dia da implementação da seletiva flex, foi coletada uma tonelada de restos de alimentos nos condomínios e, na coleta exclusiva de vidro, foram recolhidas 3,5 toneladas. “Os condomínios do Itacorubi estão de parabéns, responderam muito bem ao desafio de melhorar a pegada ambiental da cidade. Adquiriram contentores adequados para vidro e orgânicos, instru-

íram seus moradores e zeladoria”, elogia Braga.

Essa fase inicial será estendida, na sequência, para nove bairros entre Bacia do Itacorubi e Centro, quando a coleta seletiva flex alcançará 17,5 mil unidades habitacionais, mais de 50 mil pessoas, nos bairros Itacorubi, Córrego Grande, João Paulo, Sacos dos Limões, Carvoeira, Agrônômica, Pantanal, Trindade e Santa Mônica.

### ENGAJAMENTO DOS CONDOMÍNIOS

A Secretária Municipal do Meio Ambiente (SMMA) trabalhou na sensibilização dos condomínios e o resultado em termos de quantidades não poderia ser melhor, avalia o superintendente de Gestão de Resíduos, Ulisses Bianchini.

Rogério Feyh, síndico do Residencial São Jorge, disse que houve um trabalho conjunto dos síndicos da quadra, na Avenida Itamarati, para garantir adesão à nova coleta seletiva flex. “Algumas pessoas ainda têm dificuldades para entender a diferença entre orgânico compostável que pode ser recuperado e o rejeito que vai para aterro sanitário, vamos trabalhar para esclarecer em cada domicílio”, garante ele.

O zelador do Residencial Solaris Vitor Dorneles também é entusiasta do novo modelo de coleta em quatro frações separadas. “Facilita muito, evita bichos, baratas, mau cheiro e dá destino final adequado aos resíduos. É uma experiência su-

Crédito Foto: Foto divulgação SMMA



**CONTENTORES EXCLUSIVOS PARA VIDRO E ORGÂNICOS:** novo serviço de coleta teve a adesão de 103 condomínios

perimportante. Moramos numa ilha abençoada e temos de cuidar do lixo para continuar essa beleza aí”, ensina ele.

Renato Borges, zelador do Residencial Costa Sul, aprovou a adesão porque sente-se “colaborando com natureza e aprendendo cada dia mais”. E também porque a coleta seletiva flex facilita o trabalho. “Depois de tudo organizado fica bem melhor.” A maior dificuldade de zeladoria, aponta, era com vidros. Os usuários colocavam lâmpadas e pratos de cerâmica obrigando-os a fazer a seleção antes de levar aos pontos de entrega voluntária (PEVs). Agora com contentores exclusivos de vidro, coleta na porta e com indicações bem visíveis, ele aposta que os condôminos vão separar melhor.

Para Aretuza Fernandes Wernz Basso, síndica do Costa Sul, é “uma surpresa muito fe-

liz” participar da coleta seletiva flex. “Era um sonho antigo ativar a coleta dos resíduos orgânicos para compostagem. A Comcap está dando todo apoio com material e divulgação e estou surpreendida porque pelo

menos 60% dos moradores já aderiram. Começamos certo já na primeira semana, só faltando alguns ajustes”, aponta ela. O condomínio providencia os sacos compostáveis e baldinhos para as unidades.

### SAIBA MAIS

A coleta de recicláveis orgânicos no Itacorubi será realizada às terças e sextas e a coleta de vidros às quartas, ambas no período matutino.

Para participar, os condomínios devem:

- Adquirir contentores exclusivos, modelo europeu (120 litros na cor marrom para os recicláveis orgânicos e 240 litros na cor verde para os vidros). Os equipamentos devem atender a NBR 15.911-2, para que encaixem no elevador do

caminhão e sejam mais resistentes.

- Instruir seus moradores sobre como separar os resíduos e a destinar às coletas seletivas exclusivas para cada fração.

- Os contentores de cor laranja, utilizados atualmente, continuarão sendo usados para apresentação dos resíduos misturados (rejeitos) para a coleta convencional.

**Fonte:** SMMA Florianópolis

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)

- ☑ 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**

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

Great  
Place  
To  
Work.

Certificado  
05/09/2020 - 05/08/2021  
BRASIL



**CYNTHIA GAIA**  
SÍNDICA PROFISSIONAL  
CLIENTE DUPLIQUE

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Como síndica profissional, busco parceiros em quem posso confiar, que possuam um atendimento de qualidade e acima de tudo, que ofereçam segurança, tenham um histórico de credibilidade e bastante experiência no segmento condominial. Por isso, escolhi trabalhar com a Duplique Santa Catarina. Com a Duplique, tenho certeza que temos o que existe de melhor no segmento de cobrança garantida, que os condôminos terão estrutura adequada para lhe atenderem e que, principalmente, não precisarei me preocupar com os problemas causados pela inadimplência, pois a receita total, estará na conta do condomínio na data correta."



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

# Os laudos obrigatórios do seu condomínio estão atualizados?

A manutenção em ordem garante segurança aos moradores, previne acidentes, evita penalidades através do Código Civil e, ainda, pode valorizar os espaços

Da redação

**M**anter os laudos obrigatórios atualizados é um dos principais deveres do síndico, seja para zelar pela segurança do condomínio e dos moradores ou para cumprir a legislação vigente. Independentemente da motivação, a conduta se faz necessária na administração do espaço comum, porém, muitas vezes alguns riscos são deixados de lado na elaboração do plano de ação que ajuda a prevenir acidentes e, consequentemente, penalidades previstas no Código Civil.

“Em primeiro lugar, os laudos servem para a segurança do condomínio. Manter em dia os laudos significa que o condomínio está mantendo aqueles serviços dentro dos padrões de segurança exigidos. Em segundo lugar, também existem as exigências legais, como o Corpo de Bombeiros, que exige os laudos para emissão do ‘atestado de manutenção’ da edificação”, disse Dirlei Magro, que atua em uma administradora de condomínios em Florianópolis.

Em setembro de 2018, uma idosa sofreu um acidente no elevador em um edifício no centro de Florianópolis. Ela teve lesões que necessitaram de cirurgia para recuperação. O condomínio, porém, foi isento da responsabilidade porque o laudo de manutenção estava atualizado. A empresa responsável pelo elevador foi condenada pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina



**SÍNDICO GILBERTO PERASSA** faz os laudos obrigatórios por lei e aqueles que envolvam qualquer risco aos moradores

a indenizar, sozinha, a moradora por danos morais.

“A função de síndico impõe ao seu detentor uma série de obrigações que devem ser religiosamente cumpridas. As principais estão dispostas no art. 1.348 do Código Civil. Desse artigo, destaca-se o seu inciso ‘V’, que impõe ao síndico a obrigação de ‘diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores’. Por regra, o síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações do condomínio. No entanto, em de-

terminadas situações, ele pode ser vir a ser responsabilizado, civil ou criminalmente na prática de um ato ilícito (uma ação indevida que cause dano a terceiros) ou omissão (negligência no cumprimento de uma obrigação)”, explicou o advogado Alberto Calgato.

## Garantia de segurança

Síndico profissional, Gilberto Perassa destaca a importância de manter não apenas os laudos obrigatórios atualizados, mas sim todos aqueles necessários para a garantia da

segurança aos moradores.

“Em administração de condomínio o síndico não deve a se ater aos laudos obrigatórios por exigência do Corpo de Bombeiros e sim buscar ter consigo laudo de todos os serviços efetuados que envolvam qualquer risco aos condôminos. Julgo como fundamental que o síndico busque fazer revisões anuais, que é algo seguro e com baixo investimento”, apontou.

O valor cobrado por empresas especializadas na emissão dos laudos é outro ponto observado por Perassa. Exigir o registro na Prefeitura e desconfiar de preços muito abaixo dos oferecidos no mercado são apenas alguns cuidados a serem seguidos no ato da contratação, bem como observar se o engenheiro responsável pela inspeção possui registro no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

“Em geral, condomínios procuram empresas mais baratas, e estas não fornecem os laudos e nada garante que os trabalhos foram efetuados dentro de um padrão seguro. Importante atender as demandas dos órgãos municipais, mas muito mais que isto, importante que os seus condôminos se sintam seguros com as empresas que fornecem os serviços”, completou.

## Principais laudos

Um dos principais laudos obrigatórios é o de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

(AVCB). O documento certifica que durante a vistoria o edifício possui as condições necessárias e recomendadas de segurança para o combate a incêndio. Há, ainda, certificações para a central de gás e de energia. O síndico deve se atentar, também, para seguro condominial, conservação externa da edificação, elevador e para-raios (SPDA - Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas).

Outro ponto é em relação ao prazo para a realização da inspeção predial, que é ajustado de acordo com o tempo de construção de cada edifício. No caso de até 20 anos de existência, é recomendada a inspeção a cada cinco anos; prédios de 20 a 30 anos, o pedido é para que seja feita a cada três anos; condomínios de 30 a 50 anos, o ideal é inspecionar a cada dois anos; e edificações com mais de 50 anos a orientação é que deve ser realizada anualmente.

Dirlei detalha que manter os laudos em ordem é algo fundamental para administrar com segurança um condomínio. Ela ressalta a necessidade de uma atenção redobrada com a manutenção dos edifícios.

“Nossa empresa tem alertado os síndicos que os laudos são muito importantes, até mesmo porque com a atual legislação, caso o síndico não peça a renovação do ‘atestado de manutenção’ dos Bombeiros um mês antes do vencimento, o condomínio será multado em valor de aproximadamente R\$ 1 mil. Alertamos, ainda, que é

**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

## POR QUE O SÍNDICO DEVE CONTRATAR A ECOND ANTES DE REALIZAR OBRA?

O **Laudo de Inspeção Predial**, o **Memorial Descritivo** e o **Relatório de Acompanhamento de Obra** são itens essenciais para uma reforma bem feita, sem dor de cabeça e econômica.

- O primeiro** detecta as patologias, suas causas, soluções e responsabilidades.
- O segundo** quantifica e indica quais materiais utilizar.
- O terceiro** certifica que a reforma foi realizada de acordo com o contratado.

Assim o síndico fica respaldado com a Anotação de Responsabilidade Técnica e o condomínio mais seguro e valorizado. **Invista no seu patrimônio, facilite seu trabalho.**

APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR PARA O QR CODE ABAIXO E SAIBA MAIS:



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

48 9.8820.5405

econdengenharia

29 ANOS

**GR**



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.

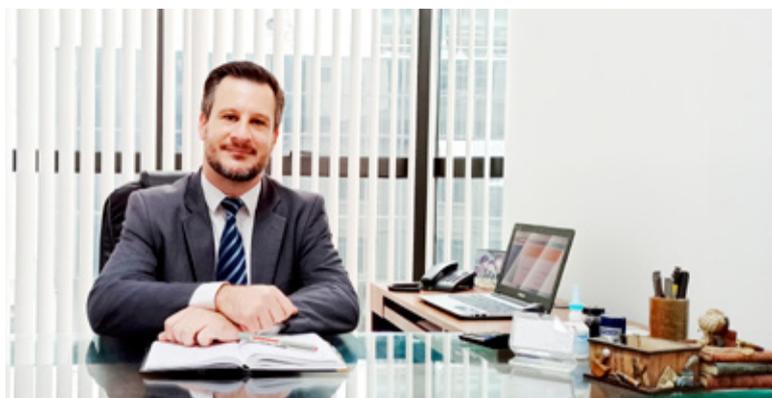
Serviços Elétricos e Hidráulicos

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





**ALBERTO CALGARIO:** o laudo serve como prova para atestar que não houve negligência do gestor no caso de acidentes

importante a consciência de manter as manutenções em dia, para a segurança dos moradores e não apenas para 'cumprir as normas'. Nossas edificações estão envelhecendo e requerem vistoria e manutenção periódica", falou a responsável pela administração de diversos condomínios.

Alberto Calgario reforça as obrigações do síndico perante a legislação, no caso, sobre a importância de ter laudos ou documentos que comprovem que as manutenções estão dentro dos prazos determinados. Isso, de acordo com o advogado, vai servir como prova fundamental para atestar que não houve negligência do gestor do condomínio se houver algum acidente.

"Acidentes nem sempre podem ser evitados, mas as medidas preventivas podem reduzir consideravelmente os riscos de sua ocorrência, além de minimizar os eventuais danos decorrentes. Para o síndico, ter em mãos todos os laudos técnicos de conservação do condomínio, além de uma obrigação legal, representa segurança, pois é a prova documental de que cumpriu todas as incumbências da função de síndico", disse Calgario.

O assunto requer atenção e, por isso, muitos síndicos optam por ir além do que é obrigatório. Um exemplo é a exigência do Corpo de Bombeiros para a recarga

de extintores de cinco em cinco anos. Gilberto Perassa, porém, preocupado com a segurança dos condôminos, fez a opção de efetuar o reabastecimento de maneira anual. É como diz o ditado: o seguro morreu de velho.

"Muito se discute que os Bombeiros não exigem as recargas caso o ponteiro se mantenha na posição verde. Eu discordo totalmente desse posicionamento e anualmente faço as recargas desses extintores, e a cada cinco anos o reteste desses equipamentos. Eventualmente, um extintor parado por anos pode apresentar problemas com o pó químico que fica em seu recipiente (petrificam) e na hora do uso não funcionam", destacou o síndico profissional.

Perassa reporta também a importância de manter os re-

servatórios limpos, garantindo a potabilidade da água que é distribuída aos apartamentos. Ele alerta que tal precaução ajuda na prevenção de doenças que possam se alastrar entre os moradores.

"Uma manutenção inadequada pode gerar doenças junto aos moradores, principalmente quando se trata da qualidade da água oferecida. Portanto, sempre que limpar a caixa de água e cisterna, pedir uma análise de potabilidade da água para ver se está dentro dos padrões para consumo, assim como se faz mensalmente com piscinas mesmo em épocas de inverno, pois precisam se manter em ordem", completou.

### Valorização do imóvel

O engenheiro civil Mário Filipe de Souza, que tem a inspeção predial como foco de trabalho, destaca a manutenção estrutural como essencial. Para ele, em um bom laudo precisa constar a causa do problema, a gravidade, a consequência que tal dano pode ocasionar se não reparado e de quem é a responsabilidade.

"Saber quais manifestações patológicas um condomínio apresenta é apenas uma parte do laudo. Por exemplo, se uma pastilha cair, um rebo-

co esfregar ou a pintura soltar, o primeiro passo é encontrar o que ocasionou, e não apenas sugerir soluções paliativas. Pode ser, por exemplo, presença de umidade, que pode gerar infiltrações maiores. É fundamental que se analise quais técnicas e materiais são indicados, assim como apurar de quem é a responsabilidade do reparo", disse. A inspeção predial pode trazer outros benefícios além da segurança. Um deles é a valorização do condomínio e o engenheiro destaca o próprio prédio onde reside como exemplo. No local, houve a retirada das pastilhas que estavam descolando e caindo da fachada, além de uma modificação na pintura. Esses elementos agregaram valor ao imóvel.

"Eu falo sempre em segurança e valorização. Por exemplo, o condomínio que eu moro estava caindo pastilhas aos poucos. A solução era retirar, e eu aponte esse caminho por questão de segurança. Foi realizado um estudo para a padroni-

zação de cores e o resultado foi uma valorização do imóvel em aproximadamente dez vezes o valor da obra", destaca

Com o objetivo de esclarecer síndicos, proprietários e condôminos sobre as principais regras para a manutenção e reforma dos condomínios, o CREA-SC editou uma cartilha nomeada de Manual do Síndico.

A publicação esclarece sobre a legislação profissional e a necessidade de contratação de profissionais ou empresas habilitadas e com registro no órgão, para a elaboração de projetos e execução de obras e serviços nas edificações condominiais. Explica ainda sobre as responsabilidades dos síndicos no exercício de suas atividades, visando garantir a manutenção e prevenção das estruturas prediais, bem como a segurança dos moradores, funcionários e visitantes que transitam pelos condomínios. Para baixar a cartilha acesse o link: <https://conteudo.condominiosc.com.br/manual-creasc>



**DIRLEI MAGRO:** laudo em dia demonstra que o condomínio está mantendo os serviços dentro dos padrões de segurança

## LAUDOS RECOMENDADOS EM CONDOMÍNIOS

Tipo	Validade
AVCB	1 a 5 anos (de acordo com a ocupação e risco da edificação)
Preventivo de incêndio	1 ano
Inspeção predial	1 a 5 anos (Varia de acordo com a idade do edifício ou Lei Municipal ou Estadual)
Caixa de água	6 meses
Gás central	1 ano
Seguro da edificação	1 ano
Preventivo elevador	1 ano
Laudo de elétrica	1 ano
Para-raios	1 ano



## Soluções em engenharia e projetos.

**Projetos**  
Preventivo Contra Incêndio  
Subestações de Energia  
Elétrico Interno - Telecomunicações  
Hidrossanitário - Estrutural  
Climatização

**Laudos Técnicos**  
Inspeção Elétrica  
Bombeiros

**16 anos**

@ ateliengenharia

www.ateliengenharia.com

TÂNIA REGINA DA SILVA é síndica do Residencial Ilhas do Norte, condomínio com mais de 600 unidades em São José

☎ 48 32628-3398 | 48 3374-5356

**As melhores soluções para seu condomínio. Pode confiar.**



Contrato de manutenção 24h e preventiva



Portas Automáticas



Controle de acesso e Interfonia



Câmeras e gravadores de segurança (CFTV)



Redes e Wi-fi



Prevenção e detecção de incêndio



**interphon**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA

☎ 48 3240.7936

🌐 www.interphon.com.br

📷 @interphonsistemas

🎉 20 anos de mercado

# Isolamento acústico: janelas antirruído e outras opções para diminuir o barulho

Barulho externo tem se tornado um problema para condôminos que buscam alternativas para diminuir o som dentro dos apartamentos

Jorge Oliveira

**E**star em casa e em silêncio é algo que muitas pessoas gostam, mas o barulho externo nem sempre ajuda. A falta de isolamento acústico, na maioria das vezes, ajuda a agravar o problema. O som que entra, dependendo do local, pode ser do trânsito, de obras ou até de baladas, realidade para quem mora no litoral norte catarinense. O incômodo é grande e acaba afetando o cotidiano de uma família inteira.

Existem soluções paliativas e até definitivas para que o transtorno diminua, mas o investimento financeiro, seja do condômino ou do condomínio, não é barato. Para alguns é o preço que se paga para poder ter uma noite tranquila de sono, como explica o engenheiro ambiental e sanitário Gian Franco Werner.

"Caro é relativo, mas não acho valor alto porque a questão acústica interfere muito no bem-estar das pessoas. Depois que elas fazem o projeto esse benefi-



**AS JANELAS E PORTAS ANTIRRUÍDO** são boas opções para atenuar o barulho e trazer conforto acústico para o imóvel

cio se paga", relata.

A Norma de Desempenho NBR 15575, que regulariza e baliza as construções, tem auxiliado não só no conforto de quem adquire um imóvel próximo a uma área com alto nível de ruído, como também facilita o compra-

dor comum a achar um preço mais acessível para ajudar no isolamento acústico. Segundo o engenheiro Juan Frias, coordenador do Comitê Acústica Ambiental da ProAcústica, as janelas antirruído são uma boa opção em um primeiro momento.

"Quando você tem um ruído externo a forma de melhorar pode ser com uma janela antirruído. Ainda é relativamente caro porque as esquadrias antirruído são com produtos mais diferenciados que as janelas convencionais. Nos novos empreendimentos, por causa da Norma de Desempenho, já é obrigatório colocar janelas acústicas se a área tiver um elevado nível de ruído, e isso fez com que o valor ficasse um pouco mais acessível. Antes o mercado era muito restrito, só as pessoas particulares que compravam as janelas antirruído, agora já abriu para um leque maior de consumidores e já não é mais um artigo de luxo", explica.

## Aumento na procura

Seja por causa de problemas em prédios que são vizinhos a estabelecimentos com música e restaurantes ou para quem precisa trabalhar, a pandemia elevou a procura pelo isolamento acústico. De acordo com o engenheiro

Gian Franco Werner, o momento com mais gente trabalhando em casa fez aquecer o mercado.

"Está tendo muita procura na questão pontual da pandemia, como isolamento de quarto com as pessoas usando sala como home office, empresas buscando adequações às salas de lives, quem faz aula on-line, tenho feito muita perícia na questão entre vizinho e dono de bar por causa de barulho. A procura tem aumentado muito, até porque as pessoas não se atentavam muito para isso", conta.

## Isolamento acústico x tratamento acústico

Há diferença entre isolamento acústico e tratamento acústico. O engenheiro Juan Frias explica o tema, já que pode confundir condôminos na hora de fazer algum orçamento.

"Isolamento é quando você quer inibir qualquer ruído que

sicredi.com.br



Existe o consumo consciente.  
Existe o desenvolvimento sustentável.  
Existe a cooperação.

## Existe alternativa.

O Sicredi é a alternativa para você, sua empresa ou seu agronegócio. Aliamos as suas necessidades financeiras com a economia local, a educação e o desenvolvimento das regiões em que atuamos. É com esses valores que queremos construir uma sociedade mais próspera. Que valores tem o seu dinheiro?

Escolha o Sicredi,  
onde o dinheiro rende um mundo melhor.





**MÁRCIO PESSOA**, síndico profissional

chegue naquele espaço. Tratamento é quando você faz qualquer tipo de intervenção que melhore a acústica do espaço, como deixar com menos eco, um ruído mais suportável e confortável".

### Ruído de impacto

Em Balneário Camboriú, na Avenida Atlântica, por ser uma área valorizada e turística, alguns estabelecimentos ficam no térreo dos condomínios. Em um deles, onde Márcio Pessoa foi síndico até 2020, havia muita reclamação por causa da vibração. De acordo com o profissional, houve conversas com o dono do estabelecimento, mas sem consenso com os moradores.

"A 'balada' tinha isolamento, certamente não o ideal, já que a vibração subia pelos pilares e incomodava até o 16º andar. Os condôminos queriam que o dono da boate regularizasse e fizesse um isolamento diferente, e ele se colocou à disposição de gastar R\$

200 mil para isso, mas também entraram com uma ação para retirar o estabelecimento. Os moradores nos ligavam, reclamavam do som, a gente pedia, era baixado o volume, mas incomodava alguns. O condômino do 1º andar não se incomodava tanto, mas nos mais altos os moradores reclamavam mais", fala.

Nesse tipo de caso, segundo o engenheiro Juan Frias, é preciso fazer isolamento contra o ruído de

impacto, além de um laudo para avaliar especificamente o caso.

"Para quem escuta o vizinho de cima uma solução é o forro com drywall ou a instalação de piso laminado, que é mais eficiente, mas não se pode obrigar o vizinho de cima a instalar tal piso se ele não quiser. O ruído de impacto é o mais difícil de resolver porque você não consegue fazer sozinho, depende do outro", exemplifica.

## SOLUÇÕES PARA PROBLEMAS DE ISOLAMENTO ACÚSTICO

No caso das janelas antirruído, é possível encontrar a partir de R\$ 300 em sites de lojas ou, em empresas específicas, pagar R\$ 1 mil o m<sup>2</sup> colocado da janela, já que é preciso levar em conta o padrão do condomínio. Abaixo, confira uma lista com algumas soluções para quem tem problema com isolamento acústico em condomínios.

**Janelas:** pode ser feita a instalação de uma janela acústica sobreposta, no interior do apartamento, mantendo a esquadria original por fora, sem alterar a fachada do edifício, ou retirar a atual e substituir por uma com esquadrias propícias para o isolamento acústico.

**Portas:** existem portas

antirruídos ou é possível isolar a entrada do apartamento com uma fita acústica nas frestas da porta, vale para todas as peças do apartamento, garantindo menor ruído externo dentro do imóvel.

**Forros acústicos:** é recomendado caso o incômodo venha do apartamento de cima, mas não tem 100% de isolamento por ser um ruído de impacto.

**Pisos flutuantes:** solução para os ruídos de solas de sapatos, arrastar de cadeiras e queda de objetos, mas devem ser feitos no apartamento de cima. Essa solução necessita que o piso e o contrapiso sejam retirados, para posteriormente serem reinstalados sobre a manta acústica.

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
martinhasilvasbs@gmail.com



### Tá todo mundo carente

**E**u nem tinha saído de casa ainda e o interfone disparou insistente. Era o Sr. Genildo do 704. Ele estava muito chateado e insistiu para que eu fosse até a garagem, pois segundo ele, o vizinho de vaga havia "encostado" em seu carro.

Lá fui eu com a sensação de que não seria um dia fácil.

Realmente, havia um raspão no para-choque do veículo. Me comprometi a verificar o ocorrido e já adiantei que poderia fazer a "ponte" entre os envolvidos, mas que não cabia responsabilidade ao condomínio. Porém ele se lamentou por mais de quarenta minutos sobre a atitude dos vizinhos, que segundo ele não o cumprimentavam direito e de como ele se sentia excluído da vida social do condomínio. Pelo que eu entendi depois de tanta queixa foi que ele estava "carente" e o ocorrido com seu carro foi apenas o estopim para que ele despejasse sua dor, como sempre, em cima da síndica.

Conforme eu previa, o dia seguiu complicado. Antes do almoço a Luzia, faxineira, muito competente por sinal, me chamou para relatar que havia um cocô de cachorro em cima do tapete do hall social da torre 3. Realmente, coisa chata e que nos faz pensar na educação do dono do animal. Mas analisando com um certo distanciamento e com um pouco de boa vontade, era perfeitamente possível que o ocorrido tenha passado despercebido pela dona do pet. Porém, Luzia que sempre se mostrou tão solícita, estava inconformada:

"Veja Dona Maria, até isso a gente tem que limpar e é capaz de dizerem que não faço meu serviço direito". Eu fiz de tudo para não aumentar o drama, afinal era só um cocô. Com aquela reação exacerbada não pude deixar de pensar que ela implorava por atenção, mesmo que inconscientemente.

Apareceu mais uma reclamação logo depois do almoço. Dona Joice do 201 torre 1 me interfonou no

começo da tarde para relatar que até aquele horário o hall do seu andar ainda estava sujo. Pelo drama parecia o fim do mundo, como se alguém tivesse feito um carnaval no hall. Segundo constatei, era só um pingo de algum saco de lixo que "vazou", mais uma vez uma desatenção que só nos faz lamentar. Um pano e tudo resolvido. Mas pra dona Joice não era assim tão simples. Ela ficou quase uma hora falando como, na sua opinião, as pessoas estão tão relapsas e não se importam mais com seus semelhantes.

No andar da conversa fiquei sabendo que toda sua família havia dado uma festa e ela não fora convidada, além disso, o marido havia pedido o divórcio e a filha jurou que não iria tomar partido. Ouvi tentando dar atenção, mas meu olhar era atraído pelo relógio o tempo todo, afinal eu também tinha meus compromissos e coisas a resolver, não só do condomínio, mas eu também tenho vida pessoal, embora muitos condôminos pensem que quando você é eleito síndico você passa a viver total e exclusivamente para o condomínio.

No final do dia eu só conseguia pensar em contratar uma psicóloga para atender aos moradores. Comentei sobre isso com a Consuelo, uma moradora que é psicóloga, e ela me disse:

"Maria, promova um chá, um bingo, uma aula de yoga comunitária, e você vai ver que tudo se resolve"

Pensei muito nisso e cheguei à conclusão que é isso mesmo, falta aproximação entre as pessoas, falta motivo para olhar pro próximo e ver que cada um está tentando sobreviver nesses tempos difíceis, ou talvez seja só mais um sintoma que o inverno causa na gente. Amanhã é um outro dia e a primavera há de chegar.

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

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

**ALTIPIOS®**

**CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS EM ATÉ 48X**  
www.altipios.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: QUADRA, REVESTIMENTO PARA GARAGEM, PISO MODULAR, LAMBRADO, EQUIPAMENTOS ESPECÍFICOS, QUINA METÁLICA

LIGUE AGORA E PEÇA SEU ORÇAMENTO  
☎ 48 3346.3454  
☎ 48 98816.9587  
@altipios

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

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### Não desafine na sinfonia condominial

Música é a forma de arte mais familiar à raça humana. Ela expressa sentimentos e provoca sensações aos ouvidos e corações de qualquer cultura nos quatro cantos do mundo. Desde o cantar de um passarinho até a sinfonia de uma orquestra.

Minha proposta aqui é enxergar a gestão condominial através da estrutura de uma sinfonia. E assim como na música, refinar nossos ouvidos para descartar qualquer "ruído" dissonante das perspectivas de uma sindicatura de sucesso.

O grupo de funcionários e prestadores de serviço seria responsável pela harmonia que faz fluir a melodia, no nosso caso, o funcionamento do condomínio.

O segmento melódico são os condôminos, vistos como parte do elenco e não na zona de conforto do espectador. Se em uma sinfonia o solista brilha, devemos enxergar nossos condôminos como as estrelas do espetáculo que devem executar à risca e de forma coletiva a obra sinfônica.

O segmento rítmico, executor da parte burocrática da sinfonia, será tocado com o auxílio das administradoras, escritórios de cobrança, instituições financeiras e corpo técnico contratado. Como metáfora, estão desde as cobranças de taxas condominiais até as obrigações financeiras do condomínio, para garantir a cadência da vida condominial.

Na sinfonia condominial também temos nossos compositores, que pautam as notas a serem executadas nas linhas da convenção, do regimento interno e das decisões assembleares. Muitas vezes os compositores dessas partituras são as incorporadoras, que por força de lei apresentam uma minuta, geralmente não revista pelos cocompositores, os condôminos, no momento da constituição do condomínio. Como é pouco provável que a incorporadora esteja na plateia ou no elenco, é preciso priorizar o exercício desta composição aos membros do segmento melódico, os condôminos.

E quem cuida da rigidez da execução desta sinfonia? Quem conduz o andamento, controla a harmonia e não permite que a melodia desafine? Sim, o síndico é o maestro do condomínio. Assim como na sinfonia este maestro deve ser um "virtuoso". Ou seja, não precisa ser um instrumentista, mas deve ter familiaridade suficiente para saber que nota todos os elementos do elenco podem e devem executar dentro do que está definido como espetáculo. Ele não é a estrela do espetáculo, mas o responsável pelo brilho das estrelas do elenco.

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

## SABIA QUE EXISTE UMA LINHA DE CRÉDITO EXCLUSIVA PARA CONDOMÍNIOS?

### CRÉDITO PARA CONDOMÍNIOS

SIMPLES • RÁPIDO • FÁCIL



Aponte a câmera de seu celular para o QR Code e simule o valor de suas parcelas.



Sabemos que a Gestão Condominial envolve projetos de modernização e conservação constantes, mas isso envolve investimentos que nem sempre estão disponíveis no seu caixa.

Ao tentar buscar crédito no mercado financeiro, o condomínio sofre com altas taxas e a alienação de bens ao crédito adquirido, tornando o processo muito caro e inviável.

A **CondoCash** entende suas necessidades e oferece o melhor em crédito para o seu condomínio. Aqui seu crédito é ágil, sem burocracia e conta com as melhores taxas do mercado. Você quita suas dívidas ou implanta as melhorias

necessárias no seu condomínio sem onerar o seu caixa e sem comprometer as suas finanças.

### COM A CONDOCASH O CRÉDITO PARA O SEU CONDOMÍNIO É RÁPIDO E DESCOMPLICADO!

Exemplos do uso de Crédito para Condomínio CondoCash:

- Implantação de Portaria Remota;
- Projetos de Energia Solar;
- Rescisões Trabalhistas;
- Troca de Elevadores;
- Reforma de Fachadas;
- Pintura Externa de Torres;
- Instalação ou Reforma da Piscina;
- Cobertura de Estacionamento;
- Obras em áreas comuns;
- Regularização no Programa "Floripa Se Liga na Rede".

Solicite um orçamento pelo e-mail: [regional.sul@condocash.com.br](mailto:regional.sul@condocash.com.br). Para maiores informações acesse o site [www.condocash.com.br](http://www.condocash.com.br).

**Atacado Catarinense**  
KIT PREVENÇÃO  
Entregamos rápido e de forma eficiente, tudo para a sua segurança

JARDIM ATLÂNTICO  
48 3952-2500  
[www.atacadocatarinense.com.br](http://www.atacadocatarinense.com.br)

**NeuTec**  
GERADORES

ASSISTÊNCIA 24 h

⚡ VENDA  
⚡ MANUTENÇÃO  
⚡ LOCAÇÃO

DE GERADORES

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



[48] 3304 6307  
[48] 3343 9313  
[48] 99956 9579

## SUORTE Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

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





## # INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA OBRIGATÓRIA: SEU CONDOMÍNIO ESTÁ ADEQUADO À NOVA LEI?



Publicada em 12 de julho de 2016, a Lei Federal 13.312 tem como objetivo a adoção de padrões de sustentabilidade ambiental, voltados para o consumo consciente e a economia de água.

Segundo a lei, todos os condomínios entregues a partir de 12 de julho de 2021, cinco anos após sua publicação, deverão contar com o sistema de medição de água individualizado. Assim, as construtoras e incorporadoras serão obrigadas a prever a individualização de água em prédios e imóveis com múltiplas unidades desde o projeto.

Embora a implementação dessa medida sustentável não seja obrigatória para construções entregues antes da vigência

da Lei 13.312, a medição individualizada é uma forma eficiente de combater o desperdício dos recursos hídricos e ainda contribui com a cobrança mais justa das contas do condomínio, uma vez que, a partir da instalação, os moradores só pagarão pelo que efetivamente consumirem.

Com o monitoramento do consumo das unidades autônomas, a individualização permite a rápida detecção de vazamentos, reduzindo as perdas d'água, e valorizando o seu patrimônio.

Para realizar a instalação no seu condomínio ou atender ao projeto da sua cons-

trutora, escolha empresas que garantam a qualidade do atendimento, do serviço e dos equipamentos de última geração.

Certificada pelo maior programa de individualização do país, o ProAcqua da Sabesp, a **IouTility** desenvolve soluções tecnológicas de medição individualizada tanto para novos projetos quanto para construções antigas, em todo Brasil.



Solicite um orçamento pelo [comercial@ioutility.com.br](mailto:comercial@ioutility.com.br).

## KINDERPLAY: AMPLA LINHA DE BRINQUEDOS MULTIMARCAS PARA O SEU CONDOMÍNIO

A Kinderplay nasceu para oferecer bem estar e diversão para toda a família! Nós temos experiência e nos desenvolvemos em uma caminhada de mais de 30 anos no mercado brasileiro de playgrounds.

Nós da Kinderplay® somos uma empresa com e-commerce referência em tecnologia, inovação, solução e sustentabilidade. Queremos contribuir para que as crianças cresçam e se desenvolvam de modo saudável e que sua família seja feliz!

A Kinderplay comercializa uma ampla linha de brinquedos multimarca para todas as idades e também conta com o portfólio completo de playgrounds Krenke, acessórios, mobiliário e pisos para áreas de lazer. Nosso padrão de serviço tem por essência o respeito ao consumidor e a



preocupação de garantir a melhor solução para a sua família, empresa, escola ou condomínio.

Nascemos para realizar seus sonhos!

**Kinderplay®**

## # OPINIÃO

RODRIGO KARPAT



### Os condomínios e a Lei do Stalking

Pelo fato de o condomínio ser um microcosmo da sociedade, esse é um espaço de convivência onde conflitos são comuns e fazem parte do dia a dia. Nesse sentido, a relação entre moradores e síndico muitas vezes não é fácil.

É comum ouvirmos relatos de reclamações que se não bem administradas acabam se tornando embates onde ofensas e até agressões acabam virando lugar comum. Com a chegada das redes sociais, isso se agravou, pois muitos acreditam que esse é um espaço sem lei, onde o que é ali colocado, não tem o alcance da justiça. Assim, ouvimos muitas histórias em que síndicos e moradores apontam que são perseguidos constantemente por determinado indivíduo, a ponto de virar uma questão que não só pode ser caracterizada como perturbação, como também passar disso para uma perseguição.

Nesses relatos, o mais comum é a reclamação por parte do morador que, descontente com a gestão do condomínio, acaba perseguindo o síndico de forma constante, muitas vezes ultrapassando o limite do bom senso ao não só criticar de forma reiterada, como o fazer utilizando palavras de baixo calão ou com uma agressividade desmedida.

Porém, esse ano foi sancionada uma lei que visa coibir esse tipo de ação, é a chamada "lei do stalking" (Lei 14.132/21). O objetivo dessa lei é o de penalizar aquele que pratica ato reiterado de perseguição para com um indivíduo ou grupo. A lei não foi criada especificamente para os condomínios, porém, por analogia, está sendo utilizada em casos que se enquadram nessa questão já que seu objetivo abrange situações desse tipo em qualquer ambiente.

Para que os atos sejam enquadrados nessa lei, é importante que o reclamante documente esse tipo de situação, podendo

ser através de testemunhas, livro de ocorrências, e-mails, prints de Facebook, Instagram, WhatsApp etc. Importante entender que o ato por si só não se enquadra na lei quando ocorre uma única vez. A ação reiterada é que faz com que esses atos se tornem uma perseguição e, portanto, podendo ser considerada uma questão de "stalking".

Um ato que ocorre apenas uma ou outra vez, não poderá ser enquadrado nessa lei específica, porém, dependendo do tipo de reclamação, isso não deixa de ser um crime, podendo ser inserido em outros tipos de crime como aqueles que versam sobre injúria, difamação, calúnia etc.

A pena prevista na Lei 14.132/21 para quem pratica o crime de perseguição é de reclusão de seis meses a dois anos, além de multa. Além disso, o próprio condomínio poderá, antes de chegar a denúncia na justiça, impor no seu regimento interno, sanções para aquele que pratica ações desse tipo, podendo inclusive aplicar multa.

De qualquer forma, é importante que tanto a gestão como os moradores tenham em mente que debater questões de forma educada e respeitosa, são o melhor caminho para a resolução de problemas. Nesse sentido, uma gestão plural e participativa tende a não ter esse tipo de problema.

Além disso, o condomínio tem os seus meios legais para que um condômino exponha aquilo que o incomoda na gestão, sendo sua principal arma, as assembleias. Por isso, não deixe de participar, esse é o principal espaço para a democracia condominial.

**Rodrigo Karpat**, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.

## ENCOMENDA EXTRAVIADA

**Sou moradora de um edifício e tive uma encomenda extravaviada pelo próprio condomínio. A loja mandou um comprovante de entrega que confirma que o produto foi recebido pela portaria. O condomínio deve me ressarcir o valor do produto já que não recebi? Existe alguma lei que obrigue o edifício a fazer isso?**

Joyce Farias, Florianópolis

É notório que diante das restrições impostas pela pandemia do COVID-19, o comércio eletrônico se intensificou juntamente

com a logística de entregas de mercadorias aos compradores.

Assim sendo, a dinâmica de circulação dessas mercadorias pelos Condomínios também aumentou exponencialmente, exigindo dos administradores um controle rigoroso no recebimento, guarda e entrega ao condômino destinatário.

No caso relatado pela leitora, presume-se que a mercadoria adquirida foi entregue na portaria do Condomínio sem chegar à compradora.

Como consequência, tendo a mercadoria sido depositada em

confiança para algum funcionário da portaria sem o respectivo repasse à sua legítima proprietária, exsurge para o Condomínio a responsabilidade por ato civil de terceiros, como determina o art. 932, III e 933 do Código Civil.

A culpa in eligendo indicada genericamente nos dispositivos indicados é corroborada pela disposição do art. 22 da Lei 6.538/78, que, ao tratar sobre os serviços postais, determina que os funcionários e administradores dos condomínios respondem pelo extravio ou viola-

ção de encomendas entregue:

Art. 22 - Os responsáveis pelos edifícios, sejam os administradores, os gerentes, os porteiros, zeladores ou empregados são credenciados a receber objetos de correspondência endereçados a qualquer de suas unidades, respondendo pelo seu extravio ou violação.

Vale apontar também que é nula qualquer disposição na Convenção ou Regimento interno que isente o Condomínio, ou

prepostos de responsabilidade nesta situação em exame.

Portanto, havendo clara demonstração do ato ilícito (falha no dever de guarda e conservação da coisa), do dolo (extravio da mercadoria) e do nexo de causalidade, o condomínio deverá ressarcir a moradora do valor despendido pela mercadoria (arts.186 e 927 do Código Civil), sem olvidar da possibilidade de condenação por danos morais.

**Pedro & Reblin Advogados Associados**  
**Rogério Manoel Pedro OAB/SC 10745**  
**(48) 3223.6263**



## EMPATE NA VOTAÇÃO

**Quando dá empate na votação da assembleia, como o síndico pode resolver? Qual o critério pode ser usado dentro da lei?**

Sueli Neves de Souza, Itapema

A questão é bem interessante, e o ideal é que esteja prevista na Convenção de Condomínio.

Primeiramente, é de se esclarecer que o Código Civil e a Lei dos Condomínios (4.591/64) estabelecem quórum mínimos para a aprovação de determinadas matérias, como a aprovação de obras úteis, que deve contar com o voto da maioria dos condômi-

nos. Dessa forma, não alcançada a maioria (e se metade dos condôminos for contra a maioria não foi alcançada), a proposta é rejeitada.

As demais deliberações, para as quais não haja previsão legal para quórum mínimo, como a eleição de síndico, se dão pela maioria dos presentes. Neste caso, havendo empate, deve-se adotar a solução prevista na Convenção do Condomínio.

Caso não haja previsão expressa na Convenção de Condomínio, existe a possibilidade de se deliberar, no início da Assembleia, um critério para desempate, como o voto do

síndico, do presidente da mesa, do condômino mais idoso presente etc., caso em que a pessoa com o poder de desempate deve, preferencialmente, votar por último. Lembrando que essa forma de desempate deve ser aprovada pela maioria dos presentes, no início da Assembleia, antes de qualquer outra votação.

Contudo, caso não haja previsão na Convenção de Condomínio, nem se tenha estabelecido um critério de desempate no início da Assembleia, a discussão deve ser adiada para discussão em nova Assembleia, com nova votação.

Isso porque a adoção do critério de desempate deve ser anterior à votação; a adoção de um critério de desempate quando já conhecidos os votos implicará em favorecimento a um dos lados, pois já se conhece o voto de quem irá desempatar, o que pode ser objeto de questionamentos judiciais e levar à nulidade da deliberação, provocando um atraso ainda maior que o adiamento, sem contar as despesas e desgastes entre os condôminos.

Situações como essa demonstram a importância vital da Convenção de Condomínio bem elaborada para minimizar as possibilidades de conflitos entre condôminos.

O melhor é procurar o advogado de sua confiança para avaliar a atual Convenção de Condomínio e sugerir alterações, para que reflita melhor as necessidades específicas de cada condomínio.

**Baccin Advogados Associados OAB/SC 238/96**  
**Milton Baccin OAB/SC 5.113**  
**(48) 3222.0526**



31 anos de grandes conquistas e desafios.

PLAC

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

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

- 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

## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores
• Escadas
• Esteiras rolantes

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

Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.

Florianópolis e região (48) 3205 8200

Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

www.otis.com



Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento:  
[www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br)

# 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)



## DEDETIZAÇÃO / LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA



**ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS**

- ✓ Controladora de Pragas:
  - Descupinização
  - Desratização
  - Desinsetização
- ✓ Limpeza e Higienização de Caixas D'água, Cisternas e Torre de Água
- ✓ Sanitização de Ambientes
  - Previna-se contra o Covid 19

Atendemos toda a Grande Florianópolis

48 3380.0358 • 9.9941.7262 • [www.dedetizadoracasagrande.com.br](http://www.dedetizadoracasagrande.com.br) • [contato@dedetizadoracasagrande.com.br](mailto:contato@dedetizadoracasagrande.com.br)

## ENERGIA SOLAR / PROJETOS

**SOS - SOLAR**

**O FUTURO JÁ CHEGOU!**  
"ECONOMIZE NO BOLSO, CONTRIBUINDO COM O PLANETA". COMECE AGORA A GERAR SUA PRÓPRIA ENERGIA.

FAÇA SEU ORÇAMENTO **GRÁTUITO** - ATENDEMOS TODA **SANTA CATARINA**

João Batista Matos  
Responsável Técnico  
CREA-SC.096025-0

48 3209.7528

48 9.9105.2743

[www.sos-solar.eng.br](http://www.sos-solar.eng.br)

PROJETOS ESPECIAIS DE **ENERGIA SOLAR** PARA CONDOMÍNIOS

TECNOLOGIA **Intelbras**

"Com DNA Catarinense"

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



SEMPRE DISPOSTA A OFERECER AOS SEUS CLIENTES **QUALIDADE E SEGURANÇA**

- Restauração e Pintura Predial e Condominial
- Manutenções, Lavação de Fachada, Impermeabilizações, Etc.

48 9.9961.8239

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

[altopadraodrs](https://www.instagram.com/altopadraodrs)

**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

**ampla**  
Questão de Confiança

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

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**DARCI PINTURAS**

14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Especializado em Condomínios

[\\_darci\\_pinturas\\_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | [darciempreiteira@yahoo.com](mailto:darciempreiteira@yahoo.com) | (48) 99161.3057

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz



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

48 98454-3466

[contato@condor.srv.br](mailto:contato@condor.srv.br)

CREA/SC.150.365-0.

**Grellert**  
Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

(48) 3206 8363 | (48) 99110.5926

Rua José Aurino de Matos, 115 / São José

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

**FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS**

[grellertempreiteira](https://www.instagram.com/grellertempreiteira)

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

[contato@grellertempreiteira.com.br](mailto:contato@grellertempreiteira.com.br)

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

**PADRÃO**  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

30 Anos

48 3029.8929 • 99629.5101

[padraoserv](https://www.instagram.com/padraoserv)

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

**Tech New**  
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141

20 Anos

Pintura Predial | Laudos  
Lavação de fachadas  
Impermeabilizações

Soluções técnicas para Construção Civil.

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

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



**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

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

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



**SEU CONDOMÍNIO FOI NOTIFICADO PELA CASAN?**  
Nós somos especialistas no Programa Se Liga Na Rede

- Avaliação técnica, projeto e declaração de ligação à rede
- Realização de obras de eliminação das inadequações nos sistema de esgotamento sanitário ou pluvial do condomínio
- Equipe capacitada para a realização de testes, execução de obras e emissão de laudos e relatórios

48 3372.2866 - 9.9821.9421

[seliganarede@outlook.com](mailto:seliganarede@outlook.com)

Serviços hidráulicos



ENGENHARIA QUALITATIVA  
LAUDOS E PERÍCIAS

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 | Fiscalização de Obras e Serviços  
Vistoria de Vizinhança | Vistoria Predial em Garantia

(48) 99919.1211 / 3238.9631

[claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com) | [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

**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](mailto:lineofilho@gmail.com)

Engenheiro Lineo



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

(48) 99985.3938 | [contato@fossengenharia.com.br](mailto:contato@fossengenharia.com.br)

[www.fossengenharia.com.br](http://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

O + completo guia de serviços condominiais

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



Faça sua cotação, é online e gratuito!

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

**EMPRESTA CONDO**

## CONDOMÍNIOS

Crédito direto na conta do condomínio.  
Linhas de crédito, sem garantias, em até 90 meses.

A mais ampla oferta de crédito condominial num só local.

## PRESTADOR DE SERVIÇOS

Apresente junto com o seu orçamento a nossa simulação.

Antecipe os contratos de serviços já prestados com taxas competitivas.

Melhore o seu fluxo de caixa e amplie seus negócios fechados.



(48) 9.9906.5809 [www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br) @emprestacondo

ACESSE O QR CODE E SIMULE O EMPRÉSTIMO PARA O SEU CONDOMÍNIO NA MAIOR PLATAFORMA FINANCEIRA DO SEGMENTO.



# Pandemia: lei determina afastamento de grávidas do trabalho presencial

Medida é obrigatória para condomínios que tenham funcionárias gestantes em funções como zeladoria, portaria ou limpeza

Dariane Campos

**E**m vigor desde maio deste ano, a Lei 14.151 garante para as empregadas gestantes o direito ao afastamento das atividades de trabalho presenciais durante a pandemia. Dessa forma, as colaboradoras deverão ficar à disposição do contratante para exercer as atividades em seu domicílio, por meio de teletrabalho, trabalho remoto ou qualquer outra forma de trabalho a distância.

A única exceção fica por conta das atividades que necessariamente precisam ser desempenhadas de maneira presencial. Como, por exemplo, no caso dos condomínios, com os serviços de zeladoria, portaria e limpeza. Situação que, segundo o gerente administrativo, Davi Alano, tem gerado dúvidas nos gestores.

“Diante da novidade alguns síndicos nos questionaram sobre a possibilidade de demissão sem justa causa. Principalmente porque eles entendiam que diante da impossibilidade de realocação em teletrabalho seria um encargo a mais ao condomínio. Até porque teria de contratar outro colaborador”, comenta Alano.

Mas, mesmo enfrentando algumas opiniões contrárias, o gerente diz que tem sido tranquila essa fase de conscientização e adaptação à nova legislação. Ele trabalha há mais de 10



**SE O TRABALHO** não puder ser executado a distância, a funcionária deverá permanecer em casa, sem prejuízo na remuneração

anos em uma administradora de condomínios com atuação na Grande Florianópolis. E para que todos os síndicos atendidos pela empresa ficassem por dentro da novidade, foi feita uma força-tarefa, com o envio de um informativo completo, com todas as orientações sobre o assunto.

## Nova legislação

A Lei 14.151 é de aplicação obrigatória a todas as emprega-

das gestantes e garante a manutenção integral da remuneração. Ou seja, a novidade não deve implicar em qualquer tipo de redução na renda da funcionária, conforme explica o advogado Gustavo Mello Guimarães, assessor jurídico do Sindicato da Habitação Florianópolis/Tubarão (SECOVI).

“A recomendação para os condomínios sempre será no sentido de fazer cumprir o que determina a legislação. Com

isso, se o trabalho não puder ser executado a distância, a funcionária do edifício deverá permanecer em casa, sem prejuízo de sua remuneração”, pontua Guimarães. O advogado destaca ainda que é importante sempre observar as condições contratuais e físicas da empregada.

Já com relação a possíveis penalidades para empresas ou condomínios que descumprirem as determinações, a advogada e mestre em direito do trabalho Alexandra Candemil explica que a legislação não cita multas ou penalidades. Entretanto, ela ressalta que nada impede que a situação acabe gerando problemas.

“Diante do não cumprimento do que determinada a lei, é possível sim que haja, por exemplo, uma investigação por parte do Ministério Público ou, até mesmo, alguma autuação por parte do Ministério da Economia. Além disso, as gestantes também poderão entrar com ações judiciais trabalhistas, para que os empregadores

cumpram com o que foi determinado e as afastem do trabalho com direito a remuneração”, pontua Alexandra.

## Remuneração

Outro ponto que ela faz questão de ressaltar é de que os custos com a remuneração e encargos seguem por conta do condomínio. Não havendo qualquer previsão na lei para que o afastamento seja feito via Instituto Nacional do Seguro Social (INSS). Ideia reforçada por Guimarães, que lembra ainda que o texto fala em “remuneração”, e não em “salário”. Portanto, são garantidos todos os benefícios concedidos e/ou pagos à empregada, e não apenas o salário.

Como alternativa para os condomínios, os especialistas destacam o uso da Medida Provisória n.1046 de 2021. Ela prevê a possibilidade de antecipação de férias individuais, inclusão em férias coletivas, aproveitamento de banco de horas e, até mesmo, a prática de antecipação de feriados.

 [controlcondominios](https://www.instagram.com/controlcondominios)



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



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

Paulino Pedro Hermes, 515, SI 4, São José/SC




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

FALE CONOSCO  
48 9.8408.7909





**Asseio e Conservação**

(48) 3209.6697 [WWW.GRUPOMULTI.COM.BR](http://www.grupomulti.com.br)



## 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.*



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

(48) 3241.0380 / 99143.1904

[www.cobraccobranças.com.br](http://www.cobraccobranças.com.br) | [atendimento@cobraccobranças.com.br](mailto:atendimento@cobraccobranças.com.br)