

Jornal dos Condomínios 20

ANO 20 - N° 236 - AGOSTO 2021 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

ANOS
Condomínios

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

AO SÍNDICO



SUSTENTABILIDADE NOS CONDOMÍNIOS

UM CAMINHO SEM VOLTA

Segundo pesquisadores, o momento é de repensar com urgência nossos hábitos e nossa relação com o meio ambiente. Ações como implantação de energia solar, captação de água da chuva e reciclagem de lixo orgânico ganham mais adeptos e são exemplos de como tornar os espaços mais sustentáveis

SÍLVIO ROSA, síndico do Edifício Fontainebleau

Páginas 8 e 9

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Penalidades da LGPD também valem para condomínios

Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

Como é o trabalho dos síndicos de condomínios Logísticos?

Página 04

OPINIÃO

Impacto do EFD-REINF para os condomínios

Página 04

JURÍDICO

Síndico pode ser destituído mesmo sem cometer irregularidade?

Página 16

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

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO!
A MAIS COMPLETA E ESPECIALIZADA ESTRUTURA DO MERCADO
ESCRITÓRIOS EM TODAS AS REGIÕES DO ESTADO

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

Pequeno
EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

WWW.PINTURASOPEQUENO.COM.BR
(48) 99991.0613 | 98426.3496
contato@pinturasopequeno.com.br

PONTUAL
GARANTIDORA

INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO? NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

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

0800 889 0088
WWW.PONTUALGARANTIDORA.COM.BR

GRUPO GM
SERVIÇOS

TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

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

WWW.GMPORTARIA.COM.BR

Solicite orçamento, viabilizamos proposta de acordo com o perfil do seu condomínio!
48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com

Jornal dos Condomínios
www.condominiosc.com.br

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

Coordenação editorial:
Vânia Branco
coordenacao@condominiosc.com.br

Equipe de jornalistas:
Darlane 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

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

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



EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



Um futuro mais promissor para todos

A preservação do meio ambiente é um dos maiores desafios da atualidade. Muito se fala em sustentabilidade, construções planejadas e ações que diminuam a degradação do meio ambiente. Coleta seletiva de lixo, compostagem dos resíduos orgânicos, aproveitamento da água da chuva, hidrômetros individualizados, uso racional da energia elétrica são atitudes e mudanças que podem ser inseridas nos condomínios e transformar o ambiente em que vivemos em um lar ecologicamente correto.

Uma gestão consciente

poderá garantir as necessidades de moradia, respeitando o meio ambiente e utilizando de maneira responsável os recursos naturais para garantir, dessa maneira, que o impacto que o morar em condomínios provoca no ambiente não comprometa as condições de vida das futuras gerações: nossos filhos e netos.

Para a matéria especial desta edição entrevistamos especialistas e visitamos condomínios que, através de práticas sustentáveis estão economizando água, utilizando novas fontes de energia, dando a correta

destinação do lixo, fazendo hortas e colocando na mesa alimentos mais saudáveis e, ao mesmo tempo, criando um ambiente cooperativo nos edifícios.

Edifícios residenciais e corporativos devem ficar atentos para as novas regras da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), sobretudo em relação aos dados que utilizam de condôminos e visitantes como nomes, placas de carros, documentos e biometrias, pois podem ser responsabilizados pelo vazamento e mau uso dessas informações. Confira orien-

tação em matéria nas páginas do Vale do Itajaí.

Atuação inexpressiva, sem proatividade na gestão, mesmo sem haver irregularidades, pode levar um síndico a destituição? Essa foi uma pergunta que chegou à nossa redação e fizemos uma reportagem para tirar a dúvida e levar a informação aos nossos leitores.

Confira também nesta edição prestadores de produtos e serviços para a gestão de condomínios que apoiam a informação de qualidade.

Boa leitura e fiquem bem!

PLAC
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

31 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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

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

UNICA
Serviços Construtivos

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

48 4042.1222

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

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

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

[@ateliengenhenaria](https://www.instagram.com/ateliengenhenaria)
48 99628-3398 | 48 3374-5356
www.ateliengenhenaria.com

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

Brasileiro quer casa automatizada, fácil de limpar e com espaço para as crianças

Conclusões são da pesquisa "Casa do Futuro", realizada pela Hibou com 2.398 pessoas de todo País

Da redação

O brasileiro quer casa automatizada, fácil de limpar e com espaço para as crianças. Essas são algumas das prioridades apontadas na pesquisa "Casa do Futuro", realizada pela Hibou - empresa de pesquisa e monitoramento de mercado e consumo, em julho, com 2.398 pessoas de todo País.

Os dados revelam que a segurança, por exemplo, é um quesito importante para os próximos cinco anos para 74,5% dos respondentes. Para 2031, o critério também é apontado por 81,3%. Ainda para os próximos dez anos, 89,2% desejam que as residências tenham fios mais protegidos e menos aparentes enquanto conectam aparelhos diversos e 65,5% pretendem ter um escritório ou espaço próprio para home office.

"A pesquisa aponta mudanças de comportamento e consumo bem interessantes com o passar dos anos, e a simplicidade, o conforto e a segurança do lar estão em alta entre os brasileiros. A casa do futuro reúne a comodidade de uma casa aconchegante e sustentável com as tendências tecnológicas que, em breve, farão parte da maioria dos lares do Brasil, como o painel solar e a automação residencial", afirma Lígia Mello, responsável pela pesquisa e sócia da Hibou.



SEGURANÇA, espaço para home office e rede elétrica para comportar as novas tecnologias também foram citados na pesquisa

Tecnologia e conforto

O estudo comparou os períodos de 2021, 2026 e 2031 para saber a intenção de consumo do brasileiro condicionada ao movimento econômico e ao barateamento das tecnologias conforme curva de adoção e produção.

No quesito tecnologia, nos três períodos, a pesquisa da Hibou contou com respostas sobre rede elétrica ser mais eficiente para comportar maior demanda de aparelhos, além de maior segurança em relação

a pisos antiderrapantes e a comodidade da automação residencial e dos assistentes de voz.

Em relação ao conforto, os desejos são direcionados ao uso efetivo da casa e aprendizados decorrentes da pandemia, período em que notou-se a importância de ter mais espaço para as crianças brincarem e mais organização dos itens em armários. Além destes fatores, as facilidades para a limpeza e maior comodidade para receber os amigos estão entre as principais respostas dos entrevistados.

Layout e facilities

Quando se fala no layout da casa, a maioria dos brasileiros prefere que haja maior circulação de ar atualmente, daqui a cinco ou dez anos. Na sequência, a escolha foi por ter um espaço de convivência para a família. Além disso, a luz natural, o espaço fixo para escritório e o local para guardar itens pouco utilizados também foram citados.

O comportamento de higienização de sacolas, bolsas e sapatos foi mantido mesmo para os próximos anos, com o desejo de se ter uma área para

higienização dos itens na entrada da residência.

Sobre facilities, entre os primeiros lugares está ter mais segurança com o uso de diversos equipamentos, seguido por paredes que sujam menos ou sejam mais fáceis de limpar; além de melhor conforto térmico e isolamento acústico. As facilidades relacionadas à sustentabilidade, como reuso de água e energia solar, foram citadas entre aquelas que poderão ser adquiridas nos próximos anos.

"Ficar em casa no período de pandemia fez o brasileiro ter descobertas importantes como o cuidado com a propagação do som - tanto o seu, quanto o do vizinho - ou as variações térmicas que eram desconhecidas antes do período de isolamento", completa Lígia.

Perfil dos lares brasileiros

A pesquisa da Hibou foi feita com 2.398 brasileiros de forma digital. Dos respondentes, 56,3% declararam morar em residências próprias e 23%, em casas alugadas. Além disso, 18,1% e 2,6% vivem na residência dos pais ou imóveis emprestados, respectivamente.

A longevidade da moradia é alta: 47,3% residem no mesmo endereço há mais de 10 anos; 16,9%, entre 1 e 3 anos; 14,8%, entre 5 e 10 anos; 10,6% menos de 1 ano e 10,4%, entre 3 e 5 anos.

Fonte: Mercado & Consumo

SEU CONDOMÍNIO EM BOAS MÃOS

48 9.9810.7878 | grupoopenservicos.com.br

Rua Domingos Barbosa, S/N - Quadra G - Lote 03 - Forquilha - São José - SC

PORTARIA

ZELADORIA

LIMPEZA

VIGIA

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

FALE CONOSCO
48 9.8408.7909

ENERGIA COM SEGURANÇA

48 3243.1440 | 3243.3197 | 48 9.9991.3115

contato@belman.com.br | www.belman.com.br

- ⚡ Manutenção em subestações de energia elétrica
- ⚡ Inspeção no SPDA (para-raios)
- ⚡ Inspeção em sistemas de iluminação de emergência
- ⚡ Inspeção em sistemas de alarme contra incêndio
- ⚡ Atendimentos emergenciais relacionados à subestação

Como é o trabalho dos síndicos de condomínios logísticos?

Profissionais relatam reforço na segurança e mais tranquilidade do que em prédios residenciais

Jorge Junior

Há quem desconheça esse nicho de mercado, porém o trabalho do síndico em um condomínio industrial tem semelhança com o do residencial, mas com uma diferença significativa: ganha-se melhor. Há uma carga de cobrança menor do que em relação a um prédio cheio de famílias, mas uma atenção muito maior em outra área: a segurança.

Os condomínios industriais, também chamados de logísticos, são verdadeiros complexos de galpões que abrigam empresas que trabalham no manuseio e distribuição de cargas, muitas delas com alto valor comercial. Possuem grandes estacionamentos e docas, assim como escritórios e áreas de lazer também para os funcionários. Alguns condomínios chegam a ter dezenas de galpões, que são locados por empresas de diversos setores. Esse tipo de condomínio é instalado em locais estratégicos, geralmente próximos a rodovias e no entorno de grandes centros urbanos.

Assim como nos condomínios residenciais, os síndicos são escolhidos em assembleias. É o que explica Daniela Cunha, síndica profissional que atua em condomínios logísticos na Grande Florianópolis.

"Fazemos assembleias anualmente, tem convenção e dependendo dela a eleição é anual ou por dois anos, como qual-



DANIELA CUNHA, síndica de condomínios logísticos: assembleias, convenção e regimento como nos condomínios residenciais

quer outro tipo de condomínio. Temos regimentos, outros documentos internos, códigos de ética, normas internas voltadas para cada área, além do regimento geral. As despesas são as mesmas de um condomínio residencial, mas se divide por menos unidades. Dependendo do condomínio logístico ele tem cinco, 10 galpões, por isso a taxa fica mais alta por ter um número menor de imóveis", conta.

Segurança

Preocupação também nas áreas residenciais, a segurança precisa ser redobrada nos condomínios logísticos. Apesar disso, numa comparação entre o trabalho do síndico em

um conjunto de prédios e uma área industrial com galpões, o trabalho é maior na área residencial, mas há responsabilidades iguais. Quem fala isso é Vânia Reis, especialista na área de serviços condominiais e coordenadora pedagógica da Academia Nacional do Síndico.

"É muito menos trabalho que um condomínio residencial, mas você tem muita responsabilidade em cima de segurança para não haver assalto, que é terrível. Cada galpão é responsável pela guarda dos seus produtos, mas se ficar provado que a gestão foi omissa isso também é repartido para os donos dos galpões, e a responsabilidade incide no síndico também", explica.

menos interferências no condomínio logístico do que no residencial. No entanto, dependendo da empresa que aluga o espaço, o profissional tem outras atribuições que são fundamentais para o funcionamento da unidade.

"O relacionamento entre o síndico e o usuário é muito mais direto. Muitas vezes você tem 3 mil pessoas trabalhando num galpão desses e você tem que dar lazer e fazer o restaurante funcionar de maneira impecável. Uma das funções do síndico é falar com a empresa que vai comandar o restaurante, fazer cotação para saber qual empresa vai suportar o atendimento", relata.

Salário do síndico

Um dos fatores que tem levado muitos síndicos a buscarem espaço nos condomínios industriais é o salário. De acordo com Vânia Reis, recebe-se muito mais do que nos condomínios residenciais.

"Você ganha muito mais em condomínio de galpão logístico e condomínio comercial. O síndico profissional de residencial é muito mais complexo e ganha muito menos. As responsabilidades são as mesmas, tanto que o síndico responde civil e criminalmente se for apurada falha dele em algum problema".

Já Daniela Cunha aponta que a área dos galpões logísticos se tornou um nicho de mercado também pela diferença no tratamento em relação aos residenciais.

"Os condomínios logísticos são um novo nicho de mercado. Normalmente possuem um proprietário só ou grupo de empresários, além de uma forma diferente de ser gerido. É como se fosse a gestão dos inquilinos. A manutenção é a mesma, mas você estará administrando várias empresas dentro de um mesmo espaço", explica.

Trabalho do síndico no dia a dia

O síndico de condomínios industriais precisa estar presente para acompanhar a movimentação dos funcionários. Segundo Daniela Cunha, algumas rotinas são necessárias para se estabelecer um ambiente tranquilo para o profissional e também para os colaboradores da empresa que trabalham no galpão.

"Eu tenho que passar todos os dias, acompanhar a rotina do zelador, da portaria, tem que ter um cuidado maior com a segurança. Os locatários geralmente são empresas que mexem com materiais caros, então o cuidado tem que ser excessivo com a segurança do imóvel porque eles são mais visados. O controle de acesso tem que ser bem rigoroso também. É um tipo de condomínio que não para, não tem hora. Não é igual ao residencial em que a maioria está dormindo, ou no comercial que durante a noite fecha", aponta Daniela.

Na visão de Vânia Reis, o trabalho do síndico possui

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

INOVA 12
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**

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br

48 3202-8855

TRANQUILIZA
Garantindo a tranquilidade do seu condomínio

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

48 • 3029 3320

saojose@tranquiliza.com.br

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

www.tranquiliza.com.br



FAÇA CERTO

Depósitos em dia

Faça melhorias para favorecer a organização dos equipamentos do condomínio

Da redação

De abaixo da escada, num canto da garagem ou em salas reservadas para servir de depósito do condomínio, se vê aquela bagunça que não deveria existir, gerada por tantos itens amontoados sem a mínima organização. Quais as soluções que os síndicos encontram para organizar os produtos de limpeza, restos de obra e equipamentos em tão pouco espaço? Para manter tudo em ordem, todo condomínio precisa de um local reservado para guardar itens como esses. Além disso, lida melhor com o depósito, o síndico ou o zelador que aprende a maneira correta de armazenamento para



cada tipo de objeto.

Nenhum móvel cabe no espaço do seu depósito? A melhor alternativa para esses casos são as estantes moduladas, que se

adaptam a qualquer área disponível. Mas em regiões litorâneas, o ideal é utilizar madeira, já que o aço enferruja rápido, devido à maresia.

CONFIRA AS DICAS DA PERSONAL ORGANIZER SIMONE OTTO:

- Os armários devem ser mantidos arejados e limpos a cada 15 dias
- Divida cada lado da parede do depósito para um objetivo: em um lado produtos de limpeza, material de obras; e, em outro, ferramentas, lâmpadas e assim sucessivamente. Os itens devem ser guardados separadamente
- Identifique os itens com etiquetas e datas de validade.
- Faça uma relação de estoque, controlando sempre o que entra e sai
- Descarte ou dê outra destinação aos objetos que

não estiverem sendo usados

- Revise com frequência o depósito para não armazenar nada fora da validade ou estragado
- Os produtos de limpeza devem ficar agrupados por tipo. Uma boa opção é guardar utensílios como balde e escovão em carrinhos de limpeza que, além de serem utilizados para organizar os produtos, podem ser levados para o ambiente a ser limpo
- Organize as ferramentas de modo que fiquem acessíveis, separando-as por ordem de tamanho do menor para o

maior. As ferramentas podem ser penduradas em organizadores suspensos

- Restos de obra devem ser divididos por nichos, em prateleiras, o mais pesado em baixo e o mais leve em cima; jamais no chão, pois a umidade danifica os materiais
- Motores e equipamentos podem ser guardados próximo ao chão, em cima de um suporte, que pode ser improvisado com madeira ou tijolo
- Os equipamentos, após serem usados, devem ser sempre guardados limpos.

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

JARDIM ATLÂNTICO
48 3952-2500
www.atacadocatarinense.com.br

SUPORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

OPINIÃO

ROSELY SCHWARTZ



Impacto do EFD-REINF para os condomínios

Para compreender melhor o que vem a ser o EFD-REINF para os condomínios é importante conhecer um pouco do contexto contábil e os motivos da sua criação.

Criação do SPED

Visando modernizar, facilitar o controle dos dados e dar maior transparência foi criado o SPED - Sistema Público de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, criado em 2007. O sistema foi implementado com a entrada em operação da NF-e (Nota Fiscal Eletrônica) em todo país, sendo regulamentado pelo Decreto nº 6.022 de 22, de janeiro de 2007.

SPED Social

A partir de 2018, o sistema foi ampliado, incluindo todas as informações previdenciárias e trabalhistas que são enviadas para o INSS, Caixa Econômica, Receita Federal, Ministério do Trabalho e Previdência Social. Essas informações passaram a fazer parte do eSocial e a integrar o SPED. Desta forma, as informações de admissão de empregados, demissão, FGTS, RAIS, GFIP, Folha de Pagamento, entre outras, são enviadas em uma única vez para o sistema, evitando o retrabalho.

As retenções dos serviços prestados pelos autônomos de 11% de INSS e os encargos patronais de 20% de INSS também são lançados no eSocial, além dos encargos de 20% de INSS sobre os serviços contratados de profissionais MEIs, como encanadores, eletricitas, pintores, serviços de alvenaria e carpinteiros.

EFD-REIF

Irã também integrar o SPED e significa - Escrituração Fiscal Digital das Retenções e Informações da Contribuição Previdenciária Substituída. Foi criada pela Instrução Normativa RFB nº 1.701/2017.

Empresas obrigadas

Os condomínios foram enquadrados no Grupo 3 - Entidades sem fins lucrativos -, sendo portanto necessário o atendimento à Instrução Normativa:

- Empresas prestadoras e contratantes de serviços mediante cessão de mão de

obra ou empreitada que tenham retenção de INSS;

- Pessoas Jurídicas responsáveis pela retenção na fonte de PIS, COFINS, CSLL (PCC)

- Pessoas Jurídicas e Físicas que pagaram ou creditaram rendimentos com retenção de IRRF.

Fica bem claro que as contratações realizadas pelos condomínios de empresas prestadoras de serviços de portaria, vigilância e limpeza estarão sujeitas ao preenchimento das informações na EFD-REINF referentes aos valores retidos e a efetuar a transmissão.

Prazo para transmissão

As administradoras parceiras deverão estar atentas para não passar do prazo de envio, que deverá ser até o dia 15 do mês subsequente ao que se refere a escrituração. A não entrega das informações dentro do prazo acarretará multa prevista na Lei nº 12.873/2013 - Art. 57.

A exigência passou a vigorar para os eventos ocorridos em maio de 2021, com prazo prorrogado para o envio até 18 de junho, em função de problemas que ocorreram no sistema da Receita Federal.

Caso não ocorra o fato gerador no período a que se refere a escrituração, a administradora deverá enviar a informação "Sem Movimento".

Hoje é fundamental que os síndicos e as administradoras sejam capacitados e comprometidos em atenderem a todas as exigências legais, que aumentam a cada dia.

As leis e normas impõem aos síndicos a necessidade de cumpri-las, sendo primordial transmitir aos moradores que, além das responsabilidades civil e criminal, há também a tributária. Essas informações serão imprescindíveis para valorizar o trabalho realizado, tanto pelos síndicos, como pelas administradoras.

Rosely Schwartz, autora do livro *Revolucionando o Condomínio*. Autora, coordenadora e docente dos cursos de *Administração de Condomínios e Síndico Profissional da FECAP* e do *O Condomínio*.

Vidros valorizam a paisagem urbana

O uso do material é uma tendência em edifícios novos ou reformados

Sibyla Loureiro

Basta andar pelas ruas da cidade para presenciar um visual mais colorido na paisagem urbana. São os condomínios que receberam nova roupagem e estão esbanjando muito verde e flores na entrada dos prédios. O responsável pela mudança nada mais é do que os vidros que chegaram para substituir muros e grades tanto em prédios recém-construídos como os mais antigos quando na hora da reforma. “A tendência veio para ficar”, diz o arquiteto Paulo Gobbi, que tem usado o material em muitos projetos que levam a sua assinatura.

Para o arquiteto, as vantagens vão desde a segurança - já que é mais difícil escalar um vidro a exemplo das grades e muros - até a beleza dos jardins. “Como as plantas ficam mais expostas aos pedestres, os responsáveis pela administração do condomínio são obrigados a manter os jardins mais bonitos”, argumenta. Além disso, segundo ele, os vidros dão a sensação de amplitude da paisagem. Ou seja, quando alguém circula pelas calçadas em meio a muros, o efeito é de uma rua estreita. “Os vidros, ao contrário, aumentam as vias e valorizam os bairros”, completa.

Segurança

Em se tratando de segurança, Paulo Gobbi cita como exemplo o fato de o vidro per-



A DICA dos arquitetos é optar pelo vidro incolor, pois ampliam o espaço e valorizam o jardim

mitir ainda um controle visual, o que acaba inibindo a ação de marginais. “A rua que tem vida é uma rua que tem olhos”, quer dizer: detrás de um vidro pode ter alguém te olhando.

Entretanto, em meio às vantagens, também há os pontos negativos. Entre eles, a falta de ventilação e o perigo de atingir os pássaros. “Eles podem achar que não existem barreiras para chegar até as plantas, e acabam esbarrando nos vidros”, lamenta Gobbi.

A arquiteta Vera Theodorico também destaca a falta de ventilação no uso dos vidros para

fechamento de muros. “Pode acontecer de você transformar um ambiente fresco em uma estufa”, diz, lembrando que para evitar esse tipo de problema é aconselhável usar vidros mais baixos para não barrar o vento e proteger o ambiente, pois quanto mais alta a mureta, mais sensível fica o vidro. “O importante é sempre consultar um especialista no assunto”, alerta.

E já que a proposta é valorizar o jardim e, de quebra, o imóvel, a dica da arquiteta é optar pelo vidro incolor, proposta também defendida por Gobbi. “Muitos acabam utilizando vi-

droso laminados-espelhados que, durante o dia, funcionam como um espelho perturbando a utilização pública da rua, já que refletem o vaivém das pessoas. Se a ideia é ampliar o espaço, esse tipo de material deve ser descartado da obra”, aconselha. O mesmo acontece com a utilização de cores que acabam interferindo nos tons naturais da natureza. Quanto à altura, ele recomenda o tamanho de 2 metros e 20 centímetros, somando a mureta de sustentação.

Manutenção

De fácil manutenção, o vidro

é simples de ser instalado e tem longa durabilidade. Normalmente, é usado o vidro laminado-temperado - de 10 a 12 mm de espessura - e o suporte para fixação é de alumínio. “Ao contrário das grades - que enferrujam com o passar do tempo, se não cuidadas - o alumínio não oxida. Para tanto, basta lavar o alumínio com sabão neutro para deixar a estrutura sempre nova”, ensina Paulo Gobbi.

O vidro, embora favoreça o projeto paisagístico, o que agrega valor ao edifício, o preço é bem elevado. “O valor final vai depender do suporte a ser utilizado, do local onde será colocado, do tamanho e da espessura”, diz a arquiteta Vera Theodorico. “Mas o valor investido compensa”, emenda Paulo Gobbi. Segundo ele, se comparado com a manutenção das grades, os vidros se pagam em alguns anos.

Tecnologia

Há 37 anos na profissão, Paulo Gobbi afirma que os tipos evoluíram muito nos últimos anos a ponto de ter vidros autolimpantes, os que regulam temperatura, os que protegem dos raios UV, entre outros. “Em Florianópolis, até 10 anos atrás, os laminados sequer existiam, não tinha mercado para o produto”, diz Gobbi, lembrando que hoje eles são usados até em coberturas de garagens. Em guaritas, segundo ele, os indicados são os espelhados para permitir que, à noite, só o vigia consiga ver quem está na rua.



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

Plantão de emergência com reparos de motores bombas e filtros



PEREIRA JORGE contabilidade desde 1969 52 ANOS

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 www.pereirajorge.com.br condominios@pereirajorge.com.br
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

29 ANOS



GR



DESTAQUE EMPRESARIAL DO SUL 2018

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

48 3242.0064
contato@grservicoseltricos.com.br

www.duplique.com.br



GETÚLIO D'AMOREIRA NETO
SÍNDICO PROFISSIONAL
CLIENTE DUPLIQUE

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Quando penso em um condomínio saudável, o requisito número um é manter a inadimplência sob controle. Assim, quando existe um número considerável de inadimplentes no condomínio, ou quando a falta de recursos advindos dessa inadimplência prejudica o pagamento das despesas mensais, é fundamental contar com o apoio da Duplique fazendo a Garantia da Receita, mesmo que já existam ações de cobranças ajuizadas, pois estas podem demandar um longo tempo até serem sentenciadas. Assim, conseguimos honrar todas as despesas necessárias para manter o condomínio bem cuidado e seguro."



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



Sustentabilidade nos condomínios, um caminho sem volta

Ações como implantação de energia solar e captação de água da chuva ganham mais adeptos e ajudam a tornam os espaços mais sustentáveis

Da redação

Os impactos das mudanças climáticas do planeta são assuntos que parecem distantes das vidas dos condomínios, porém, espaços mais sustentáveis colaboram com a missão de atenuar as consequências ocasionadas como, por exemplo, emissões de poluentes. Segundo os cientistas e pesquisadores, o momento é de repensar com urgência nossos hábitos e nossa relação com os aspectos ambientais. Preservação das florestas e dos recursos hídricos é o mínimo que se exige para um futuro mais promissor para todos.

E os condomínios têm um papel importante para o desenvolvimento sustentável. Isso porque, esses espaços com centenas e até mesmo milhares de pessoas podem ser grandes fontes poluidoras se não tomarem as medidas adequadas para a preservação. Edifícios projetados com energia solar e captação de água da chuva, que visam à economia dos recursos hídricos, são alguns dos princípios que garantem maior sustentabilidade.

O biólogo Luiz Henrique Terhorst destaca as mudanças climáticas como essenciais para despertar nas pessoas a obrigação de olhar para o avanço ecológico e econômico correto como algo cada vez mais importante para a sobrevivência do planeta.

"Sentimos a necessidade de adequar nossas atividades a padrões de sustentabilidade e isso é muito importante. Ao longo de muito tempo, enquanto sociedade, nós desenvolvemos as nossas atividades econômicas sem pensar no meio ambiente. Hoje pagamos o preço: as mudanças climáticas já são realidade e isso causa eventos extremos. Estar ciente de que todos fazem parte do problema é o primeiro passo. Temos que vestir a camisa e atuar, no dia a dia, para sermos pessoas melhores para o nosso planeta", destacou o biólogo.

E os condomínios podem

implantar alguns hábitos considerados básicos, mas que na prática são essenciais para que exista uma contribuição eficiente com o meio ambiente. Terhorst acredita que uma gestão voltada à destinação de resíduos, por exemplo, traz enormes benefícios em longo prazo.

"Separar os resíduos recicláveis é uma atividade básica, mas muita gente não faz de maneira correta. É muito importante também o condomínio fazer essa gestão adequada. Não adianta a pessoa separar o resíduo em sua casa e isso não ser direcionado para a coleta seletiva. A implantação de hortas e composteiras comunitárias são alternativas ao descarte adequado de resíduos. Além disso, a utilização de energia solar muitas vezes é uma solução viável para a redução dos custos do condomínio".

Algumas ações podem reduzir o desperdício, e, por consequência, os gastos mensais: automatização da iluminação de áreas comuns, instalar sistemas de captação de água da chuva e o reuso da água, por exemplo. O biólogo ressalta que cada pessoa é responsável por um resultado coletivo.

"É importante analisar que soluções se adaptam para cada caso. Muitas coisas envolvem a conscientização coletiva, então um dos modos de fazer com que o consumo de todo o condomínio seja reduzido é promover a educação ambiental, visando que todos os condôminos tomem suas ações particulares para evitar qualquer desperdício (dentro e fora do seu apartamento). É importante pensar que todos nós pagamos a conta do planeta que destruímos", disse Luiz.

Outro ponto que pode ser um equívoco é tratar a sustentabilidade como uma preocupação do futuro. O assunto gera uma preocupação relevante para os dias atuais, tanto é verdade que os produtos oriundos dos recursos naturais (como energia gerada por hidrelétricas, captação de água, saneamento básico etc.)



MIRANTE QUATRO ESTAÇÕES: além de várias ações sustentáveis, o condomínio tem uma horta administrada pelos moradores e funcionários

estão com valores cada vez mais elevados por conta da escassez ou poluição. Buscar empresas que tenham ações de preservação ambiental também é contribuir com o planeta.

"Hoje em dia a sociedade já se preocupa muito e procura empresas mais sustentáveis, assim como compra em estabelecimentos sustentáveis. Por que não trazer esses hábitos para casa? É necessário olhar para nossos condomínios e trabalhar para que estejamos em ordem com o meio ambiente", completou o biólogo.

Iniciativas sustentáveis

O Mirante Quatro Estações, localizado no bairro Serraria, em São José, é um dos espaços que preza por ações de sustentabilidade. O condomínio, que tem 1.190 moradores e 240 apartamentos em seis torres possui, entre outras iniciativas, uma

horta mantida pelos próprios condôminos. O síndico Dalmo Mayer Tibincoski explica que ouvir as pessoas que vivem no local é muito importante para saber o que implantar.

"Começamos aos poucos, de forma simples, apoiando as iniciativas de moradores, ouvindo, analisando, melhorando e aumentando os espaços. O importante não é querer uma horta enorme de um dia para outro, mas sim de muda em muda, de canteiro em canteiro e claro, convidando as pessoas a participarem do plantio, do cuidado e da colheita das verduras e legumes", disse o síndico.

Além da horta administrada pelos moradores, o Mirante Quatro Estações ainda aplica outras ações voltadas à sustentabilidade, como coleta seletiva de lixo, compostagem dos resíduos orgânicos, aproveitamento da água da chuva, irrigação das plantas por

gotejamento, hidrômetros e medidores de gás individualizados, o programa Carona Solidária (para evitar mais carros em circulação) e um projeto para implantação de energia fotovoltaica (produzida a partir do calor e da luz solar).

"Tudo o que é reciclável é vendido para uma empresa devidamente credenciada. Temos uma compostagem nos fundos do condomínio que produz adubo para a horta e demais plantas que temos pelo condomínio. Acredito que nosso condomínio tem uma estrutura que consegue absorver inúmeras iniciativas, mas em qualquer outro condomínio, independentemente do tamanho, sempre haverá algo diferente para fazer que contribua com o meio ambiente. A administração precisa estar atenta, envolver os moradores adultos e as crianças, ouvir sugestões e compartilhar boas práticas", opinou Dalmo.

newtec
GERADORES

ASSISTÊNCIA 24 h

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

VENDA
MANUTENÇÃO
LOCAÇÃO
DE GERADORES

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

newtecgeradores.com.br

GRUPO MULTI
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

Asseio e Conservação

[48] 3209.6697 WWW.GRUPOMULTI.COM.BR



SÍLVIO ROSA, síndico do Edifício Fontainebleau: geração de energia solar é usada nas áreas comuns, elevadores, bombeamento e iluminação

Mais práticas de sustentabilidade

O Edifício Fontainebleau, localizado no centro de Florianópolis, é outro exemplo de espaço que contribui com a sustentabilidade. São dois blocos, 112 apartamentos e aproximadamente 350 moradores que usufruem de energia solar e sistema de captação de água da chuva.

"A geração de toda a nossa energia é usada nas áreas comuns, elevadores, bombeamento e 300 pontos de iluminação. Essa nova fonte de energia nos proporciona muita economia. Priorizamos também a captação de água da chuva. Toda a água usada em limpeza e na jardinagem é coletada da chuva, temos um reservatório de 10 mil litros que fica desconectado da rede da Casan (Companhia Catarinense de Águas e Saneamento). E, com isso, nossa tarifa de água diminuiu junto à concessionária", explicou o síndico Sylvio Rosa.

Ele aponta, também, outras

ações realizadas no condomínio e que são importantes para a preservação do meio ambiente. Uma delas é a coleta do óleo de cozinha utilizado no preparo de refeições. Descartado de maneira imprópria, há o risco de contaminação da água, do solo e até mesmo da atmosfera.

"Temos coleta de óleo e incentivamos os moradores a não jogarem na rede de esgoto. Refizemos nossa rede de esgoto, pois a antiga estava inadequada. Coletamos o óleo também para diminuir o custo de manutenção das nossas oito caixas de gordura com mil litros cada uma. Temos a coleta seletiva há bastante tempo e estamos incentivando a separação do lixo orgânico, mas ainda estamos iniciando esse processo para quando tivermos a oportunidade já tenhamos essa consciência de como fazer. Somente aquilo que não tem mais possibilidade de reaproveitamento é enviado para o aterro", destacou o síndico.

Outra preocupação no Edifício Fontainebleau é com as empresas prestadoras de serviços.

A contratação é efetuada apenas depois da conferência dos documentos e licenças para operação de maneira correta e sem agredir o meio ambiente.

"Verificamos as certificações e o licenciamento ambiental das empresas antes da contratação. Um exemplo é a empresa que efetua a limpeza de caixa de gordura. Ela tem que estar de acordo com as normas. O mesmo ocorre nas obras para a contratação da responsável pelo recolhimento do entulho. Buscamos empresas que levem os restos para aterros com a destinação correta. É necessário fazermos a nossa parte, nosso dever de casa, antes de cobrar qualquer coisa das autoridades", completou.

Hidrômetros individuais

Um dos problemas atuais no Brasil é a grave crise hídrica que pode ocasionar em apagões, uma vez que reservatórios essenciais para geração de energia por hidrelétricas estão níveis muito abaixo do limite mínimo. O baixo volume de chuvas deixa a situação ainda mais complicada. Evitar o desperdício de água é necessário para ajudar na preservação, e os condomínios têm uma parcela importante no tema.

A Lei Federal 13.312 de 12 de julho de 2016 regulamenta que todos os novos condomínios entregues a partir de julho de 2021 estejam preparados para a individualização de água. Com consumo de cada apartamento sendo monitorado, fica mais fácil detectar vazamentos, além de valorizar o patrimônio, combater a cultura do desperdício, reduzir os gastos e tornar o espaço mais sustentável.

Especialista na área de individualização de hidrômetros nos condomínios, Marcos Rizzo considera possível a atualização mesmo em edifícios mais antigos em que o consumo de água tem apenas um medidor e existe um rateio por igual da conta para os

moradores.

"Para os condomínios mais antigos é possível implantar a individualização. Neste caso, são instalados hidrômetros junto aos registros existentes em cada apartamento, para que cada coluna de água seja monitorada. Neste caso, como não se trata de uma obra, mas, sim, de uma instalação interna da unidade, um morador ou grupo de moradores pode tomar a decisão de individualizar o seu apartamento, já que o investimento será de cada unidade habitacional. O condomínio não pode proibir", justificou Rizzo.

Construído na década de 1980, o Edifício Fontainebleau preza pela preservação dos recursos hídricos. A opção encontrada pelo síndico Sylvio Rosa foi justamente implantar hidrômetros por grupo de apartamentos para detectar vazamentos que geram o desperdício de água.

"Por ser um condomínio construído nos anos 1980, priorizamos a questão do consumo consciente dos recursos hídricos. Não tivemos como colocar hidrômetros individualmente, mas a cada oito apartamentos nós temos o controle deles juntos. E, assim, conseguimos reduzir o consumo, pois identificamos possíveis vazamentos. Isso é observado quando o consumo fica muito acima da média mensal", completou Sylvio.

Ações em novos empreendimentos

Atuando diretamente na gestão ambiental e licenciamento do empreendimento de mobilidade urbana da cidade do Rio de Janeiro, o engenheiro Camilo Pinto de Souza enxerga um avanço de leis e normas que obrigam as construtoras a utilizar materiais menos poluentes. Ele, porém, acredita que isso tenha um impacto muito mais voltado à economia do que para o avanço sustentável.

"As leis e normas de construção avançam nesse sentido,



BIÓLOGO LUIZ HENRIQUE TERHORST: é importante pensar que todos nós pagamos a conta do planeta que destruímos

porém, esses instrumentos voltam-se para a otimização e redução de custos com a construção e operação desses empreendimentos. Porém, acredito ser relevante, sendo o início da sensibilização do setor para sustentabilidade e qualidade de vida dos futuros compradores dos imóveis, se enquadrando futuramente como um diferencial de mercado", disse o especialista.

Camilo, que também é especialista em Ciências Ambientais considera que um condomínio pode contribuir de diversas maneiras com a prática sustentável. As construtoras, por exemplo, devem estar atentas ao entorno do novo empreendimento para saber onde (e como) agir e minimizar os impactos àquela comunidade.

"Empreendimentos são grandes geradores de impactos negativos para o meio ambiente. Essas pequenas cidades verticais devem buscar contribuir para minimizar seus impactos constantemente. Implantar uma Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), para tratar seus efluentes líquidos antes de despejá-los nos corpos hídricos, é uma das práticas que se espera. Cada uma fazendo sua parte irá resultar em um impacto direto na vizinhança, gerando algo positivo para sociedade", completou.

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

48 9.8820.5405

econdengenharia

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

Penalidades da LGPD também valem para condomínios

Edifícios residenciais e comerciais que não seguirem as novas determinações estarão sujeitos a punições que vão desde uma advertência até o pagamento de multa

Dariane Campos

Em vigor há quase um ano, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei n. 13.709, está autorizada a aplicar punições para as empresas que não respeitarem as novas determinações. E essas sanções também valem para os condomínios, que da mesma forma se utilizam do armazenamento de dados como nomes, placas de carros, documentos e biometrias.

Com a novidade, a partir de agora eles passam a estar sujeitos a penalidades que vão desde uma advertência até o pagamento de multas, que podem chegar a R\$ 50 milhões. Tudo para garantir que as pessoas tenham um maior controle sobre todo o processamento de seus dados. Dinâmica esta que vem para acentuar a transparência na coleta,

armazenamento e compartilhamento de informações.

Por isso, edifícios corporativos e residenciais devem ficar atentos para as novas regras, sobretudo em relação aos dados que utilizam de condôminos e visitantes. Até mesmo porque podem ser responsabilizados pelo vazamento e mau uso dessas informações, além de estarem proibidos de qualquer atividade relacionada ao tratamento de dados.

Mas como isso acontece?

Segundo o advogado Marcelo Pasetti, que há quase 30 anos atua no mercado imobiliário de Porte Alegre (RS), a LGPD estabelece a obrigação de informação sobre o tratamento de dados pessoais ao titular do dado, independente se morador ou visitante. Dessa forma, todos devem ter o conhecimento de como as suas

informações serão coletadas e tratadas pelo condomínio. O mesmo vale em relação ao tratamento de dados pessoais de turistas internacionais. “Basta que tal operação tenha sido realizada no território nacional cujo titular nele se encontre no momento da coleta”, pontua o especialista.

Na capital gaúcha ele já atuou na adequação das novas regras em condomínios e diz que não há uma ‘receita de bolo’. “É preciso entender a cultura organizacional, a maturidade sobre o assunto e as rotinas do condomínio, para assim desenvolver um diagnóstico de risco no tratamento de dados pessoais, suas lacunas e vulnerabilidades”, pontua Pasetti. Além disso, ele diz que será preciso constantemente treinar a equipe para conscientização dos envolvidos sobre prevenção de incidentes e regras em vigor.



MARTINHA SILVA, síndica em condomínios na Praia Brava: processo de adequação a LGPD já está concluído

POUPANÇA
FUNDOS DE INVESTIMENTO
RENTA FIXA
PREVIDÊNCIA

Invista com o Sicredi.

Aqui seu investimento rende mais do que dinheiro.

HOC

Fale com seu gerente ou acesse sicredi.com.br/investimentos

Por que investir com a gente?

Pode ser porque reinvestimos recursos na sua região, impulsionando a economia local. Ou porque somos uma instituição sólida, com mais de 115 anos de crescimento.

Seja qual for o seu motivo, investir com o Sicredi é a melhor alternativa.



Aliado a isso, ele destaca ainda a importância de se estabelecer uma política adequada para o uso de câmeras de segurança interna, que fatalmente irão trazer imagens de crianças e adolescentes. Isso demanda uma categoria especial no seu tratamento e requer o consentimento específico por pelo menos um dos pais ou responsável legal. “Daí a importância em informar a finalidade da utilização das câmeras. Da mesma forma, deve-se treinar o profissional que terá acesso e manipulará essas imagens, além de estabelecer quem poderá ter acesso ao material captado. Os síndicos devem assegurar que os condomínios estejam em condições de demonstrar conformidade com a lei, sob pena de sanções administrativas, pagamento de indenizações onerosas e de colocarem em risco as suas reputações”, alerta o advogado.

Nos condomínios administrados pela síndica profissional Martinha Silva, na Praia Brava, em Itajaí, o processo de adequação foi algo natural, pois os empreendimentos já mantinham uma política de resguardar os condôminos, assegurando sigilo sobre suas informações pessoais, rotinas e preferências. Com mais de 250 unidades sob sua supervisão só no complexo Brava Beach Internacional, ela diz que entre os reflexos da lei estão um maior rigor nos cuidados e que investiu no treinamento dos funcionários. Fora isso, a síndica classifica como tranquila a adaptação, que contou com a ajuda de parceiros.

“Como já utilizava uma plataforma digital para realizar a administração financeira e contábil do condomínio, tive todo apoio por parte da própria plataforma. Eles adequaram os processos de recursos humanos, contratos e principalmente no que diz respeito à manipulação de dados pessoais dos condôminos, na geração de boletos, controles de acesso etc. Meu envolvimento efetivo foi mais na ponta, com a capacitação dos funcionários da segurança e elaboração de formulários para coleta de autorizações de registro

de dados pessoais e de sigilo nas informações a que temos acesso”, explica Martinha.

Por onde começar?

Segundo Michele Reis Machado Schild, especialista de administradora de condomínios em Navegantes, com atuação em programas de adequação de empresas à LGPD, o primeiro passo é trabalhar com a conscientização dos responsáveis envolvidos em coletar e armazenar os dados no condomínio. Essas pessoas precisam entender o que é e a importância de cumprir com a LGPD. Depois, fazer um diagnóstico do condomínio, verificar quais dados são coletados, de que forma e qual a finalidade. Com o diagnóstico em mãos, é preciso analisar quais os riscos e traçar o plano de ação para a implementação do programa de adequação.

“Os condomínios que agirem de forma preventiva, no sentido de manter um comportamento adequado com o que a LGPD estabelece, certamente evitarão prejuízos”, avalia Michele. Entre os pontos mais vulneráveis nos condomínios para ela estão as informações que são coletadas na portaria. Além disso também tem o relatório com dados a disposição de qualquer um, divulgação e compartilhamento de gravações de câmeras, e muitos contratos com empresas terceirizadas que não preveem cláusulas de confidencialidade.

Ela destaca ainda que outra demanda que merece a atenção dos síndicos é a política de privacidade ao fechar um novo contrato, ou renegociar um antigo. “É fundamental que a empresa tenha uma política de privacidade de acordo com a nova lei, assim como regras de confidencialidade. Como conselho aos síndicos, não contrate uma empresa terceirizada que não esteja de acordo com a LGPD. É importante comprovar que o condomínio está adequado à lei para fins de fiscalização. Por isso, sempre documentar as ações tomadas, como por exemplo, apresentar certificados ou a lista de presença



de treinamento em LGPD dos funcionários”, reforça Michele.

Outros pontos que merecem atenção

O advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, lembra que portarias remotas e as imagens do circuito interno de câmeras também estão sujeitas à nova lei. Por isso, a importância de comunicar de maneira clara e pública aos visitantes e moradores como esses dados serão utilizados. Pode ser com avisos dispostos na portaria, elevadores e caixas de correio, ou ainda via aplicativos, sites e na convenção do condomínio.

Além disso, atentar para a escolha do local de instalação e posicionamento das câmeras, para que não ocorra um desvio de finalidade. O equipamento deve ser utilizado para proporcionar proteção e segurança à vida e ao patrimônio, sem ferir a privacidade dos titulares dos dados. Câmeras de vigilância que filmarem o interior dos apartamentos, por exemplo, ferem os princípios da LGPD, do Código Civil e da Constituição, quanto à privacidade e aos direitos dos titulares de dados (nesse caso, os moradores).

“Eventual vazamento dessas imagens, por meio físico ou digital, por ação de funcionários, síndicos, moradores ou terceiros causará danos aos titulares dos dados. E estes poderão buscar seus direitos na Justiça, tanto na esfera administrativa quanto na judicial”, destaca o advogado. Camacho lembra ainda que o grupo de WhatsApp também está sujeito às determinações da LGPD, mesmo que este não deva ser o principal canal de comunicação dentro do condomínio.

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Grupo de WhatsApp

“Por favor gente evitem lavar os vidros jogando água. Ontem mesmo lavei meus vidros e hoje alguém de cima fez o favor de jogar água e sabão e meus vidros ficaram todos escorridos” - Vânia A 604

“Esse povo não tem educação” - Pedro B 301

“Isso não é nada, aqui tenho q suportar pontas de cigarro, chiclete mascado, e todo tipo de lixo” - Sandra, A 101

“Pelo menos alguém lava os vidros nesse condomínio que está com a *faxada orrível*, olhando da rua dá até vergonha” - Jandira, A 704

“Aproveitando, acho que está no regimento que não pode varal nas sacadas e ninguém tem respeitado isso, nosso condomínio parece um cortiço” - Amadeo, B 502

“Concordo esses dias recebi reclamação porque tinha um vaso na janela não ia cair pois tenho tela por causa do meu gato mas o *encomodado* não teve ter o que fazer e fica só de olho nos *visinhos*” - Marcia, B 803

“Não disse? Vcs não merecem morar num condomínio desse” Pedro, B 301

“Pessoal, olhem esse vídeo de um especialista falando que não precisamos mais usar máscara pq a maioria já tomou vacina” - Delmo, A 202

“Pronto, os negacionistas estão por aqui” - Pedro, B 301

“Eles estão em todo lugar, não quer usar máscara não use, mas não encha o saco” - Marisa A 601

“Certo tá o ladrão que vcs *apóiam* mesmo” - Delmo, A 202

“Sobre os vidros, talvez seja alguma diarista que não sabe, é só questão de instruir” Joana, A 704

“Esse grupo é insuportável, ninguém se entende” - Marcio, A 104

“Concordo” - Vanuza, A 204

“Os *encomodados* q se retiram” - Marcia, B 803

“Vocês é que INCOMODAM

todo mundo” - Marcio, A 104

“Bom dia pessoal, “Dias maus não foram feitos para desistir, foram feitos para você rezar mais” olha que linda essa frase pra gente começar bem o dia” - Augusta, B 302

“Já que vcs estão falando sobre os vizinhos *mau educados*, quero aproveitar e reclamar quem tem cachorro que deixa eles latindo o dia todo e *quandosai pra passear* não limpa os cocô. Acho isso o fim” - Beti B, 602

“Eu prefiro cachorro do que gente” - Pedro, B 301

“Prezados condôminos, solicito que sempre que houver alguma reclamação, seja ela sobre vasos nas janelas, varais nas sacadas, problemas com pets, reclamação sobre conduta de alguém que esteja lhe prejudicando, ou que seja contrário ao que consta no regulamento, por favor que registre a ocorrência pelo nosso aplicativo. Eu mesma como síndica trato caso a caso. Essa informação já havia sido passada anteriormente: o grupo de WhatsApp do condomínio deveria se limitar a indicação de prestadores de serviço, recados rápidos e principalmente para unir os moradores. Como o que vem acontecendo é o contrário disso, esse grupo será deletado. Quando houver algum recado da administração, será feita pelo nosso aplicativo, portanto quem ainda não baixou e se cadastrou que o faça com urgência. Continuo à disposição de todos e sugiro que para bom relacionamento futuro, essas conversas sejam apagadas de nossos celulares e nossas mentes. Sem mais” Maria/Síndica.

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



SOLUÇÃO COMPLETA PARA A GESTÃO DO ELEVADOR DO SEU CONDOMÍNIO EM UM ÚNICO LUGAR

- MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA
- MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA E ESTÉTICA
- CONTRATOS DE MANUTENÇÃO OU EXECUÇÃO DE REPAROS
- VENDA DE NOVOS EQUIPAMENTOS

PLANTÃO 24H

Serviços com qualidade e comprometimento



@lgelevadores

47 9.9110.5769

47 9.8811.5080

ATENDEMOS:
Balneário Camboriú,
Itapema e Itajaí

www.lgelevadores.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**

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

MERCADO FINANCEIRO

MURIALDO CRESCENCIO



Falando de gestão financeira para os condomínios

O mercado de crédito para condomínios ampliou-se ao longo dos últimos anos de forma exponencial. O crescimento superou as expectativas dos especialistas, muito em função da pandemia do COVID-19, mas também pela evolução na gestão financeira e de caixa dos condomínios.

Em geral, os condomínios avaliam e executam seus investimentos durante um período de tempo longo, fazendo uso da acumulação de reservas via fundo de obras, por exemplo.

Ocorre que o tempo muitas vezes acaba por encarecer os produtos e serviços envolvidos, ainda que o investimento seja eletivo (não urgente), desta forma esperar, custa mais caro. A pandemia trouxe um descontrole dos preços dos materiais de construção prejudicando este planejamento.

De outra via, as operações de empréstimos para

condomínios significam uma antecipação deste fundo de obras, agilizando e trazendo celeridade (rapidez) ao processo como um todo.

Ao invés de esperar longos anos, o condomínio poderá dispor de forma imediata do benefício e parcelar o investimento em até noventa meses.

Também é relevante destacar, que em qualquer negociação comercial, pagar à vista pode trazer um benefício, um desconto. Desta forma ao invés de negociar um “combo” de serviço ou produto mais financiamento direto, o recomendado é negociar à vista e obter o desconto.

Murialdo Crescencio - CEO da Emprestacondo, plataforma de serviços financeiros para o mercado condominial.

Conheça: <https://www.emprestacondo.com.br/> | Instagram: @emprestacondo

Como individualizar água em prédios antigos



minos também conseguem monitorar de perto o uso dos recursos em seu imóvel, por meio de um dispositivo com acesso à internet, agilizando a descoberta e o conserto de

vazamentos.

A individualização de água traz benefícios para todos os condomínios, resolvendo o tema do consumo coletivo em assembleias, ajudando os condôminos a conhecerem seus hábitos e possibilitando a cobrança justa, pelo volume realmente consumido.

Para que o serviço seja realizado de forma eficiente, trazendo valorização para o patrimônio, o ideal é que a instalação seja contratada com uma empresa reconhecida por sua excelência.

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

Com o início da vigência da Lei Federal 13.312, que obriga os condomínios entregues a partir de julho de 2021 a adotarem a medição individualizada de água, muitas construções finalizadas antes do prazo estipulado pela legislação procuraram se adequar aos padrões de sustentabilidade. No entanto, em prédios onde a estrutura não foi projetada para a instalação de hidrômetros individuais, há sempre a dúvida sobre o tamanho e os custos da obra.

Para adaptar as unidades para a individualização, sem que seja necessária uma grande reforma, empresas moder-

nas e qualificadas utilizam o retrofit hidráulico.

Esta técnica pouco invasiva permite a modernização de estruturas mais antigas, implantando equipamentos de última geração. Em edificações onde redes internas alimentam apartamentos ou escritórios, utilizando esse método de renovação, a instalação é feita em cada um dos pontos e o consumo é obtido pela soma dos medidores.

A implantação de sensores individuais com tecnologia de ponta possibilita ainda a medição remota, por telemetria. Com o armazenamento dos dados na nuvem, os condô-

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br

Mais do que a porta de entrada principal, a portaria é segurança dos moradores



principal acesso do condomínio, tratando este local com a devida atenção para que não se torne um ponto de vulnerabilidade e promova a segurança dos moradores”, indica o síndico Ricardo Plaza do condomínio horizontal Ilha do Francês, localizado em Florianópolis.

O síndico atua há mais de quatro anos com os serviços de portaria e limpeza e conservação do Grupo GM, empresa que disponibiliza profissionais das mais diversas áreas de atuação - serventes, zeladores, porteiros, motoristas, recepcionistas, copeiras, entre outros talentos que são o diferencial para a manutenção do patrimônio dos condomínios clientes.

A portaria é o local mais importante do condomínio. É nesse local que se fiscalizam entrada e saída de visitantes e de entregadores, bem como se faz o controle da circulação pelas áreas comuns e das correspondências.

“Neste cenário ganham destaque as ações de porteiros, pois são os grandes responsáveis pela segurança e ordem do

Faça seu orçamento e receba uma proposta de acordo com o perfil do seu condomínio!
(48) 9.8435.7330 | contato@gmportaria.com.br | www.gmportaria.com.br

Contrato de assistência técnica para condomínios, opção de segurança e redução de custos

A demanda para assistência técnica nos equipamentos de segurança eletrônica dos condomínios, é algo relativamente normal, tanto de forma corretiva quanto de forma preventiva.

Entretanto, em muitos casos, além de manutenções aleatórias, onde somente o problema apresentado é “resolvido”, o condomínio nunca tem a certeza de que o problema foi solucionado em seu todo, além disso, paga por inúmeros chamados e horas técnicas para que seus equipamentos sejam inspecionados.

Um contrato de assistência técnica, pode atender a 100% da demanda do condomínio, sem custos adicionais de manutenção, além da disponibilidade de atendimento e alta qualidade nos serviços efetuados, não pensando em resolver um problema e deixar o “outro”, mas sim, efetuar um trabalho de alta qualidade, e individualizado. Com o contrato de assistência

técnica EFICIENT, o seguintes equipamentos podem ser contemplados:

- Sistema de Câmeras
- Sistema de Interfone
- Sistema de alarme de incêndio;
- Sistema de iluminação de emergência
- Sistema de controle de acesso
- Sistema de sensores perimetrais
- Sistema de Cerca Elétrica
- Sistema de Automação de Portão
- Porta Automática
- Nobreak's
- Cancelas

E ainda assessoria completa e 50% de desconto na emissão dos laudos técnicos para alarme de incêndio, iluminação e emergência e para raios.



www.eficient.com.br - (48) 3364.5332 - Rua São Pio X - Coqueiros Florianópolis



MINI MERCADOS

**Startup cresce 30% ao mês
com mercados baseados na honestidade**

Produtos de uso diário à disposição dos moradores do seu condomínio

Ir ao mercado sem precisar sair do ambiente residencial ou corporativo, escolher e pagar pelos produtos sem atendentes, assim são os mercados de conveniência baseados na honestidade, modelo conhecido como "honest market" que vem se popularizando no mundo. Depois de uma experiência vivida em 2013, em uma viagem para a Austrália, Murilo Specchio, se deparou pela primeira vez com mercados de autoatendimento, e junto aos sócios Ana Paula Moraes e Gustavo Sartott, fundou a startup Honest Market Brasil, focada na experiência do consumidor, levando produtos de uso diário para ambientes residenciais e corporativos usando tecnologia.

Com franquias em vários estados, como SP, MG, RS e BA, hoje a Honest Market BR tem sua unidade também em SC, com os sócios Sabryna Sartott e Geraldo Rocha, que viram nesse conceito e empresa a oportunidade de empreender e levar solução para o consumidor: "Não queremos competir com supermercados, 70% das compras nas nossas estações são para consumo



imediatos. O objetivo é facilitar as compras pontuais, sem que a pessoa precise se deslocar para outro endereço ou aguardar o delivery, otimizando o principal ativo que ela tem, o tempo", afirma Sabryna.

Em tempos de pandemia e isolamento social, as estações são uma alternativa mais prática, cômoda e segura para fugir do risco de contaminação e oferecer um mix de produtos de uso diário aos moradores do condomínio.

Mais informações sobre implantação da Honest Market Brasil em seu condomínio contate: (48) 99119.4411 | honestmarket.sc@franquiahonest.com.br | [@honestmarket.br](https://www.instagram.com/honestmarket.br) | www.honestmarketbrasil.com.br

RODADA DE NEGÓCIOS
CONDOMINIAIS EM FLORIANÓPOLIS

Com a participação de empresas e síndicos representando mais de 100 condomínios, a quarta Rodada de Negócios Condominiais promovida pelo SindHub, ocorreu dia 20 de agosto, no Hotel Majestic, em Florianópolis. O evento trouxe interação de síndicos e negociação com empresas estratégicas para a manutenção de edifícios. Para o diretor de marketing do Sindhub, Rogério de Freitas, o ponto alto do evento é o mindset diferenciado do mercado condominial. "Hoje o síndico entende que o bom exercício da função

depende das boas soluções que o mercado oferece. Este networking aproxima o gestor das boas empresas gerando negócios, firmando parcerias e promovendo a saúde financeira do setor". Aliado a isso, Freitas destaca ainda a importância de se estabelecer esta conexão, pois faz com que o síndico conheça as soluções que o mercado oferece e as empresas ajustem a sua demanda ao avaliar as necessidades de seu público alvo, promovendo o amadurecimento do setor. O evento contou com o apoio do Jornal dos Condomínios.

VALE DO ITAJAÍ

**Como tornar seu elevador
mais seguro?**

Estatisticamente, o elevador é o meio de transporte mais seguro do mundo. Para que isso torne-se realidade, o equipamento deve ser submetido periodicamente a manutenção preventiva e, se constatado a necessidade, por manutenção corretiva. E com o passar dos anos, até mesmo uma modernização pode ser necessária.

A manutenção preventiva tem como objetivo evitar falhas no equipamento, através de processos como limpeza, lubrificação e ajuste dos componentes do elevador. O ideal é que seja executada uma vez por mês e que tenha duração mínima de 40 minutos, independente do modelo do equipamento. Durante a manutenção preventiva pode ser detectada necessidade de substituição de peças ou execução de serviços de grande porte no elevador para que, assim, ele funcione de forma regular e sem paralisações



inesperadas.

Com o passar dos anos e uso do elevador, uma modernização pode ser necessária, o importante nesses casos é escolher uma empresa que cumpra os prazos contratados e instale o que consta no contrato de venda.

Em Balneário Camboriú, Itajaí e Itapema conte com o atendimento 24 horas por dia da LG Elevadores.

(47) 9.9110.5769 / 9.8811.5080 | contato@lgelevadores.com.br | www.lgelevadores.com.br



CS Geração

Sua energia movendo a sua vida

LOCAÇÃO
de usinas

Responsável pela segurança energética, empresa garante economia de até 50% nos gastos da conta de luz

Energia renovável e a custo zero é o que oferece a CS Geração aos condomínios da Grande Florianópolis, região onde o investimento já supera os R\$ 2 milhões em projetos de biogás e energia solar. Isso é possível através da implantação de uma usina no próprio espaço para gerar uma carga suficiente para abastecer as áreas comuns.

Atuando neste segmento desde 2016, a empresa realiza a locação do equipamento e ainda se responsabiliza pela parte de análise técnica, instalação, operação e manutenção, garantindo assim a segurança energética necessária aos condomínios.

"Estamos passando por um

ciclo de expansão olhando para a sustentabilidade com economia de energia. Oferecemos instalação do sistema solar completo a custo zero e uma garantia de 25 anos. Somos os principais interessados no melhor funcionamento do que ofertamos e temos uma equipe de engenharia trabalhando para que tudo ocorra bem", afirma um dos sócios do projeto Silmar Costa.

A CS Geração assegura até 50% de economia progressiva, sendo que no primeiro ano a redução é de pelo menos o valor mensal de uma conta de luz.

"A economia na conta de luz vai aumentando com o passar dos anos. A CS Geração garante uma redução e se isso não se

comprovar nos seis primeiros meses aceitamos o encerramento do contrato e fazemos a retirada do equipamento. É como se fosse um 'teste' de seis meses para que nossos clientes percebam que há benefício", completou.

Em expansão, a empresa pretende encerrar 2021 com pelo menos 16 condomínios gerando a própria energia, limpa e renovável. A meta até dezembro de 2022 é que o número triplique de clientes e alcance pelo menos 50 unidades.

Entre em contato conosco e faça parte deste projeto: (48) 9.9911.1238 | silmar@csgeracao.com.br | Instagram: @csgeracao

DESPESAS COM FUNCIONÁRIOS

Minha dúvida é quanto à legalidade de se cobrar dos inquilinos de um condomínio uma taxa fixa durante todo ano a título de despesas com funcionários, inclusive eventuais rescisões e processos trabalhistas. Quem deve pagar essa taxa, inquilino ou o proprietário do imóvel?

Sara Maria Silva, São José

A resposta para a dúvida da leitora está na Lei de Locações (Lei n. 8.245/91) que preceitua que cabe ao inquilino (locatário) o pagamento das despesas ordinárias, ou seja, aquelas relacionadas à manutenção, conservação e utilização, tanto da edificação quanto sua administração e bom funcionamento, incluindo, assim, as despesas com os empregados (art. 23, §1º, letra 'a').

Presumo que a taxa fixa na qual se refere a pergunta é o rateio cobrado durante o ano para o pagamento das despesas de décimo terceiro salário (gratificação natalina) dos funcionários. Como essa despesa é considerada ordinária, cabe ao locatário a responsabilidade pelo pagamento desse rateio ou taxa fixa.

Contudo, com relação a eventual rescisão do contrato de trabalho de algum empregado ou mesmo decorrente de indenização em ação trabalhista, caberá ao inquilino somente o pagamento proporcional dessa despesa levando-se em consideração a vigência do contrato de locação, de acordo com o art. 22, § único "d" da citada lei.

Ou seja, eventual taxa extra correspondente às despesas por indenização trabalhista ao funcionário do condomínio será de responsabilidade: a) Do locador, se ocorridas em data anterior ao início da locação (art. 22, inciso X, § único, alínea "d" da Lei 8.245/91); b) do locatário, pelo valor proporcional ao tempo do início da locação, com o período e seus valores entre a admissão do trabalhador e a data da rescisão contratual.

Contudo, essa proporcionalidade deve ser ajustada entre locatário e locador, não cabendo ao condomínio cindir a cobrança entre os contratantes, visto que esta disposição diz respeito apenas ao contrato de locação ao qual o condomínio não faz parte.

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



PARTICIPAÇÃO DE INQUILINOS

Inquilino pode ser membro do conselho fiscal ou consultivo do condomínio?

Leidiane Alves, Criciúma

Enquanto o conselho consultivo deve ser formado obrigatoriamente por condôminos, o inquilino pode fazer parte do conselho fiscal se não houver proibição na Convenção de Condomínio.

O Código Civil prevê a possibilidade de criação de um conselho fiscal composto por três membros, eleitos em assembleia, sem qualquer restrição quanto a ser condômino ou locatário de imóvel, podendo a Convenção de Condomínio estabelecer eventuais restrições.

Assim, se a Convenção de Condomínio não proibir, pode o inquilino ser eleito e participar do conselho fiscal, até porque tem interesse na correta prestação de

contas por arcar com as despesas ordinárias do condomínio.

Já o conselho consultivo está previsto na Lei nº 4.591/1964 e, caso constituído, deve obrigatoriamente ser composto por condôminos. Neste caso, a Convenção de Condomínio não poderá mudar a regra que está expressa na lei.

Deve-se lembrar, ainda, que tanto o conselho fiscal como o consultivo são facultativos, ou seja, o condomínio poderá instituí-los ou não conforme sua conveniência, podendo inclusive optar apenas pelo conselho fiscal ou apenas pelo conselho consultivo.

O inquilino, portanto, apenas poderá integrar o conselho fiscal, isso se não houver disposição em contrário na Convenção de Condomínio.

Adolfo Mark Penkuhn
Advogado - OAB/SC 13.912
Baccin Advogados Associados
(48) 3222.0526



HIDRÁULICA AZEVEDO
ENCANADOR

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

- Serviços hidráulicos
- Equipe capacitada para a realização de testes, execução de obras e emissão de laudos e relatórios

48 9.9627.2001 | 9.9821.9421

seliganarede@outlook.com

TAPETES PERSONALIZADOS

PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE

48 3375.4563 | 9.9146.1001

Serraria - São José - SC | www.kapermil.com.br | kapermil@kapermil.com.br

Assessoria contábil condominial
Administração de condomínios
Síndico profissional

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

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

GTC
Contabilidade & Assessoria

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ 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.

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

www.gtccontabilidade.com.br

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.com.br



Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento:
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



DEDETIZAÇÃO / LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA



DEDETIZADORA
CASAGRANDE

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Pagamento mensal para contrato anual.

- ✓ 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 • contato@dedetizadoracasagrande.com.br

ENERGIA SOLAR / PROJETOS

SOS - SOLAR

O FUTURO JÁ CHEGOU!
"ENQUANTO A PANDEMIA DIMINUI, A CONTA DE LUZ AUMENTA". 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

PROJETOS ESPECIAIS DE
ENERGIA SOLAR
PARA CONDOMÍNIOS

TECNOLOGIA
Intelbras
"Com DNA
Catarinense"

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla
Questão de Confiança
www.amplase.com.br
amplapreiteira@gmail.com

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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



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

48 9.8454.3466

condoralpinismoindustrial@gmail.com

CREA-SC-150-365-0

DARCI PINTURAS

14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Especializado em Condomínios

[_darci_pinturas_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | darciempreiteira@yahoo.com | (48) 99161.3057

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Schnel
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS

(48) 3257.1919

Há mais de 30 anos

www.schnelsolucoesprediais.com.br

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

grellertempreiteira@gmail.com

- ✓ 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

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



Empreiteira
Viana
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

48 3234.1245 • 48 9.8410.6049 • [empreiteiraviana](https://www.instagram.com/empreiteiraviana)

Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC • jeanempreiteira@gmail.com

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

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

pravalienegenharia@gmail.com

www.pravalienegenharia.com.br

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 | 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

Engenheiro Lineo

FOSS
ENGENHARIA E CONSULTORIA
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

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

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

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

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

Síndico pode ser destituído mesmo sem cometer irregularidade?

A destituição antes do fim do mandato pode ocorrer a qualquer momento, através de assembleia

Jorge Oliveira

O mandato de um síndico é de um ou dois anos, dependendo da convenção do condomínio, mas há casos em que o mandato é interrompido. A decisão se o trabalho do síndico deve acabar antes da hora se dá na assembleia geral.

De acordo com advogados ouvidos pela reportagem do Jornal dos Condomínios, a destituição pode ser considerada em três hipóteses. A primeira é se o síndico não cumpre com suas funções, como favorecimento em licitações e outras irregularidades como desvio de dinheiro. A segunda é se ele não prestar contas ou não convocar a assembleia de prestação de contas anual. E a terceira é se os condôminos não aprovam o trabalho do profissional, mesmo ele não cometendo nenhuma irregularidade.

“Essa terceira hipótese é uma grande sacada do Art. 1.349 do Código Civil, e é o que praticamente todos os condomínios acabam utilizando quando fazem uma destituição de síndico. Basta que a assembleia geral delibere que ele não está administrando de forma conveniente, que não está bom. Não precisa haver uma acusação contra o síndico, basta que tenha 50% mais um voto na assembleia para que decidam pela saída do síndico”, explica Alberto Calgareo, advogado especialista em condomínios.

A destituição do síndico



ALBERTO CALGAREO: a decisão da assembleia é soberana, desde que tenha sido regularmente convocada

antes do fim do prazo previsto em convenção, nesse sentido, pode ser pedida pelos condôminos a qualquer momento. Como explica a advogada especialista em direito condominial Mariana Salum: “A destituição pode ocorrer a qualquer momento, através de assembleia. Cabe salientar que as convocações para assembleia geralmente são feitas pelo síndico. Ocorre que em casos de

destituição, a convocação geralmente se dá por 25% dos condôminos ou pelo Conselho Consultivo, se a convenção do condomínio assim autorizar”.

De acordo com Zulmar José Koerich Jr, advogado especialista em condomínios, os critérios para que o síndico tenha o mandato interrompido durante a gestão vão além dos “famosos” desvios de verba ou favorecimentos.

“Muitas vezes aquele que atua de forma inexpressiva, sem proatividade, apenas está escondendo debaixo do tapete problemas que surgirão no futuro e deverão ser encarados e resolvidos por outros síndicos. Não basta não desviar, cometer atropelos, irregularidades, o prejuízo e a má administração andam de mãos dadas com a inoperância, preguiça e descaço com a coisa comum. Trata-se de um instrumento legal e legítimo, não representando qualquer afronta a direitos de personalidade do síndico eleito”, relata.

Síndico destituído pode pedir anulação ou danos morais na Justiça?

O síndico que é destituído antes do fim do mandato pode entrar na Justiça? De acordo com os advogados especialistas em direito condominial, a resposta é: pode. De acordo com Zulmar Koerich, é possível que o profissional destituído ingresse para tentar anular a assembleia.

“Se não houver qualquer um dos motivos previstos em lei, o síndico poderá entrar na Justiça para solicitar a anulação da assembleia de destituição. Eventuais danos morais somente ocorrerão em caso de cometimento de excessos por parte da assembleia, como crimes contra a honra. Mas a sim-

ples destituição imotivada não gera danos morais, somente anulação da assembleia”.

Os excessos nas assembleias de destituição podem acarretar na Justiça o pedido de danos morais por parte do síndico destituído. Porém, como exemplifica a advogada Mariana Salum, o profissional pode se defender.

“Conforme prevê o Art. 1.349 do Código Civil, a destituição do síndico ocorre quando ele pratica irregularidades ou não administra convenientemente o condomínio. Os atos de má gestão devem ser especificamente apontados, oportunizando defesa por parte do síndico”.

Alberto Calgareo alerta que os condôminos devem procurar auxílio jurídico para evitar transtornos maiores ao destituir um síndico antes do fim do mandato.

“Se ele recorrer à Justiça não vai anular a decisão porque nesse caso a assembleia é soberana, desde que ela tenha sido regularmente convocada. O juiz não vai anular a decisão. Havendo qualquer dúvida sempre consulte um advogado especialista na área de condomínio antes de se dar início ao processo de destituição. Os casos em que se tem anulação de assembleia de destituição de síndico na Justiça são, na maioria, por irregularidades formais, ou seja, um erro na convocação ou na realização da assembleia, e não pela decisão em si”, explica.



DESDE
2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL
E n e r g i a Sul

Seu condomínio está preparado?

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em subestações
- Eficiência energética
- Medição de cargas elétricas
- Análise termográfica
- Projetos elétricos
- Alarme de incêndio
- Iluminação led de alta eficiência
- Mercado livre de energia
- Processos CELESC
- Manutenção preventiva
- Manutenção corretiva
- Gerenciamento de obras
- Laudos Corpo de Bombeiros
- Laudos de instalações elétricas
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Portas corta-fogo
- Grupo gerador
- Processos Corpo de Bombeiros
- Energia fotovoltaica

