

# Jornal dos Condomínios 20 ANOS

ANO 20 - N° 237 - SETEMBRO 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



VALE DO ITAJAÍ

## ALTA NA CONTA DA LUZ ACENDE ALERTA NOS CONDOMÍNIOS

Para especialistas, o segredo está em adotar medidas simples que diminuem o desperdício diário e contribuem para a garantia do fornecimento de energia elétrica

# Páginas 10 e 11

EM SC

Deputados de SC aprovam projeto que normatiza animais em condomínios

# Páginas 5

GRANDE FLORIANÓPOLIS

O desafio das obras em condomínios

# Página 08 e 09

REGIMENTO INTERNO

Corredores dos edifícios: um espaço para todos

# Página 03

SETEMBRO AMARELO

Como posso ajudar meu vizinho?

# Página 04



## OUTUBRO ROSA

MÊS DE CONSCIENTIZAÇÃO SOBRE O CÂNCER DE MAMA

UM TOQUE DE PREVENÇÃO É ESSENCIAL.



## DUPLIQUE

SANTA CATARINA

GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



## EFICAZ

SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262

pinturas.empresaefficaz@gmail.com



## basicoisas express

Seja um franqueado Basicoisas, entre em contato conosco!

A comodidade que seu condomínio precisa

Tenha um minimercado com autoatendimento 24 horas por dia, 7 dias por semana.

48 98461.1361 • 48 99133.9909 • basicoisasespress@gmail.com

www.basicoisas.com.br • @basicoisas



## 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

20 ANOS EXCELÊNCIA

### NOSSA MAIOR COMEMORAÇÃO É A SUA TRANQUILIDADE

Pontual Garantidora há 20 ANOS resolvendo a inadimplência do seu condomínio

0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br



## GRUPO GM SERVIÇOS

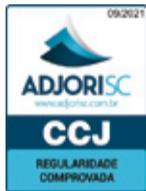
TERCEIRIZAÇÃO PROFSSIONAL

- ✓ 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



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

f @jornaldoscondominios

@JornalCond

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Economizar demonstra uma atitude socialmente responsável

O Brasil vive a pior crise hídrica registrada nos últimos 91 anos. Com isso, a conta de luz ficou mais cara. Em setembro a Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) começou a operar com uma nova bandeira tarifária chamada de 'escassez hídrica', que segue em vigor até 30 de abril de 2022.

Há também possibilidade de apagões e racionamento de energia. E quem precisa ficar atento a todas essas questões são os condomínios, pois em tempos de aumento na tarifa vale buscar soluções para reduzir custos com energia elétrica nas áreas comuns e nas unidades consumidoras.

A conscientização também é primordial. Poupar energia elétrica não é apenas um meio de reduzir as despesas do condomínio. Economizar demonstra uma atitude menos individualista, mais ética e socialmente responsável. O síndico como líder dentro do condomínio, pode estimular uma mudança de postura e o surgimento de uma nova consciência sobre a questão junto aos moradores. Nesta edição confira nas páginas do Vale do Itajaí orientações de especialistas sobre medidas simples que diminuem o desperdício diário e contribuem para a garantia do fornecimento de energia elétrica nos edifícios.

A partir desta edição o Jornal dos Condomínios passa a ostentar o selo do Cadastro Catarinense de Jornais (CCJ), que visa certificar a regularidade dos periódicos editados em Santa Catarina. Através da Associação dos Jornais do Interior de Santa Catarina (Adjori/SC), terá suas edições registradas em banco de dados informatizado e enviadas à Biblioteca Pública Estadual, onde passará a integrar o acervo de jornais que circulam em SC. Os jornais que ostentam o selo do CCJ são publicações que têm compromisso com seus leitores e com a história da imprensa catarinense.

**Boa leitura e fiquem bem!**

**NOTA:**  
 impacto do EFD-REINF para os condomínios



A Prof<sup>a</sup> Rosely Schwartz informa que segundo as recentes alterações que ocorreram no Manual do usuário versão 1.5.1.2 - Quando não ocorrer fato gerador no período a que se refere a escrituração, os contribuintes do 3º grupo, que incluem os condomínios, estão desobrigados do envio da EFD-Reinf "Sem Movimento".

Com a publicação da Instrução Normativa RFB Nº 2043, de 12 de agosto de 2021, todas as empresas, de todos os grupos, que não gerarem fatos geradores a serem informados no período de apuração também estarão dispensados da apresentação da EFD-REIF.



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](http://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



#### 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.



### 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](http://www.otis.com)



# Corredores dos edifícios: um espaço para todos

Decorar os corredores pode parecer uma boa ideia, mas é preciso ficar atento ao regimento interno para evitar dores de cabeça

Da redação

**D**ecorar a casa com elementos que expressem a própria personalidade é motivo de prazer para muita gente. Para quem mora em condomínio, no entanto, é preciso ficar atento: cuidado para não deixar a empolgação tomar conta e acabar desrespeitando o regimento interno e até mesmo leis previstas no Código Civil. Isso porque as áreas comuns, que incluem os corredores, não podem ser alvo de modificação pessoal.

Apesar da regra, é comum que os condôminos fiquem tentados a alterar, em especial, a área de entrada do apartamento. A intenção pode ser boa: quem não gosta de uma planta na entrada de casa, um quadro adquirido naquela viagem especial ou um tapete aconchegante? Ainda que a ideia pareça boa, pode se tornar uma grande dor de cabeça e resultar em prejuízo financeiro, já que o morador deverá restaurar o padrão assim que a mudança for constatada.

## Vasos, portas, tapetes: o que é permitido?

A área comum de um condomínio tem como característica essencial o livre uso e acesso a todos os moradores. “Assim, não pode o morador praticar atos que excluam, perturbem ou embarquem a livre utilização dos demais condôminos, ou ainda que fujam da sua finalidade”, explica o advogado Milton Baccin, do Baccin Advogados Associados de Florianópolis.



**PROIBIR** a decoração do corredor ou a troca da porta de entrada da unidade é uma regra frequente nos regimentos

de”, explica o advogado Milton Baccin, do Baccin Advogados Associados de Florianópolis.

Segundo ele, o Código Civil contém regras como a proibição da alteração da forma e cor das fachadas, assim como das partes e esquadrias externas do condomínio, sem a permissão da assembleia. Embora artigos legais abordem o assunto, Baccin esclarece que esse tipo de norma costuma variar de acordo com o regimento interno de cada edifício.

Além de decorar os corredores, muitos condôminos decidem trocar a porta de entrada

do apartamento, prática que não é abordada na Lei do Condomínio ou no Código Civil, mas que costuma ser vetada nas regras internas. “Caberá, portanto, ao condômino, antes de fazer qualquer alteração, para não ter problemas, verificar o que estabelece a convenção condominial e se ela permite ou não a troca da porta de entrada”, ressalta o advogado.

“Geralmente, essa troca é proibida. Em suma, se a convenção determinou um padrão para as portas, não poderá o condômino substituí-la por outra de diferente padrão, salvo se

houver alteração da convenção obtida através de quorum mínimo de 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio em Assembleia regularmente convocada”, completa.

## Informação e multa

O advogado explica que é fundamental que os moradores conheçam as regras de uso das áreas comuns, - inclusive dos corredores-, e recomenda que o síndico forneça as informações através da entrega de uma cópia da convenção e do regimento interno, principalmente para

novos proprietários.

Caso o condômino faça alguma alteração proibida, o síndico deve enviar uma notificação da infração e solicitar que o morador restabeleça os padrões em prazo determinado.

“Se a notificação não for cumprida, o morador pode ser multado de acordo com as disposições dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil. É possível também, em casos extremos, recorrer a ações judiciais. Nesse caso, a medida deve ser discutida e votada em Assembleia, com aprovação da maioria dos presentes”.








SEU CONDOMÍNIO EM BOAS MÃOS

☎ 48 9.9810.7878

📧 [grupoopenservicos](mailto:grupoopenservicos.com.br)

📱 Grupo Open Serviços Terceirizados

✉ contato@grupoopenservicos.com.br 📍 Rua Domingos Barbosa, S/N - Quadra G - Lote 03 - Forquilha - 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

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



# Como está o telhado do seu condomínio?

A manutenção da cobertura é uma tarefa árdua, mas que não pode ser esquecida pelos síndicos

Dariane Campos

**P**roblemas com telhados são muito comuns e afetam todo tipo de construção, seja ela residencial ou comercial, casa ou edifício. Por isso a importância de manter a manutenção do espaço sempre em dia, evitando aborrecimentos como as temidas infiltrações, que comprometem não só a cobertura, mas também as lajes e demais elementos estruturais.

Seja pela quebra de uma telha, danificação da impermeabilização por algum instalador mal instruído ou simplesmente o vencimento da vida útil dos sistemas, a recomendação

do arquiteto Armando Felipe da Silva, mestre em patologia da construção, é que os síndicos realizem verificações periódicas. "Para manter tudo em dia, é muito importante fazer vistoria nos telhados, principalmente após algum tipo de manutenção ou instalação de equipamento que passe pela cobertura. E, ao identificar a menor falha, é imprescindível fazer o conserto imediato, pois os problemas tendem a crescer de forma muito rápida, tanto em gravidade quanto em custo do reparo", avalia.

## Primeiros sinais

Para os síndicos que ainda estão em dúvida se o edifício já está apresentando os pri-

meiros sinais de defeito no telhado, o arquiteto dá uma dica: "Se você notar riscos horizontais de umidade na parede externa do prédio após um período de chuva, que mesmo após o surgimento do sol elas permanecem, é sinal de que há algum problema com a calha ou manta rompida. Outro sinal é quando começa a aparecer umidade nos cantos dos apartamentos, entre o teto e a parede, ou ainda o surgimento de bolhas de ar", avalia. E para quem está pensando em fazer algum tipo de manutenção na cobertura, o especialista indica o inverno como a melhor época do ano, devido a menor ocorrência de chuvas e tempo mais seco.

## PECADOS NA MANUTENÇÃO

- Não fazer inspeção antes e depois de qualquer serviço que utilize o telhado: É muito comum ocorrer a quebra de telhas no momento da instalação de TV a cabo, ar-condicionado ou até mesmo manutenção nos para-raios. Para evitar incômodos, a recomendação é que o zelador sempre acompanhe as equipes que forem fazer qualquer procedimento no telhado
- Deixar a saída pluvial desprotegida: Hoje em dia já está disponível no mercado uma série de grades e prote-

tores que tem como função impedir o bloqueio do escoamento

- Deixar de lado a manutenção preventiva: É imprescindível periodicamente avaliar se há alguma telha quebrada ou problema na manta, além de fazer a manutenção e limpeza das calhas, que comumente ficam entupidas com folhagens ou sujeiras trazidas pelo vento. A cada cinco anos as calhas devem ter sua impermeabilização refeita ou pelo menos passar por uma manutenção

mais cuidadosa, sendo que anualmente é importante verificar a sua eficiência;

- Não contratar mão de obra qualificada: Para garantir a qualidade do serviço, é importante procurar por empresas que realmente tenham responsáveis técnicos. A presença de um arquiteto ou engenheiro na realização de qualquer obra no telhado faz toda a diferença, desde o momento da avaliação até a indicação de soluções.

**Fonte:** Arquiteto Armando Felipe da Silva

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

## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
[martinhasilvasbs@gmail.com](mailto:martinhasilvasbs@gmail.com)



## Como posso ajudar meu vizinho?

Tenho falado aqui que o condomínio é a primeira comunidade depois da família. Como comunidade e como sociedade, estamos todos integrados, e quando algo de grave acontece num condomínio, as marcas podem ser sentidas por todos.

Os casos de suicídios em condomínios são frequentes. Acredito que pela facilidade de um método eficaz para se tirar a própria vida, que não requer instrumentos, como arma de fogo, veneno ou corda, os prédios têm se tornado cenário dessa triste realidade.

Num impulso, e já não há mais o que se fazer. Não tenho capacidade para comentar o estrago que isso causa nas vidas dos familiares e amigos, mas o que sei é que o condomínio ficará para sempre com essa marca. A marca de que um de seus membros teve tanta dor que chegou a esse extremo.

São pessoas vivendo tão próximas e ao mesmo tempo tão distantes. Não há como saber se o vizinho está passando algum drama, ou depressão que o leve a ato de tamanho desespero.

Não vou aqui levantar responsabilidades, o papel do síndico, da família ou do condomínio. Nem tampouco fazer juízo de valor sobre quem é acometido por esse grave infortúnio. Não posso também levantar as causas, que acredito serem das mais diversas e variadas. O que pretendo aqui é levantar uma pequena reflexão sobre como vivemos, reclusos em nossos mundos particulares. Distantes a ponto de não perceber que nosso vizinho de por-

ta corre o risco de resvalar para uma atitude extrema.

Há sem dúvida o direito à privacidade, mesmo em época de redes sociais, em que aparentemente todos acabam expondo suas vidas, a realidade nua e crua nem sempre está publicada lá. Mas atitudes como um "bom dia", um "boa noite" e principalmente um sorriso dão abertura para o início de um diálogo, uma conversa. Uma conversa que pode salvar uma vida.

Quando eu era criança não morava em condomínio, mas conhecia todas as famílias da rua. Todas as crianças frequentavam a mesma escola e depois da aula brincávamos na rua todos juntos. Quando algum vizinho estava doente os demais iam visitar, havia troca de receitas de chás e remédios caseiros para grande número de enfermidades.

O mundo mudou, isso é certo, mas não vejo o porquê de não podermos continuar nos preocupando uns com os outros.

Convido todos a fazer a experiência de puxar assunto no elevador, preparar um bolo e levar para seu vizinho, ou oferecer carona, caso sigam para o mesmo lado. O resgate de gentilezas é o primeiro passo para nos lembrarmos de que somos todos humanos, e feitos do mesmo material. Gentilezas aproximam as pessoas e pessoas próximas se ajudam, e ajuda é capaz de salvar uma vida. Pense nisso!

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

**NewTec**  
GERADORES

ASSISTÊNCIA 24 h

VENDA  
MANUTENÇÃO  
LOCAÇÃO  
DE GERADORES

newtecgeradores.com.br

(48) 3304 6307  
(48) 3343 9313  
(48) 99956 9579



# RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Deputados de SC aprovam projeto que normatiza animais em condomínios

O trânsito de animais domésticos em áreas comuns verticais ou horizontais, deve obedecer regras

Da redação

Os deputados da Assembleia Legislativa de Santa Catarina aprovaram seis projetos na sessão ordinária do último dia 1º de setembro. Entre os projetos de lei (PLs), um dos destaques foi o PL 269/2019, do deputado João Amin (PP), que dispõe sobre a habitação e o trânsito de animais domésticos em condomínios.

A proposta foi aprovada na forma de emenda substitutiva global apresentada pelo deputado Marcius Machado (PL). Segundo ele, a emenda levou em consideração as manifestações de protetores de animais.

Na prática, o PL cria uma norma estadual para os animais de estimação nos condomínios residenciais de Santa Catarina. "Esse é um dos projetos mais importantes para nós que militamos pela causa animal", explicou. "Muitas pessoas enfrentam dificuldades para viver com seus pets num condomínio e às vezes têm que recorrer à Justiça. Esse projeto normatiza os pets em condomínios com regramentos para a proteção animal."

O Art. 1 do PL diz que "é li-



vre a habitação e circulação de animais domésticos pertencentes ao proprietário de imóvel ou inquilino, em condomínios de casas ou de apartamentos, no âmbito do Estado de Santa Catarina".

Entretanto, o trânsito de animais domésticos em elevadores e áreas comuns de condomínios verticais ou horizontais, deve obedecer às seguintes condições:

I - ser conduzido por pessoa com idade e força suficientes para controlar seus movimentos;

II - usar guia e coleira, adequadas ao seu tamanho e porte, e portar plaqueta de identifica-

ção, contendo nome e endereço residencial do responsável pela sua guarda, devidamente posicionada na coleira;

III - cães bravos devem ser conduzidos com coleira e focinheira;

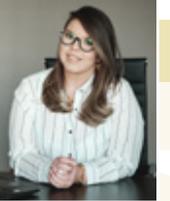
IV - o condutor do animal tem o dever de recolher os dejetos excretados nas referidas áreas, bem como o de higienizar adequadamente o local.

O PL orienta que condomínio poderá realizar o cadastramento dos animais, bem como requerer, a qualquer tempo, carteira de vacinação atualizada.

O projeto ainda aguarda redação final para publicação no Diário Oficial de SC.

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA



### Respeito é bom e todo mundo gosta, até mesmo o inquilino

Premissa básica de qualquer relação é o respeito, é comum nos condomínios o tratamento preconceituoso e desrespeitoso de alguns condôminos e até mesmo pela gestão condominial frente a um morador que é inquilino de alguma unidade, classificando-os, muitas vezes, de "categoria menor".

Prática lícita e cada vez mais comum no Brasil são pessoas que adquirem imóveis para investimento e consequentemente tais imóveis, possivelmente, tornar-se-ão objeto de contrato de locação.

O inquilino possui obrigações perante o condomínio no sentido de seguir as regras estabelecidas para a utilização deste, mas, jamais poderão sofrer impedimentos por única e exclusiva condição da sua situação de locatário.

Porém, deparamo-nos com a questão de direito onde resta configurada que o condomínio possui relação jurídica exclusivamente com o proprietário da unidade e este por sua vez com o inquilino desta. Acreditamos, que por este motivo, comumente, constatamos situações vexatórias no tratamento direcionado aos inquilinos no convívio condominial.

O inquilino é considerado possuidor de uma unidade por força do contrato de locação firmado entre este e o proprietário. Por força do que dispõe a lei o inquilino não é condômino, senão vejamos: Artigo 1.334§ 2º: "São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de di-

reitos relativos às unidades autônomas."

Diante da situação imposta pela configuração da legislação, caberá ao gestor condominial trazer tratamento igualitário e equânime a todos os moradores, independente da sua qualificação: proprietário/condômino morador, proprietário/condômino não morador, morador inquilino e outros.

Sem entrarmos no tema da validação das normas condominiais, tais quais convenção e regimento interno, cada qual com suas particularidades para se fazerem vigorar perante os moradores do condomínio, vale-nos dizer que o direito de usufruir deve ser igual para todos, em atenção às normas de convivência reguladoras, independente da sua qualificação perante o condomínio, como bem já mencionamos, bastando ser integrante daquela coletividade, ou seja, morador dela.

Sendo assim, concluímos que perante o condomínio o inquilino tem obrigação de seguir as regras por este estabelecidas, já o condomínio - por sua vez - deverá tratar de forma equivalente todos os seus componentes. Ficando a encargo do proprietário sua responsabilização subsidiada a um terceiro (inquilino) em seu nome perante o condomínio - assunto que poderemos trazer em outra oportunidade.

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

**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**

**santa cruz bombas**

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

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

48 **3266.4003 - 99170.8008**  
[santacruzbombas@gmail.com](mailto:santacruzbombas@gmail.com)

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

**ação AMBIENTAL**

**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
- **Serviços hidráulicos**

48 3372.2866 - 9.9821.9421 | [seliganarede@outlook.com](mailto:seliganarede@outlook.com)

## Regras de etiqueta que evitam problemas com barulho

O barulho do vizinho está entre as maiores reclamações dos moradores de edifícios

Da redação

O barulho é um dos problemas que mais causam desavenças entre moradores de prédios, seja porque o cachorro late demais, a vizinha acorda cedo e já coloca o sapato de salto ou alguém resolve escutar música alta até tarde.

A maioria das pessoas que tem esse tipo de atitude acha que não age errado, afinal está dentro de seu apartamento. Porém, se o ruído ultrapassar sua porta, está atrapalhando o espaço alheio. Para viver com tranquilidade em condomínio, sem incomodar o outro não custa seguir algumas regras de etiqueta.

Abaixo seguem dicas que os síndicos podem passar aos condôminos:



**OBRAS:** o morador deve respeitar o horário estipulado no regimento interno do prédio, que geralmente é o horário comercial

### Encontros no apartamento

Reunir os amigos ou a família para um jantar é uma atividade de confraternização. Mas antes de convidar, o morador precisa avaliar se não acabará gerando muito ruído, pois enquanto todos estão conversando e até ouvindo música, o condômino de baixo pode estar tentando fazer os filhos pequenos dormirem para acordar cedo no outro dia ir trabalhar.

Escolha o horário mais cedo que puder, e se mesmo assim achar que o encontro poderá trazer ruídos para as outras unidades, o morador deve optar pelo salão de festas.

### Reformas e mudanças

O morador deve respeitar sempre ao horário estipulado no regimento interno do pré-

dio, que geralmente é o horário comercial. Sempre tem aquele condômino que vai dizer “só tenho esse tempinho para levar os móveis ou pregar um prego na parede”. O síndico precisa lembrá-lo a se colocar no lugar do outro. E questionar: Você gostaria de chegar em casa cansado do trabalho e ouvir barulho de furadeira? Nas longas reformas, não custa conversar com os vizinhos e perguntar o horário que menos incomoda.

### Vizinho de baixo

O vizinho de baixo é o que mais sofre com ruídos de salto alto, móveis sendo arrastados, crianças brincando no chão. O morador de cima deve estipular horários para os pequenos fazerem as brincadeiras que geram barulho, como correr no apartamento. Na hora de trocar mó-

veis de lugar escolha o horário comercial e, ainda, uma alternativa interessante para evitar ruídos ao arrastar cadeiras é colocar tapetes pela casa ou uma proteção de carpete embaixo dos móveis. No caso do barulho de salto alto de manhã cedo, o ideal é colocá-lo só quando estiver na porta para sair de casa.

### Som alto

Ouvir música é bom e relaxa, mas é necessário o morador entender que o vizinho não tem que desfrutar do mesmo som que ele, até porque pode estar fazendo alguma atividade que exija concentração, tentando ver televisão ou simplesmente queira estar em silêncio. Fora do horário comercial, em hipótese alguma o som pode ultrapassar a área do apartamento, mas, mesmo durante o dia, há um limite para o ruído emitido.

A regra também vale para quem tem instrumento musical e toca em casa.

### Salão de festas e área de lazer

O horário de uso do salão de festas deve ser respeitado, assim como os da área de lazer. É importante lembrar que enquanto uns querem se divertir, outros desejam descansar. Mesmo dentro do horário permitido, nas churrasqueiras e salão de festas não se deve deixar o som se propagar para fora. As crianças devem seguir todas as regras dos adultos, mesmo no parquinho é bom orientá-las a evitar gritarem.

### Animais de estimação

Os animais de estimação também são fontes de ruídos

que costumam incomodar os vizinhos. Geralmente isso ocorre quando ficam muito tempo sozinhos, por isso os donos antes de adquirir um bichinho devem verificar se terão tempo para dar atenção a eles. Quando sair por elevado período de tempo, como uma viagem, é interessante deixar o cachorro ou gato em um hotel para animais. Se eles costumam fazer barulho o dia inteiro de qualquer forma, uma solução é contratar um educador canino que irá ensiná-lo a ter o comportamento adequado.

### Campanhas

Uma medida interessante é realizar campanhas de conscientização com cartazes sobre as consequências do barulho para a harmonia da vida em condomínio.



### 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

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



SIMONE KATIE MONGUILHOTT  
SÍNDICA PROFISSIONAL  
CLIENTE DUPLIQUE

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Desde que comecei a trabalhar com a Duplique nos condomínios que atuo e que possuem problemas com inadimplência, notei uma melhora considerável, tanto na estrutura física, pois passamos a contar com a receita total aprovada no orçamento e temos recursos para que as manutenções estejam sempre em dia, quanto no relacionamento entre os condôminos, que agora se reúnem para tratar de uma agenda positiva para seus condomínios. Por outro lado, tenho total confiança na empresa, pois a equipe é profissional, dedicada, competente e prestativa. Estou no segmento a quase 20 anos e a Duplique sempre foi sinônimo de confiança e credibilidade."



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

# Obras em condomínios, um desafio para os síndicos

Classificadas em necessárias, úteis e voluptuárias, cada tipo de benfeitoria tem suas peculiaridades e são as grandes geradoras de polêmicas entre moradores e síndicos

Dariane Campos

É comum que condomínios tenham obras acontecendo a todo o momento, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias. E é mais habitual ainda encontrar moradores e síndicos que muitas vezes desconhecem a diferença entre elas e qual seria a melhor maneira de dar os encaminhamentos sem exaltar os ânimos de ambos os lados. Daí a importância de estarem bem informados sobre o que diz o Código Civil e todas as obrigações legais a que estão sujeitos, evitando incômodos e gastos desnecessários no futuro.

Mas além disso, por ser um assunto que normalmente gera muita polêmica e requer investimento dos condôminos, podendo chegar a valores bem elevados, é fundamental que o administrador esteja preparado para gerenciar qualquer tipo de situação nas assembleias. De acordo com a orientação do advogado Alberto Calgaro, especialista na área, para evitar situações que possam gerar qualquer tipo de insegurança aos moradores, é fundamental a preparação prévia de uma apresentação dos assuntos que serão levados à reunião, mantendo sempre a clareza nas informações.

“Não adianta o gestor apresentar apenas uma proposta genérica de realização de obra, dizendo ser ela necessária e urgente, se não tiver conhecimento técnico ou documento para embasar tal afirmação. Mostrar fotos dos problemas e alguns



O SÍNDICO PROFISSIONAL LUCIANO FOLADOR diz que o desafio da administração do condomínio quando o assunto é obra está no custo

orçamentos são fundamentais para garantir a adesão de todos os moradores. Além disso, como pode ter implicações legais a não realização da obra, ao falar do assunto na reunião o síndico fica isento de responsabilidade pessoal em caso de não aprovação da obra necessária. A responsabilidade passa a ser de todos os condôminos”, explica.

Por isso, a síndica profissional Daniela Dutra, que tem anos de experiência na condução de obras, segue uma metodologia de trabalho que foca no

planejamento e busca envolver ao máximo os moradores em todas as decisões. “Sempre que inicio um trabalho, ou até mesmo quando sinto a necessidade já com o andamento em andamento, realizo uma assembleia para conversar com os moradores e juntos elaborarmos uma lista com as obras desejadas, por ordem de prioridade do condomínio. Durante a minha gestão no ano busco resolver o máximo de problemas possíveis e em casos emergenciais repasso a demanda para aprovação

do Conselho Fiscal e depois apresentamos os resultados para os condôminos”, diz.

Como dica, para evitar perda de tempo ou até mesmo a não aprovação de uma reforma importante, a gestora incentiva a criação de fundo de obra, pois só mantendo o caixa positivo é que o condomínio terá autonomia para fazer as benfeitorias necessárias. “O correto é você já ter o dinheiro em caixa para as obras emergenciais ou quando resolver fazer uma melhoria. Mas, há situações também que mesmo tendo o recurso em mãos os moradores vetam a iniciativa em ata. Nesses casos faço questão de tirar as dúvidas e explicar as reais necessidades, principalmente quando envolve questões como segurança. E se mesmo assim a decisão for por não aprovar, faço o registro e a responsabilidade por qualquer problema já não será mais minha”, avalia.

## Segurança e planejamento

Segundo Calgaro, todo administrador deve ficar atento a fatos como estes e cumprir exatamente o que diz no art. 1.348 do Código Civil, que impõe ao síndico o dever de “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores”. De acordo com a lei, em caso de acidente no prédio causado por comprovada omissão do gestor na manutenção das partes comuns do condomínio, ele pode ser responsabilizado civil e criminalmente pelos danos ocorridos.

O engenheiro civil Mário Filipe de Souza, que tem a inspeção predial como foco de trabalho, destaca que a fase de planejamento da obra é fundamental para que ela ocorra da melhor maneira. “Muitas vezes, opta-se por uma obra puramente estética, quando está em jogo toda a segurança e manutenção da edificação”. Para isso, o profissional aconselha um levantamento prévio de todas as patologias existentes na edificação para que elas sejam de fato solucionadas durante a reforma, bem como de quais materiais e técnicas são indicadas. Além disso, a análise técnica - por engenheiro capacitado na área condominial - do contrato e do cronograma de obra auxiliarão o síndico e os condôminos a entenderem qual a melhor proposta, e não apenas qual o melhor valor.

## Custos

Para o síndico profissional Luciano Folador, que atende vários condomínios na Grande Florianópolis, o grande desafio da administração quando o assunto é obra está diretamente relacionado ao custo. Muitos moradores não conseguem entender a necessidade de algumas reformas ou preferem optar pela economia, o que nem sempre é sinônimo de garantia e qualidade. Além disso, ele destaca a cultura da desconfiança como uma grande barreira no andamento do trabalho. “O que acontece com o síndico, principalmente o profissional, é a cultura da desconfiança. A questão política do Brasil, que está contaminada



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





pela corrupção, acabou respingando também nas relações em condomínio e é muito normal nos depararmos com situações em que as nossas atitudes ou escolhas estão sempre sob suspeita. Até mesmo um morador; quando indica uma empresa, o primeiro pensamento dos demais é desconfiar de que tem alguém levando alguma vantagem com a contratação”, exemplifica.

## Garantias em contrato

Outra etapa da obra que merece uma atenção especial dos síndicos é o momento da contratação da empresa prestadora de serviços. Antes de fechar o contrato, é indispensável

certificar-se de que esteja regularmente habilitada para o tipo de reforma que será realizada e tenha histórico profissional que comprove sua capacidade técnica. E, dependendo do valor que será investido para a sua elaboração, vale certificar se a empresa tem patrimônio correspondente, já que essa informação poderá ser muito relevante em caso de responsabilização ou indenização por erros na execução do que foi contratado.

Além disso, ter um documento bem redigido também é imprescindível para garantir uma relação saudável entre o prestador e o condomínio. Por experiência própria, o síndico Folador recomenda a descrição minuciosa das atividades

que devem ser realizadas, para não correr o risco de ter diferenças entre o que foi orçado e o resultado final da obra. “Além de anexar o projeto da reforma no contrato, a dica é fazer um memorial descritivo com todos os pontos que serão realizados, para não ficar o dito pelo não dito. Quanto mais detalhado, mais garantias para o síndico”, comenta. O gestor indica também uma atenção especial para as questões trabalhistas, na tentativa de minimizar os riscos de uma condenação por responsabilidade subsidiária.

**ALBERTO CALGARO:** a assembleia para aprovação de obras deve ter clareza nas informações



## ENTENDA OS TIPOS DE OBRAS E QUORUM

**Necessárias:** são destinadas a conservar o bem ou evitar sua deterioração (art. 96, §3º, do CC) e devem ser realizadas para segurança dos condôminos.

**Exemplos:** Construção de vigas de sustentação, lavação, impermeabilização e pintura do edifício, instalação de sistema eletrônico de vigilância, troca de piso quando desgastado, insta-

lação de corrimão nas escadas, entre outras.

**Quorum:** Nesse caso o Código Civil não exigiu quorum qualificado, e ainda esclareceu no art. 1.341, §1º, que “podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino”.

**Úteis:** são aquelas que au-

mentam ou facilitam o uso do bem, apesar de não serem necessárias.

**Exemplos:** instalação de hidrômetros individuais, construção de rampas de acesso para deficientes físicos em locais não exigidos pela legislação, construção de salas de jogos, garagens, quadra de esportes, etc.

**Quorum:** a) Quando não

ocupam a áreas comuns: aprovação pela maioria dos condôminos (art. 1341, II do CC). b) Quando as obras ocupam a área útil do condomínio: pelo menos 2/3 dos votos dos condôminos. (art. 1342 do CC).

**Voluptuárias:** visam tornar o imóvel mais bonito e agradável, sem aumentar ou facilitar o uso do mesmo.

**Exemplos:** Decoração ou alterações meramente estéticas na portaria, hall de entrada, elevador, piso, garagens, que visam acima de tudo embelezar o ambiente.

**Quorum:** pelo menos 2/3 dos votos dos condôminos, sob pena de nulidade (art. 1341, I do CC).

**Fonte:** Zulmar Koerich Jr.

## POR DENTRO DA LEI

• De acordo com o art. 1341 do Código Civil, em caso de omissão por parte do síndico, o condômino pode executar uma obra necessária, independente da aprovação em assembleia, e ter o reembolso do valor. Ele só perde o direito à restituição caso a obra ou reparo seja de outra natureza, não importando se foi de interesse comum de todos os moradores

• É muito comum nos depararmos com situações envolvendo Convenções que preve-

em condições de aprovação de obras diferentes das previstas pela legislação vigente. Nessa situação, o quorum estabelecido na lei civil sempre valerá sobre qualquer outro estabelecido pelas regras internas do condomínio. Por isso é recomendado que todas as Convenções sejam adaptadas às normas do Código Civil

• Conforme o art. 1.341 do Código Civil, em se tratando de uma obra necessária urgente, as manutenções e reparos de-

vem ser realizados pelo síndico independentemente de prévia autorização da assembleia, a qual será convocada para tomar ciência do ocorrido e das providências adotadas

• No caso de obras necessárias que não sejam urgentes (decorrentes de um imprevisto), é importante que o síndico reúna documentos e informações técnicas sobre a necessidade e urgência, realize alguns orçamentos e leve o assunto o quanto antes para deliberação

da assembleia com previsão específica na ordem do dia

• Em se tratando de uma obra necessária e urgente, (art. 1.341), o síndico pode utilizar os recursos do fundo de reservas, dando ciência posteriormente à assembleia sobre as providências adotadas e valores gastos. Nos demais tipos, o síndico é obrigado a convocar previamente a assembleia para sua aprovação. Neste caso, as mesmas pessoas que aprovaram a realização da obra, também devem deli-

berar sobre a fonte de recursos que será utilizada (caixa, fundo de reserva, rateio etc)

• Uma obra pode ser considerada de urgência se o problema for detectado por laudo técnico, perícia, laudo da Defesa Civil, ou mesmo pela própria assembleia dos condôminos. Além disso, também pelo discernimento do síndico, baseado na sua experiência, como um telhado rompido, queda de reboco, rompimento da caixa d'água etc.

**Fonte:** Zulmar Koerich Jr.

**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

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](http://www.interphon.com.br)

@interphonsistemas

20 anos de mercado

# Alta na conta da luz acende alerta nos condomínios

Para especialistas, o segredo está em adotar medidas simples que diminuem o desperdício diário e contribuem para a garantia do fornecimento de energia elétrica

Dariane Campos

**E**m setembro a Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) começou a operar com uma nova bandeira tarifária chamada de 'escassez hídrica', que segue em vigor até 30 de abril de 2022. Com isso, a conta de luz ficou mais cara, de novo. Só para ter uma ideia, o valor passou de R\$ 9,49 por cada 100 Kwh para R\$ 14,20, o que representa um aumento de 49,63%.

Mas as preocupações não param por aí. Outro problema que os brasileiros devem levar em conta nos próximos meses é a possibilidade de apagões e racionamento de energia. E quem precisa ficar atento a todas essas questões são os condomínios. Principalmente aqueles que estão localizados em regiões litorâneas como a de Balneário Camboriú, que com o avanço da vacinação promete estar com a praia lotada neste verão.



**CONDOMÍNIOS** localizados em regiões turísticas devem ficar atentos para a conta de energia, já que há previsão do retorno dos turistas no verão

Com isso, a solução é buscar alternativas para reduzir ao máximo possível o consumo de energia elétrica nas áreas comuns dos edifícios, para evitar

o aumento na taxa do condomínio. Segundo o professor Junior Kreuzberg, técnico em manutenção predial em Itajaí, com 15 anos de experiência em eletri-

cidade, essas medidas são mais simples do que se imagina.

“O primeiro passo é a elaboração de uma lista de pontos críticos para inspeção. E, com

base nisso, montar um check-list com um cronograma de datas para essas verificações. Lembrando sempre que essa atividade demanda de alguém habilitado”, explica o especialista. Ele destaca ainda que pequenas ações como instalar sensores automáticos para acionamento de iluminações coletivas e manter a manutenção preventiva em dia também auxiliam na hora de reduzir custos.

Recomendações complementadas pelo engenheiro eletricista Luiz Angelo Zobot, coordenador da Comissão Interna de Conservação de Energia da Celsesc, que lembra da importância de aproveitar ao máximo a iluminação natural no prédio e de, em locais com mais de um elevador, desligar um deles durante a madrugada. Como dica para os síndicos evitarem a elevação dos custos, ele destaca a importância do envolvimento de todos.

“É preciso constituir uma equipe de conservação de ener-

**POUPANÇA**  
**FUNDOS DE INVESTIMENTO**  
**RENDA 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](https://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.





gia para acompanhamento da gestão do consumo, inspeção periódica das instalações e orientação através de informações aos condôminos e funcionários sobre o uso seguro e eficiente de energia elétrica, bem como ouvir suas sugestões. Pode-se ainda colocar cartazes e informativos nas áreas comuns, incentivando as pessoas a aderirem à ação”, indica Zabot.

Como alternativa tanto para economia de energia nos horários de pico quanto em relação a possíveis apagões, Kreuzberg aponta o uso de geradores de energia. Entretanto, antes de fazer a aquisição do equipamento, ele destaca a importância de calcular o custo-benefício. “Para saber se vale

a pena a compra é preciso entender qual será o investimento, levando em conta o valor da aquisição e de manutenção do equipamento. Com base nisso, é possível estabelecer o pay-back de um projeto como esse e ter maior noção da viabilidade”, analisa o técnico.

### Edificações e equipamentos mais antigos

Assim como eletrodomésticos antigos, as instalações mais velhas também tendem a “consumir” mais energia. E segundo Néia Lehmkuhl, gerente de projetos de uma empresa de engenharia elétrica e regularização de processos de São José, há muitos fatores que geram o desvio de energia. Como, por exemplo, a perda das propriedades protetoras de cabos antigos, as emendas ou ainda as conexões mal feitas.

“Em geral, as instalações elétricas têm uma vida útil estimada em 25 anos, desde que sejam mantidas em dia as manutenções preventivas. Em edifícios mais antigos é importante observar o excesso de instalação de equipamentos, como ar-



**FÁBIO VALENTIM DA SILVA**, diretor de Regulação e Gestão de Energia da Celesc

-condicionado, que consomem muita energia. Eles sobrecarregam as instalações e com isso superaquecem, consequentemente desperdiçando a energia. E quem paga por isso é o consumidor”, explica a especialista.

Outro exemplo são os elevadores. Os modelos mais antigos não têm uma boa relação entre consumo e eficiência. Em todo o acionamento, seja para subir ou descer, eles demandam um pico alto de energia para acionar os seus motores. Já os equipamentos mais modernos possuem uma melhor gestão devido à instalação de drives que fazem esse controle.

Já para Felipe de Souza Gariba, especialista em sistemas de segurança e energia, uma boa saída para economizar na conta de luz é diminuir o consumo em horário de pico. “O ideal seria se os condomínios con-

seguissem fazer automações no sentido de tentar utilizar o mínimo possível de energia elétrica das 18h30 às 21h30. Nesse período o valor do kwh é três vezes mais caro que nos demais”, avalia.

E como exemplo disso, ele explica que se o condomínio tiver uma caixa d'água grande é possível ligar um gerador na casa de bombas. Ou ainda automatizar o processo para que as máquinas desliguem no horário em que a luz é mais cara. Além disso, Gariba também indica, principalmente para condomínios maiores, a utilização de iluminação solar na área externa. Em projetos que ele já executou, o uso das luminárias com bateria chegou a 90% do total dos pontos de luz.

Agora, quando falamos em possibilidade de apagão ou falta de luz, o especialista destaca a

importância do uso dos nobreaks. “Os sistemas de alarme de incêndio, iluminação de emergência, de acesso, interfonia, as fechaduras eletromagnéticas e a automação dos portões têm que ficar em funcionamento pelos menos mais uma hora. E para que isso seja possível, o indicado é que seja feito um projeto no condomínio para que todos esses sistemas tenham nobreak ou pequenos geradores, que entrarão em ação caso falte energia”, pontua Gariba.

### Crise Hídrica

Segundo Fábio Valentim da Silva, diretor de Regulação e Gestão de Energia da Celesc, estamos passando por uma crise hídrica sem precedentes. E isso se traduz em níveis de reservatórios de usinas hidrelétricas muito abaixo dos normais de operação. Isso leva à utilização de usinas termelétricas e também importações de energia do Uruguai e Argentina com a finalidade de preservar ao máximo os reservatórios.

Como medidas de prevenção, o Governo Federal tem investido em campanhas de conscientização. Além da tarifa 'escassez hídrica', também foi lançado o Programa de Redução Voluntária do Consumo. Nessa iniciativa o cliente que economizar entre 10 e 20% nos quatro últimos meses de 2021, se comparado ao mesmo período do ano passado, terá um benefício de R\$ 50 para cada 100 kWh, que será creditado na fatura de janeiro de 2022.



**OPTE POR** equipamentos de ar-condicionado com etiqueta A do Procel, pois são mais econômicos



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

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

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

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

## DEIXE SEU PRÉDIO ENERGETICAMENTE MAIS EFICIENTE

Para quem quiser investir em algumas medidas que trazem eficiência energética para a edificação, os especialistas separaram algumas dicas. Confira:

- Adquira equipamentos como ar-condicionado, lâmpadas, refrigeradores com o selo Procel, ou com Etiqueta A do Inmetro. Os modelos do tipo Inverter são mais econômicos
- Instale sensores de presença em áreas comuns e troque a lâmpadas antigas pelas de LED
- Utilize aquecimento solar

de água para piscinas e chuveiros dos condôminos

- Aplique películas filtrantes de UV em janelas
- Instale portões de alta eficiência
- Modernize os elevadores com um Comando por Inversor de Frequência e faça a utilização inteligente do acionamento do equipamento
- Remaneje a iluminação de garagem e crie setores que permitam o desligamento parcial durante o período da madrugada

• Faça a manutenção preventiva das instalações elétricas - no mínimo a cada 2 anos

- Analise o estado e o dimensionamento das instalações elétricas para identificar se há necessidade de retrofit
- Para ter um diagnóstico completo, é interessante fazer a análise termográfica das instalações e medição de grandezas elétricas. Além, é claro, de um estudo de eficiência energética.

(Fonte Néia Lehmkuhl e Luiz Angelo Zabot)



**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

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

**17**  
ANOS  
DE EXPERIÊNCIA

@lgelevadores

47 9.9110.5769  
47 9.8811.5080

ATENDEMOS:  
Balneário Camboriú,  
Itapema e Itajaí



**A ÚNICA empresa que traz a solução para o aumento na conta de luz**

- Geradores Diesel e Etanol
- Engenharia de Aplicação
- Estudo de Viabilidade do uso do Gerador
- Manutenção Preventiva e Corretiva de Geradores

- SERVIÇOS:
- Consultoria em Engenharia
  - Execução Elétrica Predial e Industrial
  - Laudo e Adequação das NR's 10
  - Projetos Elétricos

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

(47) 3248-0287  
(47) 99186-7090

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



### Accountability: a cultura de pensar no coletivo e agir de forma individual e gerar resultados para todos

Quem já participou de alguma edição do projeto SindPlay, que coordeno todas as sextas feiras no SindHub, já me ouviu falar da metáfora do desfile de escola de samba. Costumo dizer aos players convidados a participar do projeto, que tenham a mesma expectativa de participarem de um desfile de escola de samba. E de forma metafórica me aproprio do cenário das passarelas do samba, onde as escolas costumam desfilar, destacando uma linha divisória, onde de um lado está a arquibancada com os espectadores, e do outro a avenida com os protagonistas. Logo os presentes entendem que o propósito do projeto é um convite a tornar-se um protagonista do mercado condominial. Só que eles são convidados a, durante o desfile, compor o samba enredo, confeccionar as fantasias, empurrar alegoria, carregar o estandarte e ser ao mesmo tempo passista e ritmista.

Bom, toda pessoa que é convidada a embarcar em um projeto faz o seguinte questionamento: "Aonde isso vai me levar?" A resposta é a seguinte: assim como na escola de samba, a meta é a apoteose, concluir o desfile, aproveitar a jornada. Lembrando que o sucesso da jornada depende do desempenho do desfile. Sempre lembro que esse sucesso depende de inúmeros desfiles, de tentativa e erro. E que o importante não é estar se arriscando e sim de estar sendo protagonista. Ou você lembra de algum momento marcante do carnaval que a arquibancada superou o que estava acontecendo na avenida?

Sei que você deve estar se questionando, onde fica o planejamento? E quero lembrar que não, não estou negligenciando a importância do planejamento em qualquer processo. Sei que ele é fundamental, mas quero enfatizar um fundamento que precede até esta etapa, que sem esse fundamento o planejamento se torna insignificante. Trata-se de um conceito pouco

difundido no Brasil, que não possui uma tradução literal para a nossa língua. Estou falando de "accountability" pessoal. Que gosto de definir como a cultura de pensar no coletivo e agir de forma individual gerando resultados positivos para todos.

A virtude de ser "accountable" só é alcançada por quem se dispõe a ser protagonista, descer da arquibancada das desculpas e desfilar na avenida. Mas para isso é preciso ter algumas atitudes como uma mentalidade transformadora, senso de pertencimento, iniciativa, entrega, entre outros.

Já a ausência de "accountability" é percebida pela habilidade de dar desculpas e justificar a permanência na arquibancada da plateia com acusações, negação, negligência, fingimento e postergação.

**Mentalidade transformadora** - O player do mercado condominial, seja ele síndico ou fornecedor, tem que saber que ele está em desenvolvimento assim como o ambiente que ele atua.

Senso de pertencimento - Para este player a cultura de "accountability" não é momentânea e sim duradoura, todas as ações têm um sentimento de apropriação, protagonismo e legado.

**Iniciativa** - O compromisso com a resolução dos desafios é uma marca característica do player "accountable". O desenvolvimento do setor condominial, em todos os aspectos, precisa dessa faceta.

**Entrega** - Execução, quando o fazer se difere do saber como se faz. Hoje no setor condominial temos muitos especialistas, tanto no exercício da função de síndico, como também no fornecimento de produtos e serviços, mas são poucos que aproximam a teoria da prática e acabam performando bem.

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

## Crise hídrica: saiba como se proteger e minimizar os efeitos



geração, é possível captar a radiação mesmo nos dias nublados e converter em energia, armazenando-a em baterias para o uso noturno.

### 3. Automação e instalação de sensores

A Internet das Coisas possibilita o uso da tecnologia em benefício da redução do consumo de recursos, como água, eletricidade e tempo. Por meio de processos inteligentes, mantêm-se a temperatura e a iluminação adequadas aos ambientes, regas de jardins, entre muitas outras operações.

Certificada pelo maior programa de individualização do país, o ProAcqua da Sabesp, a **IouTility** desenvolve projetos, com tecnologia de ponta, voltados para a eficiência hídrica e energética em todo país.

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br ou pelo site [www.ioutility.com.br](http://www.ioutility.com.br)

O Brasil enfrenta a maior seca dos últimos 90 anos, com a crescente preocupação em relação ao desabastecimento de água e de energia em todo país, devido à matriz energética nacional ainda contar predominantemente (63,8%) com as usinas hidrelétricas.

Para garantir que sua casa, seu condomínio e seu negócio não sofram com os impactos da crise hídrica, algumas medidas tecnológicas e de rápida implantação podem ser realizadas, contratando uma empresa especializada, reconhecida pelo atendimento e serviços de qualidade.

Veja como trazer eficiência hídrica e energética para seu imóvel e valorizar seu patrimô-

nio, mesmo durante a crise:

### 1. Individualização de água

A medição individualizada estimula a economia de água, reduzindo o desperdício e contribuindo com o meio ambiente. Além disso, a partir da adoção dessa medida de eficiência hídrica, as contas passam a refletir o real consumo das unidades.

### 2. Implementação de painéis solares

Seja em áreas rurais ou urbanas, a produção de energia solar contribui com a autonomia dos imóveis, em relação à distribuidora de eletricidade. Com equipamentos de última

## # Capacitação para Síndicos e Profissionais de Condomínios em Balneário Camboriú

Estão abertas as inscrições para a nova turma do Curso Síndico Gestor Profissional, dias 9 e 10 de outubro na cidade de Balneário Camboriú.

Gerencie seu condomínio e conquiste novos empreendimentos clientes em setor com demanda cada vez mais crescente em Santa Catarina. A capacitação será ministrada em modo presencial, em conformidade com as normas sanitárias de prevenção do covid-19

e oferece apostila impressa, certificado e coffee break em quatro períodos. As vagas são limitadas.

Será ministrado pelo professor Odimar Manoel e pelo advogado especialista em condomínios Gustavo Camacho da plataforma Condomínio Descomplicado, que já formaram mais de 500 síndicos profissionais em Santa Catarina.

Para informações e inscrições contate o organizador

pelo (47) 98822-3773 (whatsapp) ou pelo email: odimar@upcondo.com.br

Confira no link <https://bit.ly/3AbHSJn> ou no QR Code mais informações da capacitação:



**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br

48 3202-8855

**basicoisas**  
express

## Minimercado em condomínios, uma tendência que veio para ficar

Basicoisas Express traz comodidade para síndicos e moradores com um mix de mais de 500 produtos e reposição pontual

A pandemia do coronavírus, que trouxe uma série de modificações na maneira como as pessoas consomem e se relacionam, e a demanda crescente por serviços automatizados e pelo comércio eletrônico acabou acelerando e oportunizando novas tendências, e os minimercados em condomínios é uma delas. É uma solução que veio para ficar e que deve ser potencializada, tanto pela segurança que oferece como pela comodidade e praticidade para consumidores e síndicos.

Aliando inovação, atendimento próximo e variedade de produtos, a Basicoisas Express adapta seus minimercados aos espaços disponíveis nos condomínios e ao perfil de consumo de cada um dos complexos - sejam eles residenciais ou comerciais. Os empreendimentos não têm custos com nada, a empresa é responsável pela montagem da estrutura, com gôndolas e freezers, organização e reposição dos artigos, limpeza do ambiente e colocação das câmeras de monitoramento.

Em contrapartida, as edificações recebem uma comissão de 3% das vendas para cobrir os gastos com energia elétrica, garantindo que os moradores não terão ônus, só vantagens. Funcionando 24 horas, sete dias por semana, as lojas são definidas a partir do tamanho da área cedida.

Marciano Heinzen, um dos sócios-proprietários da empresa fundada em 2020, com sede

Foto divulgação



MARCIANO HEINZEN E JOÃO PAN JR., sócios-proprietários da Basicoisas Express

na capital catarinense diz que a Basicoisas Express já conta com 13 lojas funcionando e mais 10 em implantação na Grande Florianópolis e até dezembro deverá ter mais de 30 lojas próprias funcionando. A franquia Basicoisas Express também está em plena expansão. "A primeira loja foi inaugurada em abril deste ano, mas estamos projetando um serviço de alta qualidade e diferenciado desde outubro do ano passado. A abertura de franquias está sendo feita através de investidores que receberão todo o suporte de operação. Nossa meta de expansão é para todo o país", completa.

A companhia trabalha com um mix de mais de 500 produtos - carnes, leite, suco, pães, sorvetes, refrigerantes, chocolates,

bebidas, pão de queijo e artigos de higiene pessoal, de limpeza e de bazar.

Outro diferencial é a forma de pagamento com uma operação simples e rápida. A Basicoisas tem um sistema próprio, um self checkout (autoatendimento), em que o condômino passa suas compras na leitora, escolhe como prefere pagar e a nota fiscal sai impressa, como se estivesse em um supermercado.

Para facilitar ainda mais a rotina dos usuários e evitar erros no processo, não há balança nos caixas. Todos os elementos são vendidos já pesados e com o código de barra. A reposição é pontual, prezando sempre para não perder a qualidade do atendimento e trazer comodidade aos síndicos.

**O volume de vendas e o feedback positivo dos moradores do Vila das Palmeiras, empreendimento de 150 apartamentos na Praia dos Ingleses em Florianópolis, surpreendeu a síndica profissional Sibel Uggioni:** No corre-corre do dia a dia, ninguém tem mais tempo para ficar na fila do supermercado. Ali na loja é jogo rápido e não imaginava que os preços seriam tão bons. Uma das minhas preocupações antes de contar com o minimercado era não trazer risco jurídico para o empreendimento e nem envolver a equipe de funcionários na manutenção do serviço. Avaliamos bem o contrato e só temos recebido elogios. A personalização dos produtos, que vão sendo agregados conforme os condôminos solicitam, é uma grande vantagem, assim como o atendimento e o suporte da empresa. A loja fica em uma ampla área, onde antes funcionava um salão de festas e que foi dividido em dois ambientes, um para a brinquedoteca e outro para a unidade da Basicompras Express", afirma.

Tenha um mini mercado com auto atendimento 24 horas por dia, 7 dias na semana no seu condomínio!

Entre em contato e conheça a Basicoisas Express:

(48) 98461.1361 / 99133.9909

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

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

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

Seja um franqueado Basicoisas Express, entre em contato e conheça o projeto!

## # ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL



### A regularidade da manutenção elétrica traz segurança e economia

A proximidade do verão nos reporta às férias, viagens, mas também nos traz um alerta sobre a situação das instalações elétricas, que costumam ser "esquecidas" pelos condomínios. Quedas de luz, disjuntores que desarmam, oscilações de energia, são apenas algumas das situações encontradas que nos reportam à necessidade das manutenções preventivas, especialmente em condomínios residenciais.

Em geral, as manutenções preventivas de instalações elétricas devem ser feitas a cada 2 anos, podendo esse intervalo ser ainda menor, dependendo do tipo e localização da edificação (residencial, comercial, proximidade com o mar, etc.).

A melhor alternativa para um gestor condominial, é buscar especialistas em cada área. Empresas de Engenharia Elétrica, registradas no CREA, que fazem os procedimentos conforme determinação da CELESC, podem oferecer análise e serviços técnicos para cada situação.

Incêndios originados por problemas em instalações elétricas, representam mais de 90% dos incêndios registrados (CREA) e são 8 vezes mais letais que outros tipos (CBMSC). Então é fundamental analisar periodicamente o bom funcionamento e o dimensionamento das instalações.

Em edifícios novos e seminovos, a regularidade da manutenção traz,

além de segurança, a possibilidade de economia, aumentando a vida útil das instalações. Em prédios mais antigos (acima de 20 anos), muitos tem indicação de retrofit (reforma com atualização/ampliação) e aí, os resultados são ainda mais expressivos, tanto no aumento da segurança, da eficiência, quanto no consumo de energia elétrica, o que resulta em inevitável reflexo no valor da fatura de energia. Nas edificações verticais, os resultados podem levar a reduções de até 40% no consumo de energia elétrica dos apartamentos. Esse é um resultado que vem sendo alcançado em muitos condomínios e quem tem sido determinante para a tomada de decisão sobre o momento certo para aprovar obras tão importantes.

Diante de tudo isso, observa-se que além dos aspectos de segurança, eficiência e economia, há também os aspectos legais. Questões relacionadas à responsabilidade civil e criminal do síndico, a regularidade junto aos órgãos competentes (CELESC, CREA, CBMSC) e estar com as manutenções em dia, faz com que, em caso de sinistros, o condomínio esteja apto a receber indenização das seguradoras.

**Néia Lehmkuhl é Administradora, Especialista em Gerenciamento de Projetos, Pós-graduanda em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico e Gerente de Projetos na Portal Sul Energia**



Foto divulgação

**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.

## ADMINISTRADORAS

**O síndico pode trocar de administradora sem consultar os condôminos e aprovar em assembleia?**

Fabiana Mendes, São José

Um dos principais deveres do síndico é a proteção dos interesses comuns do condomínio (art. 1.348, inciso V do Código Civil), sendo diretamente responsável pelos seus atos e omissões na administração das coisas comuns.

Contudo, segundo §2º do mesmo art. 1.348, é facultado ao síndico "(...) transferir a outrem, total ou parcialmen-

te, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção".

No caso, a administradora passa a auxiliar o síndico nas funções administrativas diante da complexidade de rotinas, demandas e obrigações legais que se impõe num condomínio. Daí a importância de que a administradora seja competente, diligente e principalmente, de confiança do síndico, isso porque este pode responder pelos erros da administradora dependendo do

grau de sua responsabilidade.

Assim sendo, nada mais justo que caiba ao síndico a decisão de trocar a administradora quando esta não estiver desempenhando suas funções com a necessária competência e depois comunique a assembleia geral os motivos da mudança para a devida ratificação, até porque o texto do §2º do art. 1.348 do Código Civil não condiciona a prévia aprovação da assembleia, salvo se a Convenção exigir que a escolha ou troca da administradora deverá ser precedida de decisão assemblear.

Importante registrar que a liberdade do síndico em trocar a administradora não pode gerar prejuízos aos condôminos, como, por exemplo, na escolha de uma empresa mais onerosa (salvo justo motivo) ou no pagamento de multa contratual. Assim, esta decisão deve ser precedida de acurada análise contratual e conveniência.

De qualquer forma, pela necessária transparência que o síndico deve observar na administração das coisas comuns, sempre recomendamos que sua decisão seja previamente avaliada pelos conselheiros visto tratar-se de importante medida que impacta a coletividade e as rotinas administrativas do condomínio.

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



## PRESCRIÇÃO DE DÍVIDA

**Qual o prazo de prescrição de uma dívida de taxa condominial? Depois desse período, como cobrar do inadimplente?**

Célio Alberto dos Anjos, Florianópolis

O prazo de prescrição de uma dívida de taxa condominial é de 5 (cinco) anos.

Esse prazo é contado a partir do vencimento de

cada cota condominial. Assim, as cotas vencidas há mais de 5 (cinco) anos não podem mais ser cobradas nem de forma judicial nem extrajudicial.

O síndico deve estar atento ao prazo prescricional, promovendo a cobrança judicial dentro do prazo para evitar que o inadimplemento se torne definitivo.

Caso ocorra a prescrição

de uma taxa condominial, o síndico deve estar atento a eventuais inscrições existentes em órgãos de proteção ao crédito. Uma vez que ocorra a prescrição, o condomínio tem 5 (cinco) dias para promover a baixa da respectiva inscrição e, em caso de demora, ficará sujeito ao pagamento de indenização por danos morais.

Assim, é importante um

acompanhamento constante da inadimplência, bem como uma diretriz clara estabelecendo um prazo para encaminhar o débito à cobrança judicial, por exemplo, após 60 (sessenta) dias do inadimplemento.

Neste sentido, destaca-se também ser interessante o estabelecimento de parceria com advogado da confiança do síndico para dar maior agilidade a esse processo.

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



**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 | kapermil@kapermil.com.br

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Sindico profissional

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

SERVICO QUALIFICADO 16 ANOS

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

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

**Soluções em engenharia e projetos.**

**ATELIÊ ENGENHARIA**

**Projetos**

- Arquitetônico | 3D | Plantas humanizadas
- Estrutural
- Elétrico | Subestação | Entrada de energia | Mini e Micro geração
- Telecom
- Cabeamento estruturado
- Hidrossanitário
- Preventivo
- Climatização

**Laudos Técnicos**

- Iluminação e sinalização de emergência
- Sonoridade de alarme e detecção | Central de alarme
- Resistência ôhmica (Para-raios)
- Teste de condutividade elétrica
- Inspeção elétrica
- Estanqueidade de gás

(48) 3374-5356 | ateliengenaria | www.ateliengenaria.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



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

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



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

**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



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](mailto: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](mailto:darciempreiteira@yahoo.com) | (48) 99161.3057

Eng. Resp.  
Rafael Silva de Souza Cruz



Reformas Prediais

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS:

- Limpeza e restauração de fachadas prediais
- Limpeza e restaurações de telhados
- Impermeabilizações diversas
- Recuperação estrutural, Elétrica, Hidráulica
- Construções e reformas em geral

PARCELAMENTO DIRETO EM ATÉ

**30x**

PARA FACILITAR A REALIZAÇÃO DA OBRA TÃO ESPERADA!

48 30541395 48 999340064 [www.esplendorsc.com.br](http://www.esplendorsc.com.br) [esplendorsc](https://www.facebook.com/esplendorsc) [@esplendorsc](https://www.instagram.com/esplendorsc)



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

[www.grellertempreiteira.com.br](https://www.grellertempreiteira.com.br)  
[grellertempreiteira@gmail.com](mailto:grellertempreiteira@gmail.com)



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

**REFORMAS PREDIAIS**

Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919 99978.8719

Há mais de 30 anos



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](mailto:jeanempreiteira@gmail.com)

## 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 [pravalienharia@gmail.com](mailto:pravalienharia@gmail.com)  
[www.pravalienharia.com.br](http://www.pravalienharia.com.br)



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

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



O + completo  
guia de serviços  
condominiários!

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



**CondomínioSC**  
Informando o Síndico Catarinense

Faça sua cotação, é online e gratuito!

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



# Elevadores: um problema frequente para os síndicos

Em edifícios residenciais, um elevador pode durar 30 anos ou até mais se tiver manutenção frequente e atualização tecnológica

Da redação

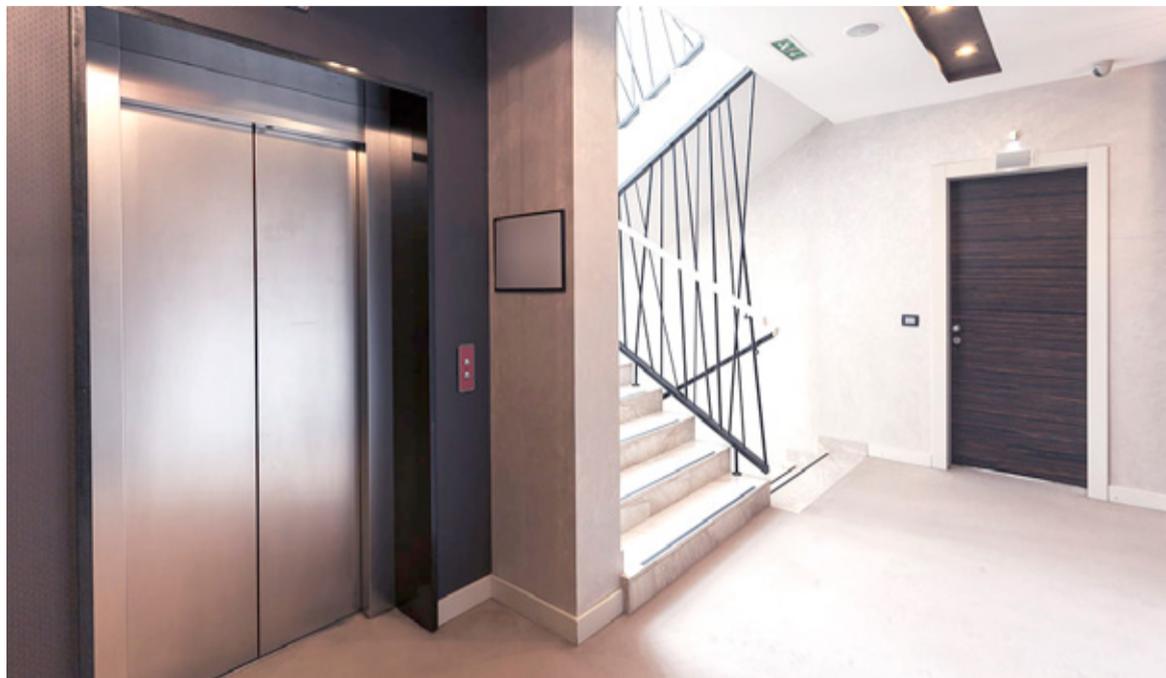
**E**les trazem conforto e rapidez para os usuários de qualquer edifício, mas por trás da comodidade tem sempre um síndico atento para que o equipamento funcione corretamente. E problemas não faltam, pois é comum ouvir de síndicos que os elevadores trazem muita dor de cabeça, além de custos altos para o condomínio. Oscilações de energia, excesso de peso e mau uso das máquinas são as principais complicações enfrentadas pelos síndicos. Confira as dicas de especialistas:

## DICAS DOS ESPECIALISTAS

- No setor de manutenção de elevadores a maior incidência de defeitos, paralisações e mesmo acidentes estão relacionados a problemas em portas de pavimentos, fechos, trincos, molas, entre outros, seguidos por problemas eletroeletrônicos nas placas, relês, inversores, motores.

- Se o síndico receber a notícia que seu equipamento vai ficar parado porque estourou uma trança de cabo de tração ou a máquina trancou devido a um rolamento é um alerta, pois itens como esses não dão problemas de uma hora para outra. É sinal que o processo de manutenção não está recebendo a devida atenção.

- Todo mau uso acarreta desgastes e quebras que não ocorreriam se tivessem uma conduta correta e se colocadas



**MANUTENÇÃO PREVENTIVA EM DIA:** o síndico pode ter responsabilidade civil e criminal em caso de acidente com elevador

câmeras no intuito de coibir tais depredações. Um dos maiores causadores de danos ocorre no processo de mudanças, desde arranhões na cabine à quebra de componentes de porta e teto. O uso de acolchoados protetores reduz esse tipo de incidência.

- A presença e o acompanhamento do zelador no processo evita muitas dores de cabeça. Uma das práticas recomendadas é a de que o zelador inspecione o estado da cabine junto com o responsável da mudança no início e no término para cobrança de qualquer dano causado.

- O mau uso também afeta a vida útil do elevador, por exemplo: alguns funcionários de condomínios têm o hábito de escorrer a água de limpeza de halls

e corredores para dentro da caixa de corrida do elevador. Esse procedimento pode fazer com que os dispositivos elétricos dos trincos das portas de pavimento entrem em curto e, como consequência, o elevador para de funcionar.

- O maior problema enfrentado pelo síndico no que se refere à manutenção de elevadores é a falta de conhecimento para tomada de decisões e isso o faz muitas vezes aceitar o que lhe é apresentado que, por vezes, pode não ser o mais vantajoso para o condomínio, acarretando custos muitas vezes altos.

- Contratos de manutenção: o síndico deve ficar atento ao valor, se está muito acima do mercado ou muito abaixo. Se for muito abaixo desconfie, pois o

barato sai caro, principalmente se não tiver como fiscalizar e avaliar o serviço prestado. Quanto a cláusulas, ficar atento a multas de rescisão e não assinar contratos com muitos anos de vigência; no máximo dois anos.

- É bom lembrar que o síndico é responsável civil e criminal em caso de acidente com elevador. Como representante do condomínio, vai ser indiciado em processo criminal e investigação para apurar se não houve nenhuma negligência, imprudência ou imperícia da parte dele como gestor. Portanto, itens de segurança dos elevadores devem ser tratados com urgência e a empresa contratada deve ter um responsável técnico.

- Em edifícios residenciais,

um elevador pode durar 30 anos ou até mais. Entretanto, o equipamento precisa de manutenção frequente e adequada e atualização tecnológica periódica.

- Quem escolhe o elevador a ser instalado no edifício é o construtor do prédio e, às vezes, é o menor preço do equipamento que orienta a escolha. Eventuais problemas posteriores pertencem aos condôminos. Escolhendo um elevador de menor custo, certamente a qualidade do equipamento será menor e as peças serão substituídas num tempo menor do que se fossem adquiridas de uma empresa que trabalha com peças de melhor qualidade. A modernização do elevador virá mais cedo, talvez dentro de cinco anos.

Mas, se o construtor do edifício teve o cuidado de escolher um fornecedor de primeira linha, os problemas serão menores. A modernização poderá ocorrer após os dez anos.

- Quando o síndico observar que, mesmo praticando a conservação mensal adequada, os elevadores continuam a dar defeitos frequentes, está na hora de pensar em modernizar os elevadores.

- Normas para construção e instalação de elevadores: NBR NM 207, NBR 16042; para critérios de manutenção: NBR 16083; para melhoria da segurança: NBR 15597; para elevadores de carga: NBR 14712.

**Fontes:** Francisco Thurler Valente, Engenheiro Mecânico e Vitor Charles Capistrano, consultor em transporte vertical.



## CONHEÇA OS NOSSOS CONTRATOS

	Contrato 24H Premium	Contrato 24H	Contrato em Horário Comercial	Vistoria Preventiva Total
	a partir de R\$800 por mês	a partir de R\$600 por mês	a partir de R\$400 por mês	a partir de R\$300 por mês
Chamados Ilimitados	✓	✓	✗	✗
Manutenção Preventiva Mensal	✓	✓	✓	✓
Assistência 24 horas	✓	✓	✗	✗
Art's Anuais Inclusas	✓	✗	✗	✗
Desconto nas ART's Anuais	✗	✓	✓	✗
Incluso Unidades Internas Aptos	✓	✗	✗	✗
Descontos em Peças e Equipamentos	✓	✓	✓	✗

### Equipamentos Cobertos pelo Contrato

- Motor de Portão e Periféricos
- Portas Automáticas
- Controles de Acesso
- Sistema de Interfonia
- Sensores Perimetrais
- Cercas Elétrica
- Sistemas de Alarmes
- Sistemas de Câmeras
- Alarme de Incêndio
- Iluminação de Emergência

☎ 48 3364-5332 📱 📺

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

Chamados avulsos a partir de R\$ 160