

# Jornal dos Condomínios 21 ANOS

ANO 21 - N° 243 - MARÇO 2022 - 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



**ESG**

**ENTENDA COMO PRÁTICAS DE ESG SÃO APLICADAS NOS CONDOMÍNIOS**

Compromisso com responsabilidade social, ações sustentáveis e governança ganham espaço no setor condominial

# Páginas 10 e 11

EM SC  
**GRANDE FLORIANÓPOLIS**  
SindExpo chega a Santa Catarina nos dias 6 e 7 de abril  
# Página 05

LEGISLAÇÃO  
Lei que regulariza assembleia virtual é sancionada  
# Página 03

GESTÃO  
Erros básicos na gestão do condomínio  
# Páginas 08 e 09

COTIDIANO  
Tendências para os imóveis após a pandemia  
# Página 16

**Conte conosco!**  
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 • DUPLIQUE.COM.BR



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

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

**ATENÇÃO COLABORADORES**  
PARTICULARES • PORTEIROS • ZELADORES • SÍNDICOS

INDIQUE IMÓVEIS PARA VENDA E APÓS NEGOCIADOS RECEBERÃO UMA BONIFICAÇÃO!

**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
**LEANDRO DUTRA** - CRECI - SC 35.255

48 9.9645.6942 • Florianópolis-SC  
corretorleandrodutra@gmail.com



**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!  
ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



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

**VAI PINTAR O PRÉDIO?**



**Pequeno**  
EMPREITEIRA DE PINTURA

**30 ANOS**  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br  
(48) 99991.0613 | 98426.3496  
contato@pinturasopequeno.com.br



**PONTUAL**  
GARANTIDORA

0800 889 0088  
www.pontualgarantidora.com.br



**INADIMPLÊNCIA ZERO!**

**NÃO QUEBRE A CABEÇA!**  
CONDOMÍNIO TRANQUILO COM 100% DA RECEITA TODOS OS MESES.



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

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

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

Equipe de jornalistas:  
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](mailto:comercial@condominiosc.com.br)

Impressão:  
Gráfica Soller  
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.



Acesse no  
QR Code acima  
o nosso Portal!

[f](https://www.facebook.com/jornaldoscondominios) [@](https://www.instagram.com/jornaldoscondominios) [jornaldoscondominios](https://www.instagram.com/jornaldoscondominios)  
[@JornalCond](https://twitter.com/JornalCond)

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN @angeladalmolin@condominiosc.com.br



# 21 anos: olhar plural para o setor de condomínios e desafio constante na informação responsável

O Jornal dos Condomínios sempre acreditou no papel do síndico como uma força social, que vai além das fronteiras dos edifícios. Uma liderança que pode melhorar o condomínio onde vive e o seu entorno.

Por este motivo durante os últimos 21 anos nosso compromisso sempre foi respaldar o gestor em suas atribuições diárias buscando levar soluções para os problemas existentes na vida em condomínio e promovendo qualidade de vida a todos.

Nestes anos de atuação do Jornal dos Condomínios parcerias se fortaleceram. Prestadores de serviços e entidades atuam diretamente no setor através da publicação. A parceria com as administradoras de condomínios das 8 cidades

onde fazemos distribuição avançou e hoje 93 empresas contribuem na entrega da publicação aos seus síndicos. Especialistas e colunistas de todo o país colaboram com a informação produzida por nossa equipe de jornalistas.

No último ano passamos a ostentar o selo do Cadastro Catarinense de Jornais (CCJ), que visa certificar a regularidade dos periódicos editados em Santa Catarina e nossas edições passaram a ser registradas em banco de dados informatizado e enviadas à Biblioteca Pública Estadual, integrando o acervo de jornais que circulam em SC.

Em diferentes cidades, o gestor e administrador se identifica com o trabalho realizado e utiliza a infor-

mações para nortear seu trabalho e sua vida em condomínio. Levar informação a pessoas que exercem uma função que requer tantas responsabilidades concentradas em uma só figura, o síndico, é um desafio constante.

Por isso nosso olhar para o setor de condomínios é plural e busca abranger as mais variadas informações e situações que um dia possam impactar na vida dos síndicos e nos condomínios.

Nesta edição completamos 21 anos e trazemos matéria sobre o ESG, (da sigla, em inglês, que significa *Environmental, Social and corporate Governance* - em português, Ambiental, Social e Governança). Conceito que ganhou evidência

nos últimos tempos no ambiente corporativo e virou uma espécie de "selo de qualidade" para empresas engajadas. Mas é possível aplicar o ESG nos condomínios? Veja nesta edição que sim e que pontos como compromisso com a sustentabilidade, lisura no trato com os funcionários mantendo tudo dentro da lei, o compromisso de fazer transações éticas, tanto na compra de produtos para o condomínios, como na lisura nas contratações de obras e serviços e na responsabilidade do síndico em administrar o dinheiro que é de todos, podem ser adotados.

O leitor encontra outras informações importantes e variadas nesta edição de aniversário, ótima leitura!

**29 ANOS**

**Serviços Elétricos e Hidráulicos**

A segurança faz a diferença

**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](mailto:contato@grservicoseltricos.com.br)

➔ Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica.

➔ Manutenção em Subestação.

➔ EMISSÃO DE LAUDOS: Para-Raio (SPDA), Alarme Contra Incêndio e Iluminação de Emergência.

United Technologies

## Soluções sob medida para o seu condomínio.

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

• 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**

# Lei que regulariza assembleia virtual de condomínios é sancionada; entenda

Advogados explicam sobre pontos da Lei 14.309 que alterou o Código Civil

Jorge Junior

A sanção da Lei 14.309 /2022 traz segurança jurídica para realização de assembleias virtuais em condomínios. Agora, de forma legal, reuniões híbridas ou presenciais possuem o mesmo peso e garantia. Assim, síndicos e condôminos contam com mais uma possibilidade de ter mais quórum nas reuniões condominiais.

No entanto, há pontos que merecem atenção sobre a lei sancionada pelo presidente Jair Bolsonaro, que é de autoria da senadora Soraya Thronicke (PSL-MT). Segundo o advogado Gustavo Camacho, presidente da Associação de Síndicos do Estado de SC (Asdesc), o mercado condomini-



GUSTAVO CAMACHO, ADVOGADO

al será beneficiado.

"Trata-se de uma lei bastante benéfica, uma vez que regulamenta as assembleias virtuais, cuja discussão fora iniciada nos idos de 2007 e se intensificou com a pandemia. Além disso, a lei regulamentou o expediente das assembleias em sessão permanente, as quais já eram adotadas na prática pelas administrações condominiais para fins de obtenção de quóruns especiais, mas que, no entanto, possuíam sua validade jurídica questionável", argumenta.

## Amparo legal

Condomínios e síndicos têm um amparo legal para validar as reuniões online, desde que nas atas constem as transcrições e argumen-

tos apresentados na reunião e remetidas aos condôminos ausentes.

Segundo o advogado Taiso Cunha de Quadros, especialista em direito condominial, a lei trata de um tema polêmico.

"Esse era um tema que suscitava muita dúvida e insegurança por parte dos síndicos. Contudo, agora não paira qualquer dúvida acerca da possibilidade de se ter uma assembleia permanente com a consequente coleta de votos posterior. Nos termos da nova lei, quando a deliberação exigir quórum especial previsto na legislação ou em convenção, a assembleia poderá autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que observados alguns dos requisitos legais", explica Taiso.

## Prazo

As sessões abertas em assembleia não podem ultrapassar 60 dias, mas devem ser indicadas a data e a hora da próxima assembleia. De acordo com o assessor jurídico e consultor na área de condomínios Walter João Jorge Jr., o tempo a mais para votação é positivo.

"Quanto à coleta de votos em sessão permanente, esta é uma evolução muito benéfica aos condomínios, sendo uma das formas de resolver a questão de número mínimo de votantes", explica. No entanto, somente após a soma-

tória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia.

Para a advogada Mariana Salum, a convenção do condomínio deve ser observada para evitar transtornos.

"A lei prevê que as assembleias em formato virtual ou híbrido só podem ser realizadas desde que não haja proibição na convenção condominial. Não é demais analisar a convenção condominial antes de lançar o edital com essa nova modalidade", alerta.

## Tecnologia

Com a lei, a administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos ou da conexão à internet dos condôminos



TAISO CUNHA DE QUADROS, ADVOGADO

que participarem de forma virtual, conforme reforça o assessor jurídico Walter João Jorge Jr. Ele ainda aponta para possíveis custos com o formato híbrido.

"A insegurança jurídica é reduzida na medida do investimento e cuidado com equipamentos técnicos, tais como câmeras, microfones e telas. Ou seja, para uma maior segurança das assembleias híbridas, o ambiente físico deve permitir que todos os condôminos virtuais possam ver, ouvir e ser ouvidos com clareza, nas mesmas condições daqueles presentes no local."

É importante reforçar que ao lançar o edital de convocação o síndico deve prever a possibilidade de participação de forma presencial ou virtual.



MARIANA SALUM, ADVOGADA



WALTER JOÃO JORGE JR., ASSESSOR JURÍDICO



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



# Divórcios podem gerar inadimplência

A taxa de condomínio é uma obrigação do proprietário, independente de quem permaneça residindo no imóvel

Da redação

Infelizmente, a cena é comum nos condomínios: o casal se separa, de maneira não muito amigável, transferindo a partilha de bens para decisão judicial. A esposa e os filhos continuam morando no apartamento e o marido procura outra moradia. A responsabilidade de pagamento da taxa condominial vira jogo de empurrar: a moradora diz que o responsável pelo pagamento é o marido. Ele contesta, justificando que ela está residindo no imóvel, então ela deverá pagar. E agora?

Esse é um caso frequente nos Tribunais brasileiros e, o advogado Alberto Luís Calgari, especialista na área de condomínios tem a resposta legal para o problema: “A taxa de condomínio, juridicamente, é uma obrigação que a pessoa assume, automaticamente, ao se tornar proprietária do imóvel em condomínio. Por isso a taxa é sempre cobrada, mesmo que o imóvel esteja desocupado”. Ele esclarece que, independentemente de quem permaneça residindo no imóvel, o proprietário legal é sempre o responsável pelo pagamento da taxa.

Quando o imóvel pertence ao casal, a obrigação pela quitação da dívida do condomínio é de ambos. Nestes casos,



**O PROPRIETÁRIO LEGAL** é sempre o responsável pelo pagamento da taxa

o co-proprietário de imóvel só deixa de ser obrigado a pagar a taxa do condomínio quando termina a partilha de bens no processo de divórcio, que deverá ser registrada no documento imobiliário. “Nem mesmo um acordo celebrado entre os cônjuges na ação de divórcio, estabelecendo que um deles fará o pagamento da taxa de condomínio, pode alterar a obrigação de pagamento de ambos, se a propriedade do imóvel continuar sendo de ambos”, informa Calgari.

## Recomendação ao condomínio

Em casos litigiosos - quando não há acordo amigável - não é raro que a obrigação do pagamento da taxa de condomínio seja uma das questões discutidas entre os cônjuges

no processo de divórcio, período no qual o condomínio acaba sendo prejudicado com a inadimplência.

## Certidão

Nestes casos, o advogado Alberto Calgari recomenda que o condomínio não precisa aguardar a solução do divórcio dos condôminos. Deve buscar uma certidão no cartório de registro de imóveis para verificar quem são os possuidores do apartamento, devendo propor a ação contra aqueles que figurarem como proprietários do imóvel naquele momento, e não apenas contra aquele que nele estiver residindo.

## # ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL



### Meu condomínio é antigo. A reforma elétrica é necessária?

Essa pergunta é recorrente e traz consigo muitas outras dúvidas quanto à importância e os benefícios que uma obra de reforma elétrica pode gerar para um condomínio, por isso o tema é tão relevante e requer a devida atenção da administração e dos moradores.

Dentre as principais dúvidas, frequentemente observamos que a falta de informações sobre a legislação vigente, tanto no que diz respeito aos prazos, quanto aos parâmetros técnicos indicados para cada situação, é disparadamente o item que mais prejudica uma boa administração, por isso é tão importante lembrar que existe regulamentação para tudo isso!

Atualmente a regularidade de condomínios quanto a este tema, está baseada em indicações ou determinações do CREA, CELESC, MTE (Ministério do Trabalho), CBMSC (Corpo de Bombeiros) e pelas NBRs, que juntas compõem as boas práticas indicadas para cada demanda identificada.

É fundamental que o condomínio seja muito bem assessorado por empresas habilitadas e registradas nos órgãos competentes, neste caso o CREA, evitando a necessidade de retrabalhos ou de investimentos malfeitos, que acabam gerando gastos desnecessários e deixando os usuários e a própria edificação em riscos. Sem falar dos desconfortos de ter que justificar uma obra inadequada ou mal executada.

Condomínios com 20 anos ou mais devem avaliar a necessidade de efetuar a reforma com atualização às normas vigentes, ou seja, realizar o *Retrofit* Elétrico, trazendo muito mais segurança, eficiência, eficácia, economia e mantendo a regularidade junto aos órgãos competentes, que também servirá de respaldo em caso de um sinistro, junto à seguradora.

Na prática, observamos que a economia gerada por um *Retrofit* feito dentro dos melhores critérios técnicos, pode inclusive representar em uma redução de até 60% no consumo de energia elétrica, o que nos dias de hoje, é um índice bastante expres-

sivo e faz com que os investimentos “se paguem” a médio prazo, além de tantas outras vantagens, como o aumento da segurança, a valorização dos imóveis e a possibilidade de instalação de nossos equipamentos, em especial os aparelhos de ar condicionado, chuveiros mais potentes, fogões, fornos elétricos e tantos outros eletroeletrônicos que temos instalados hoje e alteram a demanda por energia elétrica.

Também é importante destacar que na maioria dos condomínios, existem 3 sistemas que merecem atenção redobrada e extremo zelo na hora da contratação: sistema de gás, sistema elétrico e manutenção de elevadores, uma vez que nestes, um pequeno erro pode gerar até mesmo acidentes letais, o que não costuma ocorrer em outras áreas, que causam “apenas” aborrecimentos e danos materiais, mas dificilmente um acidente mais grave (como por exemplo uma infiltração que deve ser prontamente atendida, mas que dificilmente causará a morte de alguém).

Em geral, as manutenções elétricas em condomínios são definidas nos intervalos:

- Inspeção, testes e medições do SPDA (para-raios) - a cada ano
- Manutenção de subestações de energia (transformadores) - a cada ano
- Manutenção preventiva das instalações condominiais - a cada 2 anos
- Reforma/*Retrofit* - a cada 20 anos (analisar).

Então, um bom planejamento quanto às manutenções é peça fundamental para que o gestor consiga manter o condomínio em bom estado, sem onerar as despesas condominiais que devem ser planejadas utilizando os melhores critérios, de forma a viabilizar o atendimento à todas as demandas que cada condomínio tem, e que sabemos, são muitas!

**Néia Lehmkuhl** é administradora, especialista pós-graduada em Gerenciamento de Projetos, pós-graduada em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico, pós-graduada em Gestão da Qualidade e gerente de Projetos na Portal Sul Energia.



☎ 48 3364-5332    
[www.eficient.com.com.br](http://www.eficient.com.com.br)

SISTEMA DE ENERGIA SOLAR COM GARANTIA DE ATÉ **25 ANOS** DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA



- 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



Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

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



# SindExpo chega a Santa Catarina nos dias 6 e 7 de abril

O terceiro Estado com o maior número de condomínios do país recebe, pela primeira vez, nos dias 6 e 7 de abril, a maior feira de negócios do setor, a SindExpo, com o objetivo de apresentar inovações, soluções e pensar a coletividade de forma sustentável. Morar em espaços compartilhados e, com isso, ter mais segurança e lazer, é a opção de 8 em cada 10 famílias, atualmente.

Nos últimos anos o número de empreendimentos condominiais cresceu em todo país com incentivos financeiros grandiosos. Segundo dados da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASP), o mercado condominial movimenta cerca de R\$ 165 bilhões por ano.

Para acompanhar esses movimentos, empresas e profissionais cada vez mais se qualificam para oferecer soluções segmentadas e que transfor-

mem a vida dos moradores. O papel dos síndicos, dentro desses espaços de moradia e convivência, ganha uma importância ainda maior, já que ele é o gestor dessas grandes comunidades e o responsável por simplificar e harmonizar todas as relações.

A Diretora da Conecta Feiras e Eventos, Ana Paula Franco, percebeu esse movimento em 2017 quando realizou a primeira edição da SindExpo em Porto Alegre. "A profissionalização e o direcionamento dos serviços para condomínios estava crescendo e o mercado precisava de empresas e profissionais que falassem essa linguagem", revelou. Com cinco edições realizadas no RS, reunindo mais de 350 expositores, 80 palestras e cerca de 5700 síndicos visitantes, a maior feira de negócios do setor condominial chega em Santa Catarina.

Com o tema "Gestão Condominial Sustentável", o evento

apresentará soluções e novidades para que pessoas e o meio ambiente possam ter suas necessidades atendidas de forma adequada, agindo no presente com foco na qualidade de vida das gerações futuras.

O CentroSul Florianópolis será o palco para palestrantes de todo o Brasil que levarão conhecimento e tendências diretamente para a Ilha da Magia. Além do espaço de palestras, empresas expositoras estarão mostrando seus produtos e serviços com soluções exclusivas. Uma das atividades mais esperadas são os workshops de qualificação focados em manutenções prediais e relacionamento com o cliente, que tem como objetivo levar conhecimento para porteiros e zeladores.

A SindExpo conta com o apoio institucional do Secovi Florianópolis/Tubarão e da Associação dos Síndicos de Santa Catarina (ASDESC).

## PARA PARTICIPAR:

Para participar da SindExpo de Florianópolis é preciso validar a inscrição através da plataforma Sympla. O acesso ao evento é 1kg de alimento não perecível que será doado às entidades da capital catarinense. Para acompanhar os dois dias de palestras o valor é de R\$ 120, enquanto o custo do workshop especial para zeladores e porteiros é de R\$ 40, por treinamento.

## MAIS INFORMAÇÕES:

Acesse a programação completa: [www.sindexpo.com.br](http://www.sindexpo.com.br)  
Redes sociais: @sindexpo  
Ana Paula Franco (51) 9.9607.9213  
Faça sua inscrição para o evento acessando o QR Code ou o link: <https://bit.ly/33BaOzl>



## PROGRAMAÇÃO

### DIA 06/ABRIL (QUARTA-FEIRA)

**14h às 16h | WORKSHOP -** Manutenções Prediais para ZELADORES

- O Brasil será referência mundial em Manutenção Preventiva. Você faz parte disso! - Luiz Augusto Mendes e Laura Mitterer da Éleme Manutenção Predial (SC)  
- Manutenção e pane em elevadores, como agir - Rafael Sampaio (SP)

**16h às 16h50 | PALESTRA:** Gestão Administrativa Sustentável - Pilar Econômico Financeiro/Governança  
Palestrante: Márcia Montalvão (RJ)

**17h às 17h50 | PALESTRA:** Auditoria e Gestão Condominial: Aspectos Práticos  
Palestrante: Michele Lordêlo (BA)

**18h às 18h50 | PAINEL DEBATE:** Tendências de Mercado para Atuação Profissional de Síndicos

Debatedores: Albélio Dias (MG), Jacqueline Jerônimo (SC) e Letícia Duarte (SC)  
Mediadora: Ariane Padilha (RS)

**19h às 19h50 | PALESTRA:** Síndico da Atualidade

Palestrante: Marcelo Duarte (SP)  
**20h - Encerramento**

### DIA 7/ABRIL (QUINTA-FEIRA)

**14h às 16h | WORKSHOP -** Relacionamento com o Cliente e Inteligência Emocional para PORTEIROS  
- Ariane Padilha (RS) e Taiso de Quadros (SC)

**16h às 16h50 | PALESTRA:** A Gestão em Condomínios Sustentáveis  
Palestrante: Albélio Dias (MG)

**17h às 17h50 | PALESTRA:** Energias Renováveis e Eficiência Energética para Condomínios  
Palestrante: Alex Lang (SC)

**18h às 18h50 | PAINEL DEBATE:** A Evolução do Síndico  
Debatedores: Gustavo Camacho (SC), Rogério Freitas (SC) e Valdir Fogassa Junior (SC)

Mediadora: Mauren Gonçalves (RS)  
**19h às 19h50 | PALESTRA:** Sustente-nos: É Hora de Compartilhar.  
Palestrante: Alessandro Mendes (PI)

**20h - Encerramento**

## CONFIRA ALGUNS PALESTRANTES CONFIRMADOS

• **Alessander Mendes:** Especialista em Conflitos Familiares, Mestre em Direito e Gestão de Conflitos, Mediador Judicial do TJ/PI, professor universitário e advogado;

• **Alex Lang:** Administrador com MBA Executivo Internacional - FIA-SP, CEO da Rashirama Energia para Condomínios. Empreendedor serial há mais de 20 anos, atuando no mercado de energias renováveis desde 2016, sendo pioneiro na geração distribuída em Santa Catarina.

• **Michele Lordêlo:** Auditora e CEO do Grupo Lordêlo, Conselheira do CRC-BA, Doutora em Educação e Autora do Livro Manual Tributário para Condomínios;

• **Albélio Dias:** Mestre em Administração de Empresa, pós-graduação em Matemática e Educação tecnológica, graduação em matemática. Professor de programas em MBA de várias Instituições de Ensino

Superior em Belo Horizonte. Sócio proprietário da Agere Apoio Condominial e da EstateHub - Negócios Imobiliários.

• **Márcia Montalvão:** Administradora, com especialização em Gestão e Administração de Condomínios, com Certificação internacional ARM (Accredited Residential Manager), pelo Irem (Institute of Real Estate Management), pós-graduação em Direito e Gestão Condominial e Practitioner em Programação Neurolinguística. Sócia da Sindmar Gestão Condominial.

• **Marcelo Duarte:** Empresário há mais de 23 anos no mercado de administração de condomínios. Colunista dos maiores portais do segmento do país. Palestrante, conferencista e empreendedor, foi o precursor do sistema de franchising no mercado condominial e é o idealizador e fundador da rede Eu Amo Condomínio.



ALESSANDER MENDES



ALEX LANG



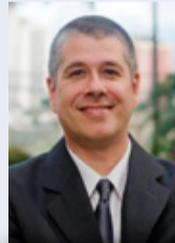
MICHELE LORDÊLO



ALBÉLIO DIAS



MÁRCIA MONTALVÃO



MARCELO DUARTE

**SINDEXPO SC2022**  
GESTÃO SUSTENTÁVEL

MAIOR FEIRA DE NEGÓCIOS PARA CONDOMÍNIOS DO SUL DO PAÍS

PALESTRAS  
WORKSHOPS  
PAINÉIS DE DEBATE  
EXPOSITORES

**SÍNDICO**  
PROGEME-SE, VOCÊ É NOSSO CONVIDADO ESPECIAL!

VISITAÇÃO GRATUITA

INGRESSO 1 KG DE ALIMENTO NÃO PERECÍVEL

WORKSHOPS R\$ 40,00

PALESTRAS R\$ 120,00 (2 DIAS)

6 e 7/ABRIL | 14h-20h  
CENTROSUL FLORIANÓPOLIS

INSCRIÇÃO [WWW.SINDEXPO.COM.BR](http://WWW.SINDEXPO.COM.BR)

REALIZAÇÃO



APOIO



PATROCÍNIO

Inadimplência Zero



## Notícias ALESC

### Mais uma vez, deputados promovem o diálogo

A Assembleia vai intermediar a negociação entre o governo e as revendedoras de combustíveis. Os empresários pedem que sejam revistos critérios de cobrança de ICMS e reivindicam a implantação do Regime Optativo de Tributação, existente nos demais estados das regiões Sul e Sudeste. Os deputados devem se reunir com o governo ainda neste mês e, na sequência, com os representantes dos postos para propor encaminhamentos.

### Lei amplia parcelamento de IPVA

Passa a valer em Santa Catarina a lei aprovada pelos deputados estaduais que permite o parcelamento do IPVA e de multas de trânsito em até 12 vezes. Pela medida, os motoristas catarinenses podem, agora, realizar o pagamento do imposto com cartão de débito ou crédito. Antes da lei, a taxa era parcelada em, no máximo, três vezes.

### PL proíbe piercings e tatuagens em animais

Foi aprovado o projeto de lei que proíbe a realização de tatuagens e a colocação de piercings em animais. O entendimento do plenário é de que a medida vai assegurar a integridade física, já que tais procedimentos são dolorosos. Vale ressaltar que a vedação é restrita para finalidades estéticas. A matéria segue para análise do governador.

### Reforço para segurança pública

Com o apoio da Assembleia Legislativa, a Polícia Civil de Santa Catarina recebeu 43 novas viaturas, a maior parte adquirida por meio de emendas ao orçamento do Estado apresentadas pelos deputados. Mais de 30 municípios receberam os novos reforços. O investimento total ultrapassou a marca de R\$ 7 milhões.

### Transparência para usuários de convênio

Deputados aprovaram um projeto que obriga os planos de saúde que atuam no estado a informar, com antecedência mínima de 30 dias, sobre o encerramento de vínculo com prestadores de serviço. A medida quer evitar que, ao marcar consultas ou exames, os usuários sejam surpreendidos pela descontinuidade de algum atendimento ou serviço.

## FOTO DA SEMANA

FOTO: Vicente Schmitt / Agência AL



**QUALIFICAÇÃO** | O presidente da Assembleia, Moacir Sopelsa, participou da abertura do Encontro Estadual de Vereadores. Ele ressaltou a importância dos legisladores municipais, os agentes políticos mais próximos da população.

[www.alesc.sc.gov.br](http://www.alesc.sc.gov.br)

@assembleiasc



(48) 99960-1127

## # SEGURANÇA

# Instalar câmera na porta do apartamento é legal?

Por questão de segurança, muitos condôminos estão colocando o equipamento na entrada de suas unidades. Mas fica a dúvida: isso é permitido, já que o corredor é uma área comum do prédio?

Da redação

A utilização de câmeras de monitoramento em condomínios tem se tornado cada vez mais habitual, principalmente em reflexo ao aumento da violência nas cidades. E o emprego desses sistemas de vigilância em vídeo é a opção preferida dos administradores, na tentativa de coibir ações que ameacem o patrimônio e até mesmo a vida de um morador. Mas, o assunto que tem gerado muita polêmica entre os condôminos é a possibilidade, ou não, do proprietário de cada apartamento ter autonomia para instalar uma câmera na porta da sua unidade.

A dúvida é se essa prática viola o conceito de privacidade e pode ser enquadrada como uma possível invasão da intimidade dos vizinhos. De acordo com advogado Leonardo Borchardt, especialista em questões condominiais, mesmo os moradores utilizando a defesa de que a utilização da câmera seria para fins privados de segurança, não é permitida a instalação dos equipamentos dessa forma.

“O conflito entre os direitos constitucionais à privacidade e à segurança, que certamente existe oculto na questão, é solucionado pela ilegalidade



É ILEGAL instalar qualquer equipamento privado em área comum sem autorização

de instalar, alocar, ou mesmo fixar todo e qualquer equipamento privado sem expressa autorização do regimento condominial”, explica. Para ele, há a possibilidade de legalizar essa prática, mas antes disso é preciso evoluir muito jurisprudencialmente, não deixando nenhuma brecha para punições legais ao proprietário da câmera.

“Uma vez que as imagens captadas podem conter cenas que comprometam a privacidade de alguém, ou até mesmo colocá-la em situação vexatória ou constrangedora, é melhor proibir. O momento social vivenciado com a interferência de redes digitais de relacionamento, algumas até destinadas

aos próprios condomínios, facilita o vazamento dessas imagens. O que pode acarretar em repercussão indenizatória. Por isso, a dica seria para que em convenção o próprio condomínio acabe adotando um sistema de monitoramento mais ampliado”, avalia o advogado.

### MEDIDAS ADMINISTRATIVAS

Vale lembrar que o uso de câmeras nas áreas comuns dos prédios não tem por finalidade monitorar a rotina dos condôminos e muito menos produzir material que possa constranger tanto um morador, quanto um visitante. Por isso, cabe ao gestor o cumprimento das regras condominiais. “Nesses casos, a recomendação é de que sejam tomadas todas as medidas administrativas (notificações e infrações) e judiciais, a fim de que o equipamento estranho à coletividade seja retirado. Inicialmente o síndico deve tentar o diálogo, após as medidas extrajudiciais e, não sendo resolvido o problema, buscar o assessoramento de um advogado especializado”, conclui Leonardo.



- 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



- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

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



# Conte conosco!

Duplique Santa Catarina, a parceria certa para o seu condomínio!

O Nelson, síndico de um condomínio em Salvador/BA, tem dúvidas sobre como saber se sua gestão está atingindo as expectativas dos moradores.

Quem responde é o Diretor Executivo do Grupo DSC Thiago Peichó.

Uma ótima ferramenta não só para avaliar o desempenho do exercício da sindicatura, mas também para nortear a gestão do condomínio de acordo com as expectativas dos condôminos, são as pesquisas de satisfação. Através de formulários digitais é possível criar questionários com respostas anônimas, onde o síndico pode elaborar questões objetivas, como nota para determinados requisitos da gestão, transparência na prestação de contas, prestação de serviços terceirizados, entre outros. Também é possível e aconselhável, criar campos para solicitar opiniões e sugestões.

Difícilmente será possível agradar a todos os moradores, mas criar mecanismos para escutar a todos, é um ótimo caminho para uma gestão eficiente, transparente e assertiva! **Conte conosco!**



**THIAGO PEICHÓ**  
Diretor Executivo do Grupo DSC

Para acabar com os problemas causados pela inadimplência, procure o grupo Líder em Garantia de Receita para Condomínios.



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

# Erros básicos na gestão do condomínio

Especialistas apontam as principais falhas dos síndicos, sendo que a má gestão financeira está entre os principais erros cometidos pelos administradores

Dariane Campos

Não é novidade para ninguém que administrar um condomínio exige conhecimento, atenção aos mínimos detalhes, organização e inteligência emocional para lidar com alguns conflitos. Afinal, são muitas as áreas em que o síndico precisa atuar. Por isso, para ter uma gestão eficiente, ele precisará de muita dedicação, organização e responsabilidade. Só que, mesmo assim, ainda há chances de acabar acontecendo alguns erros no processo.

Para Jaques Bushatsky, advogado e pró-reitor da Universidade SECOVI, existem duas modalidades fundamentais de erros. A primeira refere-se a falhas técnicas, quando a gestão se afasta de conselhos profissionais, como os que podem ser dados por contadores, engenheiros e advogados. De acordo com o especialista, esse tipo de falha acarreta desde ilegalidades, como deixar de pagar alguma verba devida a empregados, até prejuízos graves, como os que ocorrem quando se faz obra sem engenheiro, por exemplo.

Já a segunda modalidade pode ser denominada de comportamental, pois decorre da inabilidade de convívio social do gestor com os condôminos e prestadores de serviços. É quando surgem as discussões e rugas, que se tornam problemas intermináveis, embora pudessem ter

sido resolvidos logo no início. “Ambos os tipos de erros podem ser sanados com inteligência e empenho. Duas qualidades realmente inerentes à maioria dos síndicos e administradores. Mas, caso isso não aconteça, a única saída é a substituição da gestão por outra mais adequada”, pondera Bushatsky.

O mesmo pensamento é compartilhado pelo advogado e professor Vander Ferreira de Andrade, que destaca outras falhas que podem ser observadas diariamente no campo da gestão condominial. Dentre elas, a falta de uma administração mais transparente, a má gestão dos colaboradores e os problemas com questões financeiras estão entre os principais erros cometidos pelos administradores.

O especialista, com mais de 20 anos de atuação na área de gestão e de assessoria de condomínios, explica que para cada erro será gerada uma consequência direta. Por exemplo, uma má contratação pode trazer ao condomínio um serviço de péssima qualidade. Já o não cumprimento de obrigações trabalhistas pode gerar processos indenizatórios. Assim como a não observância de normas técnicas em obras e serviços poderá resultar na responsabilização civil e criminal do síndico.

“O melhor meio para contornar esses problemas é investir na capacitação de síndicos e conselheiros. Além, é claro, de trabalhar com uma



**JAQUES BUSHATSKY:** síndicos não podem dispensar assessoria técnica na gestão do condomínio

administradora de qualidade, planejar, executar e acompanhar as demandas da gestão adotando-se ferramentas profissionais tais como o compliance”, avalia Andrade. Segundo o advogado, muitos dos problemas que ocorrem em condomínios residenciais podem ser evitados por meio de medidas preventivas e de atuação imediata.

## A importância do planejamento

A administração de um condomínio é muito ampla, sendo que a gestão cotidiana envolve uma série de aspectos, que vão desde a parte de

finanças até a manutenção predial, passando pela relação interpessoal entre moradores. E para dar conta disso, o diretor de condomínios da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AA-BIC), Omar Anauate, destaca a importância de se ter um bom plano diretor.

“Mesmo não sendo uma empresa, os condomínios são cobrados como se fossem. Hoje em dia temos exigências fiscais e obrigações acessórias na gestão de tributos que são fundamentais para o condomínio fazer sua prestação de contas. Por isso é tão importante que os síndicos es-

tabeçam um planejamento e, assim, consigam desenvolver uma gestão baseada na transparência”, pontua.

Além disso, Anauate destaca ainda a importância de ter uma previsão orçamentária coerente e bem equilibrada, alinhada com o condomínio para que não se tenham surpresas ao longo do ano. Sendo que, dentro dessa questão ainda existem erros nos setores de controles de pagamentos e vencimentos, além do acompanhamento dos reajustes contratuais. “Quando há um aumento muito significativo nas taxas de juros, é fundamental a proatividade do gestor em negociar contratos, para que isso gere o menor impacto possível nas contas do condomínio”, explica o diretor.

Outro ponto que merece atenção segundo o especialista é a questão tributária. “Hoje em dia quase todos os pagamentos têm retenções, municipais e federais. E como isso é uma responsabilidade do síndico, é importante que ele tenha certeza de que o processo está sendo feito da forma correta. Ainda mais se o trabalho for terceirizado via administradora”, avalia Anauate.

O especialista destaca ainda outros erros que, segundo ele, são os mais comuns na gestão de condomínios. Confira:

## Ausência de manutenção preventiva

No Brasil não temos a cultura da manutenção. Por isso se torna super comum encontrar edifícios com o hall social impecável e apartamentos lindíssimos, mas a área comum praticamente abandonada. A gestão da manutenção muitas vezes é deixada de lado por falta de iniciativa ou por falta de verba.

Além disso, é comum en-

**33 ANOS JOMANI**  
CORRETORA DE SEGUROS

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

FALE CONOSCO  
48 9.8408.7909

**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**

ateliengenaria

48 99628-3398 | 48 3374-5356

www.ateliengenaria.com



contrar condomínio com previsão orçamentária apertada ou com taxa mensal alta que acaba deixando a manutenção predial de lado. Só que se você fizer isso por muito tempo, com certeza o investimento para consertar será muito maior do que se tivesse feito uma manutenção preventiva.

## Assembleias mal preparadas

As assembleias devem ser muito bem preparadas, de acordo com a importância do assunto a ser tratado. E contar, até mesmo, com apoio jurídico quando envolve aprovações mais delicadas e que demandem um quórum legal qualificado. Além disso, o síndico deve fazer uma consulta para ver se o item realmente é sensível aos condôminos. Senão, a administração acaba empenhando esforços em assuntos que não são prioridade para os moradores. Situação mais comum de acontecer do que a gente imagina.

Outro erro nas assembleias tem a ver com os reajustes necessários para fechar a previsão orçamentária. Por pressão dos moradores, os síndicos acabam aprovando uma porcentagem inferior ao necessário e isso, em pouco tempo, pode acabar gerando um aumento duas ou



**OMAR ANAUATE:** o Brasil não tem a cultura da manutenção preventiva

três vezes maior para tapar o rombo. Sendo assim, os gestores e conselheiros precisam estar bem entrosados com a administradora para conduzir as decisões de forma que favoreçam ao condomínio.

## Relacionamento com os moradores

O síndico pode ser qualquer pessoa, independentemente da profissão, idade ou vivência. Mas para gerir um condomínio é imprescindível que ele tenha jogo de cintura e mantenha um diálogo aberto com os moradores. Além disso, também não deve tomar as decisões sozinho. Quando você está cuidando do patrimônio e do bem-estar de muitas famílias, é importante poder contar com o apoio de uma administradora, por exemplo. Cada situação é única e, em muitos casos, não está prevista em contrato.

Entre outros cuidados, o

gestor precisa ter um olhar mais coletivo e saber dividir um pouco da responsabilidade. Por isso, deve ter por perto uma orientação jurídica ou técnica na hora de tomar certas decisões. E, sempre que possível, tentar resolver o impasse através do diálogo e não pela punição. Mas, isso não quer dizer que ele não deva advertir ou multar um morador infrator, quando necessário.

## Falta de conhecimento

Ao assumir uma nova gestão é indispensável que o síndico leia as regulamentações internas do prédio. Além disso, deve ter a iniciativa de se atualizar sobre todas as questões que envolvam o condomínio, como, por exem-

**VANDER FERREIRA DE ANDRADE:** problemas com questões financeiras estão entre os principais erros cometidos pelos síndicos



plo, ler o trecho do Código Civil que fala sobre condomínio edilício. Ou, pelo menos, deve se cercar de pessoas capacitadas que poderão lhe auxiliar. Com isso, o gestor poderá transferir para a administra-

dora total poderes para gerir questões sensíveis, que requerem conhecimento específico e mais aprofundado. Situação que vale tanto para o síndico morador quanto para o profissional.

## DEMAIS ERROS

### FINANÇAS

- Realização de previsão orçamentária sem embasamento técnico
- Realização de previsão orçamentária distante da realidade condominial, não raro deixando de contemplar as manutenções obrigatórias
- Realização de previsão orçamentária sem contemplar a necessidade de um fundo de reserva
- Ausência de acompanhamento da execução or-

çamentária.

### SERVIÇOS E OBRAS

- Contratação de empresas ou de prestadores sem diligência prévia da idoneidade e da qualidade do serviço oferecido
- Contratação com base exclusivamente no menor preço
- Falta de acompanhamento da execução dos serviços e das obras por pessoal técnico qualificado
- Inobservância das normas técnicas na realização dos serviços e obras
- Inobservância de pra-

zos na realização dos serviços e obras.

### COLABORADORES

- Contratação de colaboradores sem diligência prévia da idoneidade e dos antecedentes
- Sonegação e inobservância de direitos trabalhistas
- Prática reiterada de assédio moral
- Desrespeito à condição humana de cada colaborador.

**Fonte:** Vander Ferreira de Andrade



# 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](http://plac.srv.br)

Só a **ECOND** ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS vai conseguir **ORGANIZAR** a reforma do seu **CONDOMÍNIO** de **PONTA** a **PONTA**

APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR PARA O QR CODE



- Inspeção Predial
Detecta manifestações patológicas e irregularidades, apurando causas, gravidade, urgência, responsabilidades
- Memorial Descritivo
Indica soluções com materiais e técnicas ideais para obras úteis e/ou emergenciais à segurança e valorização
- Memorial Quantitativo
Mensura o serviço a ser realizado, dando uma base sólida para a orçamentação
- Plano de Obra
Classifica os orçamentos através de reuniões com as empresas e análise minuciosa das propostas
- Acompanhamento
Análise, planejamento, comunicação e acompanhamento da reforma contratada durante toda a sua execução



## SEGURANÇA ELETRÔNICA MANUTENÇÃO 24H PARA CONDOMÍNIOS

»» CONHEÇA OS NOSSOS PLANOS

SERVIÇOS	SILVER	GOLD	BLACK
	a partir de R\$ 400 por mês	a partir de R\$ 650 por mês	a partir de R\$ 1500 por mês
Uma manutenção preventiva mensal	✓	✓	✓
Duas manutenções preventivas mensais			✓
Relatório online das visitas técnicas	✓	✓	✓
Desconto de 50% ARTs e laudos técnicos		✓	✓
ARTs e laudos técnicos gratuitos			✓
Planejamento estratégico para melhorias na segurança	✓	✓	✓
Chamados ilimitados de manutenção	✓	✓	✓
Motor de portão de backup			✓

[www.inovasec.com.br](http://www.inovasec.com.br)
 48 99144-8282

# Entenda como práticas de ESG são aplicadas nos condomínios

Compromisso com responsabilidade social, ações sustentáveis e corretamente gerenciadas ganham espaço no setor condominial

Da redação

O termo ESG (da sigla em inglês *Environmental, Social and Governance* - em português, Ambiental, Social e Governança) ganhou força no ambiente corporativo nos últimos anos. O conceito, que pode nos dar a impressão de ser novo, surgiu em 2004 com a publicação do Banco Mundial em parceria com o Pacto Global da Organização das Nações Unidas (ONU) e instituições financeiras de nove países: a chamada "*Who Cares Wins*" (em português: ganha quem se importa).

O conjunto de regras avalia se as operações das empresas são socialmente responsáveis, sustentáveis e corretamente gerenciadas. As empresas precisam buscar o menor impacto no ambiente, ter preocupação com os seus colaboradores e prestadores de serviços, além de uma administração livre de corrupção. Essas práticas podem ser aplicadas até mesmo nos condomínios, mesmo que ainda não exista uma

certificação ESG para o setor condominial.

Mestre em Administração de Empresa e professor de programas em MBA de várias Instituições de Ensino Superior em Belo Horizonte, Abélio Dias explica o movimento que tem se tornado cada vez mais presente no dia a dia das organizações, principalmente no Brasil.

"ESG é essencial para quem investe, pois garante a sustentabilidade do investimento. Mas é importante uma reflexão que expresse as prioridades que dou ao mundo. Assim como as empresas, os condomínios no Brasil não foram construídos de forma sustentável. A sustentabilidade não é ainda uma preocupação para a sociedade brasileira, apesar de se estar começando a percebê-la, principalmente devido às mudanças climáticas dos últimos anos", explicou.

Abélio, que também atua como síndico profissional, ainda detalha a importância de aplicar cada vez mais o conceito de ESG nos condomínios.



ABÉLIO DIAS, administrador e professor de programas em MBA

"Os condomínios são grandes consumidores de recursos naturais, pois fazem uso de uma série de serviços que consomem basicamente água e energia, além de outros recursos, e geram uma grande quantidade de resíduos orgânicos e inorgânicos. As práticas ESG devem surgir da lideran-

ça, que no caso do condomínio é o síndico. Ele tem de fomentar uma cultura de sustentabilidade no local. Não adianta simplesmente falar como sendo algo bom para o planeta, mas quais são os retornos que pode trazer para o condomínio em termos de redução dos custos operacionais

e de valorização do patrimônio", completou Abélio.

## Pensar o condomínio como uma empresa

Para a administradora e especialista na área de condomínios desde 1996, Rosely Schwartz, que também é professora e ministra cursos e palestras pelo Brasil, é preciso considerar o condomínio como uma empresa e isso implica em administrá-lo com os conceitos de ESG.

"Como o condomínio cada vez mais deve ser administrado como uma empresa, mesmo que sem a finalidade de lucro, o conceito vem sendo incorporado à gestão condominial ainda sem a conotação direta ao ESG.

As práticas de desenvolvimento sustentável são um caminho sem volta em todos os níveis da sociedade, tornando-se estratégicas para a administração. Isso demonstra que a gestão é atualizada com as novas tendências do mercado global, mas é fundamental que os condôminos

PROMOÇÃO

## Verão Premiado

Sicredi Vale Litoral SC

De 13/12/21 até 20/04/22



### Participar é fácil:

**Poupança:** deposite e concorra a prêmios instantâneos nas raspadinhas.

**Aplicações financeiras:** invista e ganhe números da sorte para concorrer aos prêmios especiais.

Poupe ou invista no Sicredi =  
Ganhe\* raspadinhas ou números da sorte

\*Consulte o regulamento

São mais de **1.500** prêmios!

Sicredi



LUCIANO MORENO, engenheiro com Masterclass em ESG

acompanhem as ações adotadas", afirmou.

Para o engenheiro com Masterclass em ESG, Luciano Moreno, a aplicação do conceito nos condomínios precisa ser de maneira coletiva para se chegar ao resultado esperado.

"O ESG não pode e não deve ser entendido separadamente. O conceito deve ser abrangente e fundamentado em engajamento. No caso em questão a aplicação do ESG na vida de pessoas que dividem o mesmo espaço em comum e vivem em um ambiente onde os padrões de comportamento são diferentes um do outro é ainda mais complicado. ESG aborda temas que vão desde hábitos e comportamentos sociais, passando por governança, liderança e o aspecto ambiental", destacou.

### ESG nos novos empreendimentos

O movimento ESG também está presente em novos empreendimentos. A responsabilidade ambiental tornou-se parte do processo como um todo e está presente desde a incorporação, passando pela execução de obras e, principalmente, na entrega de espaços adequados aos moradores. "Nos empreendimentos construídos no Brasil e que envolvem investidores internacionais há uma maior preocupação com a sustentabilidade. Eles são construídos com alguma certificação ambiental existente no mercado, pois esta contribui significativamente para redução dos custos operacionais. Ainda é um longo caminho a ser percorrido, porém já existem grupos pensando na certificação ESG para empreendimentos construtivos", explica Abélio.

Luciano Moreno acredita que levar ESG para os condomínios, principalmente naqueles que estão em construção, é um bom caminho para ampliar o debate e gerar comoção de uma parcela da sociedade para algo que pode causar impactos no futuro.

"Felizmente as fontes de

energias renováveis entraram na agenda de montadoras, indústrias, empresas de serviço, grandes construtoras e boa parte da sociedade em geral. Mas o movimento ainda é tímido e muito aquém da velocidade que precisamos impor. O assunto precisa estar na pauta, precisa ser amplamente divulgado e debatido", falou Luciano.

### Práticas de ESG que podem ser aplicadas nos condomínios

#### No plano ambiental

**Uso racional da água:** equipamentos como torneiras e válvulas de descargas eficientes, controle do consumo de água por ambientes (áreas externas e internas, paisagismo e limpeza), criação de sistemas que possibilitem o reuso de água de chuva e de água cinza (coletada das torneiras das pias e máquinas de lavar), medidores individuais de água (por unidade).

**Desempenho de energia:** acompanhamento da performance dos sistemas e gerenciamento do consumo, como elevadores e bombas de recalque, grandes vilões das despesas com energia; o uso de lâmpadas de LED com sensores de presença, aprovei-



ROSELY SCHWARTZ, administradora e especialista na área de condomínios



tamento da luz natural para iluminar ambientes e utilização de cores claras para propiciar mais claridade.

Verificar a possibilidade da geração de energias renováveis, como a solar fotovoltaica para aquecimento da água consumida pelas unidades e da piscina, além da devolução do excedente produzido para a rede com o desconto na conta do condomínio.

**Descarte correto de lixo:** implantação da coleta seletiva, com separação adequada dos materiais orgânicos e recicláveis; coleta de óleo de cozinha, pilhas e baterias, de simples implementação a baixo custo.

#### No plano social

- Dar boas condições de trabalho aos colaboradores, com o uso dos EPIs adequados a cada atividade; incentivar o aprendizado e troca de experiências, oferecendo cursos de capacitação; respeitar relações de trabalho

- Cuidados com a privacidade e proteção de dados e relação com a comunidade (entorno do condomínio)

- Zelar para que exista no condomínio um ambiente de harmonia e respeito entre todos os envolvidos, colaboradores, moradores e prestadores de serviços

- A relação com os prestadores de serviço deve ser baseada em ética e respeito mútuo, que visem à segurança dos trabalhadores, com o cumprimento de todas as normas envolvidas.

#### No plano de governança

As palavras de ordem na gestão devem ser ética e transparência na contratação e prestação de contas.

- Conselho consultivo participativo e independente;

- Respeito e transparência na relação com as empresas terceirizadas, que deve ser baseada em contratos, uso de EPIs para garantir a segurança e observação da legislação

- Valorização patrimonial, com as devidas manutenções preventivas e corretivas, sempre no rigor de normas e leis

- A auditoria externa poderá ser usada como importante instrumento para avaliar a atuação dos gestores na condução da administração do condomínio, dando maior tranquilidade aos condôminos.

Fonte: Rosely Schwartz

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA



### É livre a representação por procuração em assembleia?

A ata da assembleia de condomínio consiste no registro do resumo das ocorrências, deliberações e decisões tomadas na assembleia condominial. É um documento de extrema importância que deve se ater a realidade ocorrida naquele ato, para que sirva de base para seguimento das práticas e decisões nela tomadas.

A procuração, comumente utilizada para representação de condômino por outra pessoa em assembleia condominial, é um instrumento legal previsto no artigo 653 do Código Civil: "Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato." Tal documento pode ser outorgado a pessoa capaz conforme artigo 1º e artigo 654, ambos do Código Civil.

No âmbito condominial a procuração é muito utilizada para que se consiga alcançar quórum específico para aprovação de alguma deliberação que necessite de quórum conforme exigência legal, para que o outorgante possa participar da assembleia, mesmo não estando presente fisicamente, sendo sua vontade representada pelo outorgado em procuração.

Uma dúvida bastante recorrente sobre a procuração paira na necessidade ou não de firma reconhecida. A firma reconhecida confere ao ato maior segurança de veracidade, porém não é obrigatória, muito embora no edital de convocação possa exprimir tal exigência, mesmo que não haja previsão na convenção ou regimento interno, tampouco legal.

Pode o condomínio proibir ou limitar o uso de procuração para represen-

tação em assembleia condominial?

Não há previsão legal sobre o tema nem no Código Civil, nem em lei específica condominial, levando a busca por uma resposta a uma imensidão de conjecturas, trazendo várias vertentes de entendimento tanto na possibilidade de admitir que a convenção preveja a limitação de número de procurações que uma mesma pessoa possa estar outorgada para representar diversos condôminos naquele ato, como pode haver o entendimento de que a convenção não pode coibir um proprietário de exercer seu direito por intermédio de um representante outorgado para esse fim específico em procuração, mesmo que seja o mesmo procurador escolhido por outros condôminos.

Na prática a limitação de procuração para uma mesma pessoa é interessante a fim de que a administração condominial se torne equânime impossibilitando o monopólio da gestão - como a reeleição eterna do mesmo síndico, ou decisões subordinadas a vontade de uma determinada pessoa.

Portanto, não se trata de cercar o direito do condômino a ser representado, mas tentar evitar que todos sejam representados pela mesma pessoa, fugindo, desta forma, do cerne que é a vida em condomínio, que consiste justamente na coletividade, inclusive a coletividade agindo para as tomadas de decisão.

**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.



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

## PARCELAMENTO DE DÍVIDA

**Um condômino estava inadimplente, fez acordo e está pagando a dívida, mas ainda não está totalmente quitada. Ele tem direito a votar em assembleia?**

Nilza Pacheco,  
Florianópolis

Uma vez que o condômino tenha obtido junto ao condomínio o parcelamento de seu débito, já tenha iniciado os pagamentos e esteja em dia com o pagamento das parcelas, terá direito a

participar normalmente da assembleia e votar.

Isso porque, a partir do momento em que foi concedido o parcelamento ao condômino e ele pagou a entrada/primeira parcela, ele deixou juridicamente de estar inadimplente, ainda que não tenha quitado todo o débito em aberto.

Contudo, para que isso ocorra, deve haver um acordo por escrito firmado entre o condomínio e o condômino para o pagamento parcelado

do débito, não bastando que o condômino passe a efetuar pagamentos esporádicos ao condomínio, ainda que com certa periodicidade. Caso um condômino, por exemplo, esteja em atraso com três verbas condominiais, e passe a pagar uma por mês, cada vez solicitando a emissão de boleto específico, isso não se confunde com acordo e parcelamento do débito, e somente após o pagamento da última parcela é que cessará sua inadimplência.

Da mesma forma, uma vez concedido o parcelamento, a inadimplência apenas cessará após o pagamento da entrada/primeira parcela.

Assim, caso o condômino tenha obtido o parcelamento por escrito dos débitos junto ao condomínio, tenha efetivado o pagamento das parcelas já vencidas e esteja

em dia com as demais parcelas, bem como com as verbas condominiais não abrangidas pelo parcelamento, poderá participar regularmente da assembleia e votar.

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



## AUDITORIA

**Os proprietários podem solicitar uma auditoria nas contas do prédio, mesmo que o síndico não concorde? Pode ser decidido em assembleia, qual o quórum para aprovar?**

Fernando Souza,  
Florianópolis

A auditoria é um procedimento que pode ser utilizado quando há suspeição sobre as contas e a gestão condominial visando identificar eventuais problemas cometidos pelo síndico e/ou administrador.

Contudo, reputo que deve ser a última medida a ser lançada pelos moradores, visto que a primeira providência é esgotar todas as formas de sanar as dúvidas com o próprio síndico, conselho fiscal e administrador/contabilidade.

Mas, se as explicações

não forem suficientes e esclarecedoras, pode-se sugerir ao síndico que leve esse pedido à assembleia geral para a devida deliberação, haja vista que a contratação da auditoria impõe custos aos condôminos.

Entretanto, caso o síndico discorde dessa medida, os interessados devem reunir pelo menos ¼ (um quarto) dos condôminos e convocar uma assembleia geral para discutir esse item de pauta, ou seja, a contratação de auditoria externa das contas do condomínio, especificando o período de apuração, conforme facultado pelo §1º do art. 1.350 do Código Civil (§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo).

Vale advertir que todos os requisitos formais para a convocação da assembleia devem ser observados pelos

interessados: convocação de todos os condôminos, lançamento do edital com a antecedência mínima indicada na convenção, indicação precisa do item a ser discutido no edital, confecção da respectiva ata e sua distribuição aos condôminos no prazo também estipulado.

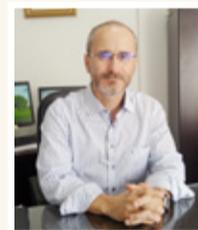
Caso o síndico não more no condomínio, recomenda-se sua convocação expressa, bem como da administradora para dirimirem as eventuais dúvidas dos presentes. E como essa deliberação não exige quórum especial, a contratação da auditoria poderá ser aprovada em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos adimplentes presentes que representem pelo menos metade das frações ideais ou em segunda convocação, pela maioria dos votos dos presentes (artigos 1.335, III, 1.352 e

1.353 do Código Civil).

Alfim, recomendo que essa situação seja acompanhada por um advogado, que analisará a conveniência desse pedido de auditoria (se as contas foram previamente aprovadas em assembleia; se houve erro, dolo ou coação em eventual de aprovação das contas; se os moti-

vos alegados são relevantes etc.), bem como o cuidado na escolha do(a) responsável pela auditoria, preferencialmente independente e conceituado(a) no mercado.

**Rogério Manoel Pedro - OAB/SC 10745**  
Pedro & Reblin Advogados Associados  
(48) 9.9654.0440





**SEU CONDOMÍNIO,  
NOSSA RESPONSABILIDADE**

- Lavação por hidrojateamento
- Recuperações
- Impermeabilizações
- Texturas
- Pintura de Fachadas e Interiores

☎ 48 3207.4874

☎ 48 99994.1317

✉ contato@amplax.net

📷 @amplaxesteticapredial

📍 Tv Cinco de Outubro, 161 - Ingleses - Fpolis - SC



ASSISTÊNCIA 24 h



A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

- ⚡ VENDA
- ⚡ MANUTENÇÃO
- ⚡ LOCAÇÃO

**DE GERADORES**

newtecgeradores.com.br

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

TAPETES PERSONALIZADOS

PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE



SUA MARCA AQUI



TAPETE HIGIENIZA

**48 3375.4563 | 9.9146.1001**

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

AQUI VOCÊ ENCONTRA!

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE





RUA PINTOR EDUARDO DIAS, 334 - JARDIM ATLÂNTICO - FLORIANÓPOLIS - SC

**48 3952.2500**



**PEREIRA JORGE**

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

condominios@pereirajorge.com.br

Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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



## Os 5 Desafios para a Adoção de Medição Inteligente de Água

Com o olhar da população para a economia de água, sustentabilidade e qualidade de vida das futuras gerações, bem como com a nova lei que obriga que todos os prédios novos sejam entregues pelas construtoras o mercado de medição de água individualizado tem tido um crescimento exponencial.

A medição de água poderá ser implementada tanto no segmento doméstico quanto no corporativo e eles se veem diante de algumas dúvidas para iniciar a implantação dos medidores de água.

### Saiba quais são os principais desafios:

#### 1. Tecnologia

Os condomínios devem optar por novas tecnologias, conhecidas como Internet das Coisas (IoT), por serem padronizadas e permitir a interoperabilidade entre fornecedores.



www.ioutility.com.br @ioutility

Isso faz com que o condomínio não fique refém de um único fornecedor. Diga **NÃO** as tecnologias proprietárias.

#### 2. Retorno de Investimento

Muitas vezes, o retorno de investimento pode não ser interessante para alguns condôminos, pela percepção que pagarão a mais que a maioria dos outros moradores. Essa resistência é vencida, quando o condomínio como um todo entende que a individualização cria valor pela valorização do imóvel. Ou seja, o patrimônio se valoriza perante um imóvel se-

melhante não individualizado.

#### 3. Sustentabilidade

Adotar a postura de ser um condomínio sustentável, é grande aliado da individualização.

#### 4. Individualização de Prédios Antigos

O grande dificultador, o de individualizar condomínios onde as prumadas são internas aos apartamentos, pelo custo mais alto e pela necessidade de realização de obras civis, hoje não é mais. Com as tecnologias IoT, a individualização é interna nos apartamentos eliminando obra civil.

#### 5. Aprovação na Assembleia

Seguir o estatuto do condomínio, preparando adequadamente as informações, para os condôminos possam decidir com base em informação, é fundamental. Na maioria dos condomínios, a decisão é através da aprovação por maioria simples dos presentes na assembleia.

Fale conosco pelo **comercial@ioutility.com.br** ou solicite um orçamento direto pelo **www.ioutility.com.br**

## Condomínios buscam Inspeção Predial para melhorar a gestão de obras

irregularidades, infiltrações etc. É objeto também a classificação das imagens obtidas com as Responsabilidades (construtivas, de terceiros etc), Gravidade, Urgência e Tendência. Assim, o condomínio tem um documento que demonstra todas as manutenções corretivas que precisam ser realizadas a curto, médio e longo prazo.

São anexos do Laudo o Memorial Descritivo, que apresenta as soluções para cada manifestação, indicando técnicas e materiais, e o Memorial Quantitativo, que dá números às principais soluções apresentadas. Assim, as empresas licitantes têm uma base sólida para apresentar os orçamentos.

O Plano de Obra, serviço criado pela Econd Engenha-

ria para Condomínios, cuja sede é em Palhoça e atende condomínios de todo o estado, qualifica e faz a análise técnica dos orçamentos apresentados, levando aos condôminos não apenas valores, mas todos os dados necessários para se escolher a empresa certa.

Mais informações no Whats: (48) 3093.3595

Conheça os serviços da Econd acessando o link ou QR Code: [www.econdengenharia.com.br](http://www.econdengenharia.com.br)



## # DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### O vento que sopra de cá, sopra de lá

Dia desses me deparei com uma postagem nas redes sociais de um advogado influente e conhecido se posicionando de maneira descontente, com a informação repassada por uma seguidora que participou de uma assembleia de eleição de síndicos, onde havia dez síndicos profissionais concorrendo para a vaga. Em sua fala o advogado defende que a forma com que o condomínio prospectou interessados, como também conduziu o pleito para a vaga, foi desrespeitosa com a categoria. Não consigo discordar dele, porém questiono se essa situação não é um reflexo do posicionamento comercial dos colegas que atuam de forma profissional nesta função?

Em primeiro gostaria de refletir sobre o seguinte aspecto: a quantidade de oferta de especialistas na função, estranhos à massa condominial, em face da falta de voluntários entre o quadro de condôminos. Se é verdade que há algum tempo existe o esforço para que a função de síndico seja exercida de forma especializada e profissional, desmotivando muitas vezes o voluntariado "orgânico" com características ditas "amadoras" e insipientes inerentes à sindicatura. Parece que o momento chegou e estamos colhendo os frutos de um discurso defendido e promovido em todo anúncio de cursos de capacitação de "síndico profissional".

Há tempos tenho percebido que, com o advento do marketing digital, com técnicas de persuasão fundamentadas em gatilhos mentais, como ambição e sucesso financeiro. A função de síndico de forma especializada tem sido propagada como a nova oportunidade profissional isenta de vocação e de propósito. Basta um curso, um certificado, um edital de convocação chamando

para a eleição e a escolha dos desavisados para que a magia aconteça. "Não há limites para ganhos", diz o anúncio de um curso, "aprenda a conquistar dez ou mais condomínios em um ano", diz o do outro.

Quem planta vento, colhe tempestade. Essa máxima é verdadeira e há tempos venho dizendo que o perfil do síndico do futuro, e a forma que o mercado olhará para ele está em nossas mãos. Neste momento estamos sendo comparados a motoristas de aplicativo, sem querer desprezar quem exerce essa profissão. Mas estamos vendo os condomínios interessados em ter um especialista representando os interesses de sua massa condominial atuando como o síndico, se comportando como usuários de aplicativos, abrindo o chamado da corrida e aguardando a oferta mais econômica. E está parecendo que não há escassez nesse processo.

Os ventos que hoje sopram de lá, um dia já sopraram de cá. Muitos colegas se aproximaram do exercício da função de síndico de forma profissional, motivados pela oferta de oportunidade de uma renda mensal fixa e garantida. Não que isso não seja íntegro e verdadeiro, mas não é o propósito que alicerça a decisão de dedicar-se ao exercício dessa função. O verdadeiro propósito é a transformação. Transformação que a sindicatura pode trazer a vida de quem a está exercendo, como as vidas a quem ela está servindo. É preciso formar síndicos com esse propósito para que o mercado nos olhe com o respeito que merecemos ser tratados.

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



O Código Civil em seu artigo 1.348 revela que compete ao síndico, entre outras coisas, "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores". Em outras palavras, é responsabilidade do síndico zelar pela estrutura a qual é responsável.

Pensando nisso, muitos síndicos têm buscado planejar suas reformas e reparos. Através de vistorias e análise técnica das manifestações patológicas, o Laudo de Inspeção Predial relata causas e consequências dos danos - fissuras,

controlcondominios

Assessoria contábil condominial  
Administração de condomínios  
Síndico profissional

SERVÍCIO QUALIFICADO 16 ANOS

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

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

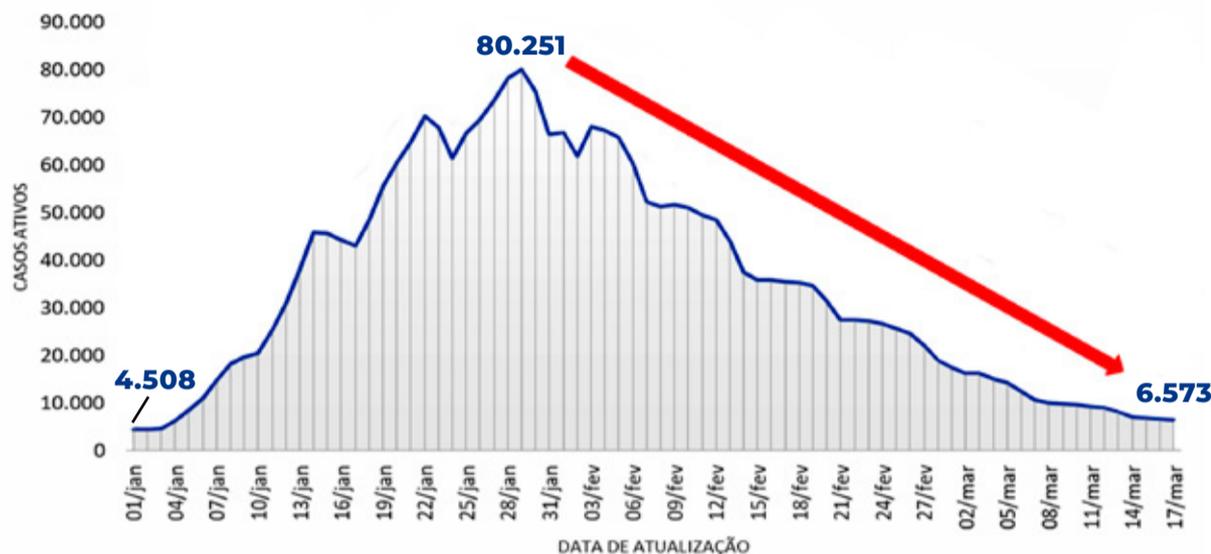


# CORONAVÍRUS

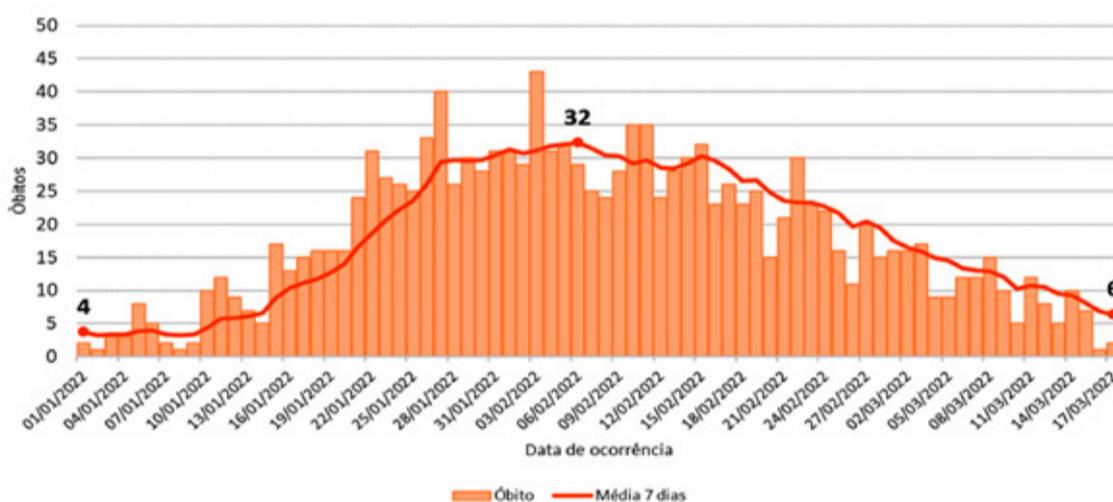
## INFORMATIVO SC



Evolução dos casos ativos em Santa Catarina, entre 1º de janeiro e 17 março de 2022



Óbitos por Covid-19 por data de ocorrência em Santa Catarina, entre janeiro e março de 2022



## Número de casos ativos de Covid-19 cai 92% em SC

Após sete semanas consecutivas de queda, o número de casos ativos chegou a 5.651 registros nesta domingo, 20. Esses números representam uma redução de 92% no total de casos ativos de 29 de janeiro a 17 de março.

Com a disseminação da variante Ômicron em todo o estado a partir de janeiro de 2022, o número de casos ativos aumentou de 4.508 em 1º de janeiro para 80.251 em 29 de janeiro. Desde então, o total de casos ativos passou a diminuir.

Boa parte dessa redução deve ser creditada aos índices de vacinação registrados em SC. Foram aproximadamente 14 milhões de doses aplicadas em pouco mais de um ano da maior Campanha da história. A cobertura da população vacinável com o esquema primário completo já alcançou os 83%, segundo dados do Vacinômetro de Santa Catarina e do Ministério da Saúde.

Ainda é necessário avançar mais nas coberturas da dose de reforço, que ainda alcança pouco mais de 37% de cobertura na população acima de 18 anos.

## Média semanal de óbitos também reduz

Os dados também mostram uma queda significativa na média de óbitos nos últimos dias - 1º de março até esta quinta, 17. Após alcançarem a média de 32 óbitos semanais em 4 de fevereiro, o número vem reduzindo por seis semanas consecutivas, com pouco mais de seis mortes por Covid-19 ocorridas nos últimos 7 dias.



Com a redução nos índices de casos ativos e mortes por Covid-19, aliados ao alcance da cobertura vacinal em todo o Estado, foi possível reduzir as regras sanitárias, promovendo a desobrigatoriedade do uso de máscaras que continua com seu uso recomendado para situações específicas.

**Secretário de Estado da Saúde, André Motta Ribeiro**



**NÃO CAIA NESSA**

## Álcool em gel pode ser feito em casa com apenas dois ingredientes

Não é indicado que se produza álcool em gel em casa, de acordo com o alerta da Escola Nacional de Saúde Pública, vinculada à da Fiocruz. O material de limpeza mais indicado na eliminação do coronavírus, segundo a pesquisadora Margareth Dalcolmo, é qualquer detergente, que se usa para lavar a louça, ou água sanitária. "A melhor maneira e padrão ouro de limpeza é, ainda, água e sabão. O álcool em gel sozinho não pode ser utilizado todo o tempo. As mãos precisam ser realmente lavadas", destaca.



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](http://www.condominios.com.br/fornecedores)



GERADORES / MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO / TREINAMENTOS

**POWER GEN**  
Grupos geradores

- Manutenção Preventiva e Corretiva em Grupos Geradores
- Treinamentos de operação e manutenção de grupos geradores e seus controladores
- Instalação de grupos geradores e painéis de transferência

☎ 48 9.9631.6263

Power Gen Grupos Geradores | [www.powergeneradores.com](http://www.powergeneradores.com)  
✉ Alexandre.moraes@powergeneradores.eng.br | contato@powergeneradores.eng.br

**ESPLENDOR**  
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 | [www.esplendorsc.com.br](http://www.esplendorsc.com.br) | [f esplendorsc](https://www.facebook.com/esplendorsc)  
☎ 48 999340064 | [esplendorsc@gmail.com](mailto:esplendorsc@gmail.com) | [@esplendorsc](https://www.instagram.com/esplendorsc)

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**Ampla**  
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

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

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

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**PADRÃO 30**  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

- ✓ LAVAÇÃO DE FACHADAS E VIDRAÇAS COM ALPINISMO
- ✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL
- ✓ REVESTIMENTOS EM GERAL
- ✓ RETROFIT
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÕES

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

48 3029.8929 | 99629.5101

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

**LPR pinturas**  
Serviços especializados

- MANUTENÇÃO PREDIAL, RESIDENCIAL E INDUSTRIAL
- LAVAÇÃO DE FACHADAS E VIDRAÇAS COM ACESSO POR RAPEL
- PINTURAS ESPECIALIZADAS: Texturas | Grafiato | Travertino | Espatulado | Projetado
- IMPERMEABILIZAÇÃO

Conhecimento em todas as etapas na construção civil e comprovação de LTCAT e PPRA

Qualidade do fino acabamento e com o preço justo do mercado de trabalho!

[lpr\\_pinturas](https://www.instagram.com/lpr_pinturas) | ☎ 48 9.9842.2631 | 44 9.9731.6130

**Tech New**  
Arquitetura e Pinturas

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E REPINTURAS EM CONDOMÍNIOS

20 anos

Responsável Técnico:  
ARQUITETO ARMANDO FELIPE DA SILVA  
Mestrado/Patologia da Construção

(48) 9.9982.8141

**CONDOR EMPREITEIRA**

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

**Viana**  
Empreiteira

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)

**DARCI PINTURAS** 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios

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

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 | [pravaliiarenharia@gmail.com](mailto:pravaliiarenharia@gmail.com)  
☎ 48 9.9980.9377 | [www.pravaliiarenharia.com.br](http://www.pravaliiarenharia.com.br)

**Schnel**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS

Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919 | 99978.8719

www.schnelsolucoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

**ENGENHARIA QUALITATIVA**  
LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações

☎ 48 9.9919.1211 | ☎ 3238.9631 | [claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com) | [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

**Grellert**  
Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

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

FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS

☎ (48) 3206 8363 | ☎ (48) 99110.5926  
Rua José Aurino de Matos, 115 / São José

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

**FOSS**  
ENGENHARIA E CONSULTORIA  
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

- 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

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)



## 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](http://www.gtccontabilidade.com.br)

☎ 48 3223.5332

[gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)



# Tendências para os imóveis após a pandemia são focadas no bem-estar e conforto

Projetos são pensados e desenvolvidos com base na demanda dos últimos anos, como locais com áreas de lazer amplas e em contato com a natureza

Da redação

**A** redução significativa dos casos de coronavírus no Brasil, após um crescimento considerável nos primeiros meses do ano em razão da variante Ômicron, sinaliza o provável fim da pandemia. No setor condominial, a tendência é o crescimento de empreendimentos sustentáveis, visando promover sensação de bem-estar, saúde, conforto e tranquilidade aos moradores.

Uma tendência apontada nesse caso é para que o espaço não fique restrito apenas aos apartamentos, mas que ocupe o lugar comum: são os chamados Coworkings. Outro indicativo é que soluções ecológicas terão uma atuação mais presente nos condomínios.

"O lixo verde é um problema grande para os condomínios, que pagam empresas para o descarte correto de folhas de árvores, por exemplo. Vejo com isso uma tendência forte ligada ao que chamamos

Klöppel.

## Tecnologia segue como aliada

Alguns hábitos serão mais uma vez ajustados, enquanto outros foram totalmente adaptados e aceitos. No caso dos condomínios, o aumento das tecnologias oferecidas pelas administradoras é um dos exemplos de tendência na vida condominial e que deve permanecer, principalmente com a aprovação da Lei 14.309, que trata da autorização para a realização de assembleias virtuais de condomínios.

Advogado, especialista em Direito Imobiliário e Administração Condominial, Rodrigo Karpát vê essa como uma decisão positiva, pois na pandemia o uso da tecnologia foi uma ferramenta importante para aumentar o número de participantes nas reuniões.

"Acredito que as assembleias virtuais foram bem aceitas nos condomínios, além de trazer uma questão que sempre foi um problema e que minorou com a chegada desse formato: a participação dos condôminos. Com a possibilidade de a pessoa poder participar de qualquer lugar, a tendência, como já se mostra, é uma maior presença dos condôminos na democracia condominial", disse Karpát.

Serviços de conveniência dentro dos condomínios (mercados, lavanderias, pet shops



**SEGURANÇA:** equipamentos mais inteligentes terão mais espaço, como o sistema de reconhecimento facial

Arquiteto, urbanista e paisagista, José Luís Roberto Klöppel, que atua em São Paulo, indica que muitos projetos são pensados e desenvolvidos com base na procura ao longo da pandemia, como locais com áreas de lazer amplas e em contato direto com a natureza.

"As urbanizadoras estão investindo em empreendimentos focados no home office, projetando espaços voltados para biofilia que ajudam o colaborador a ter uma entrega de mais qualidade. Há uma demanda maior dos condomínios para desenvolver conforto aos moradores. Muitos projetos são aplicados com desenho urbano inovador, áreas verdes e a parte de inteligência para oferecer produtos dentro dos condomínios, como academias, mercados e serviços de entregas, tudo pensado para trazer o máximo de qualidade de vida aos condôminos", destacou o arquiteto.

O home office, destacado por Klöppel e que se tornou bastante popular durante o período de isolamento social, é uma prática a ser mantida.

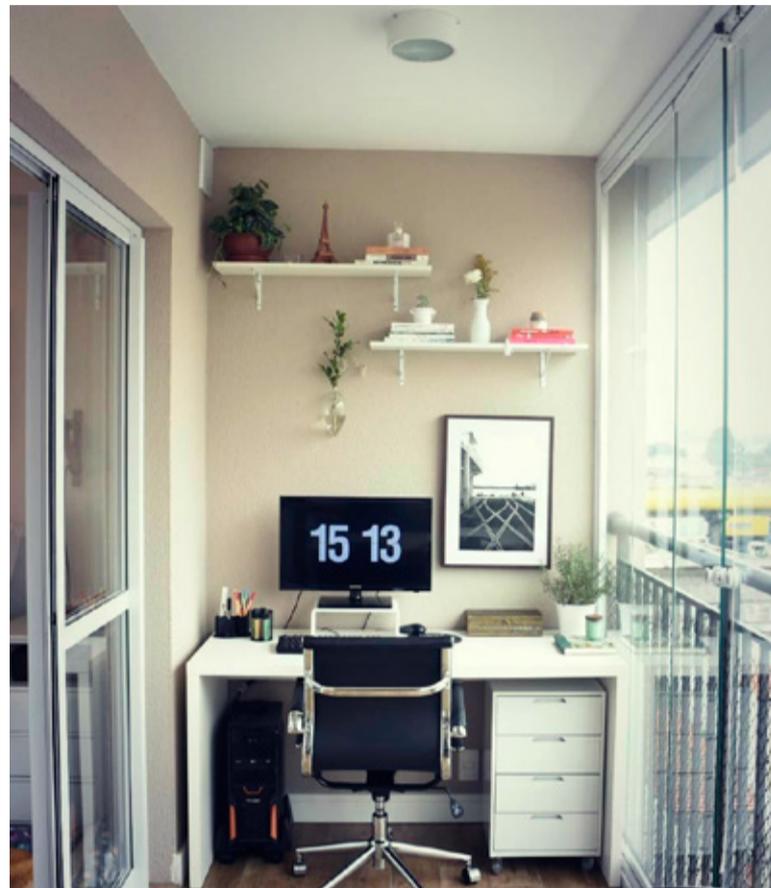
de ecossistema inteligente. Os locais terão estações para fazer a compostagem desses resíduos, que podem ser utilizados como adubos naturais para as áreas verdes ou gerar energia, algo semelhante ao que acontece com a utilização de água de reuso", completou

**TRATO COBRANÇAS**

Especializada em cobranças condominiais.  
**Garantias e tranquilidade para o seu condomínio!**

CONTATOS:

- @tratocobrancas
- +55 (48) 99149-2588
- www.tratocobrancas.com.br/



**O HOME OFFICE** que se tornou popular durante o período de isolamento social, é uma prática a ser mantida

e outros) também servem de parâmetro sobre o que esperar para os próximos anos no setor condominial e sempre com tecnologia como aliada, uma vez que muitos deles se utilizam do autoatendimento.

## Segurança

No quesito de segurança, sistemas mais inteligentes e modernos terão mais espaço, como detalha o tenente-coronel da Polícia Militar do Esta-

do de São Paulo e especialista em Segurança em Condomínios na consultoria Suat, José Elias de Godoy.

"Tivemos uma evolução grande no sistema de reconhecimento facial e observamos uma diminuição na dependência do ser humano, principalmente na portaria. Será um grande diferencial no futuro, seja por custo ou pela eficiência de segurança", detalhou o tenente-coronel.

**KRENKE**

**AONDE TEM CRIANÇA, TEM KRENKE!!!**

ACESSE NOSSO SITE: [KRENKE.COM.BR](https://www.krenke.com.br)

@KRENKEBRINQUEDOS

PLAYGROUNDS PARA CONDOMÍNIOS  
CRECHES E ESPAÇOS COMERCIAIS