

# Jornal dos Condomínios 21 ANOS

ANO 21 - N° 246 - JUNHO 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



## A CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Quem compra um imóvel novo deverá ter atenção na entrega do empreendimento pela construtora, pois participará do nascimento do condomínio

# Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

A vida em comunidade nos condomínios

# Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

Nova demarcação de terrenos de marinha impacta 39 mil imóveis

# Página 05

GERAÇÃO DISTRIBUÍDA

Isenção tarifária até janeiro para investimento em sistemas fotovoltaicos

# Página 03

GESTÃO

Alterar ata de assembleia de condomínio é crime

# Página 06

## 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

**PEREIRA JORGE**  
contabilidade desde 1969

52 ANOS

PEREIRA JORGE

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

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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

**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@LOJACOND

(48) 3247-8318

(47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

WWW.LOJACOND.COM.BR

VAI PINTAR O PRÉDIO?

**Pequeno**  
EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS  
ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

(48) 99991.0613 | 98426.3496

contato@pinturasopequeno.com.br

**PONTUAL**  
GARANTIDORA

0800 889 0088

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

SEGURANÇA e COMODIDADE nas finanças do seu condomínio

- ✓ 100% da receita garantida
- ✓ Recuperação de valores atrasados
- ✓ Melhores taxas do mercado

**GRUPO GM**  
SERVIÇOS

TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

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

[www.gmportaria.com.br](http://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](mailto:gmprestadoradeservicos@yahoo.com)





# Condomínios podem economizar através da Geração Distribuída

Lei 14.300/2022 estabelece regras, como a isenção tarifária, até 2045, para quem investir na instalação de sistemas fotovoltaicos até janeiro de 2023

Da redação

O interesse por modelos energéticos sustentáveis, como sistemas fotovoltaicos para produção de energia solar, teve amplo crescimento na última década no Brasil. A tendência, de acordo com a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar), é de que a aceleração seja ainda maior nos próximos anos. Uma das razões é o Marco Legal da Geração Distribuída.



A LEI do Marco Legal da Geração Distribuída foi sancionada em janeiro de 2022

Sancionada em janeiro de 2022, a Lei 14.300/2022 estabelece regras e taxas para os consumidores que produzem a própria energia a partir de fontes renováveis, e regulamenta as modalidades de geração, o Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE) e o Programa de Energia Renovável Social (PERS).

Em resumo, a Geração Distribuída acaba com a insegurança, uma vez que antes não havia garantias, com regras mais claras e definitivas. A cobrança tarifária, que até 2045 será isenta para quem investir na instalação de painéis solares até janeiro de 2023, é uma das novidades. Após a data, a regra de transição será reajustada. Ou seja, espaços como condomínios têm, agora, um bom momento para pensar na economia futura.

"Em 2021, o consumo de energia elétrica teve aumento de 4,1%, enquanto no primeiro

trimestre de 2022 já tivemos um aumento de consumo de 0,9%. É um mercado que desde 2016 dobra a cada ano, e acredito que nos próximos cinco anos vai continuar assim, pois o aumento de consumo por energia também cresce", explica o CEO Mauro Vesaro, da PGS Solar, empresa que faz a implantação dos sistemas solares.

Para o especialista, a segurança jurídica através da Geração Distribuída permite ao setor de energia solar ter mais estabilidade e focar no crescimento nos próximos anos, agregando economia aos usuários e, conseqüentemente, práticas sustentáveis.

"A geração própria de energia, além de garantir economia, torna o condomínio sustentável também por ser uma fonte renovável e limpa. O mundo está cada vez mais na agenda da sustentabilidade e a próxima ação para sermos mais sustentáveis será abaste-

cer os automóveis com a energia que geramos em nossos telhados", finaliza.

A fonte solar ocupa a quarta posição na matriz elétrica brasileira. Desde 2012, ela é responsável por atrair R\$ 86,2 bilhões em investimentos novos (R\$ 21,8 milhões em 2021), gerando R\$ 22,8 bilhões em arrecadação aos cofres públicos e originando 479,8 mil empregos.

Nos últimos dias, o Brasil ainda ultrapassou a marca histórica de 16 gigawatts (GW) de potência operacional da fonte solar, considerando 5 GW (geração centralizada) e 11 GW através da geração distribuída (sistemas instalados em telhados, fachadas e terrenos).

## Financiamento garante a instalação

O investimento em energia limpa para os condomínios pode ser garantido através de financiamento com boas taxas de juros. CEO da EmprestaCondo, plataforma de serviços financeiros para o mercado condominial, e da SolarCondos (Hub de negócios para o segmento de usinas solares para condomínios), Murialdo Crescencio detalha como funciona a operação para os locais que desejam realizar a instalação de painéis solares.

"Os condomínios podem investir em energia solar com até 120 meses de prazo para pagamento, e pode ser ajustado de acordo com a economia gerada com a usina própria, em

alguns casos é possível uma carência de 90 dias para iniciar a amortização do empréstimo. A operação pode ser pré-fixada ou pós-fixada com o IPCA (inflação) ou SELIC. A partir de R\$ 30 mil é possível financiar a usina solar própria, mas a conta de consumo do condomínio é a grande referência do valor. Em alguns casos, a redução chega a 90% do valor da conta de energia", detalha o CEO da EmprestaCondo e SolarCondos.

O condomínio interessado na linha de crédito para a instalação precisa apresentar cópias de documentos como: convenção, balancetes, relatório de inadimplência, ata de eleição do síndico, edital de convocação, ata de aprovação e registro da ata com a deliberação favorável dos moradores, respeitando o quórum da convenção. O valor do financiamento é liberado logo após a assinatura de contrato.



MAURO VESARO: A geração própria de energia torna o condomínio sustentável por ser uma fonte renovável e limpa



MURIALDO CRESCENCIO: em alguns casos, o condomínio pode ter redução de 90% no valor da conta de energia



**SolarCondos**  
Usinas Solares em Condomínios



Simule Aqui

**Orçamentos** ✓  
**Produtos** ✓  
**Serviços** ✓

**Financiamentos** ✓  
**Treinamentos** ✓



@emprestacondo

Usina solar própria no seu condomínio, financiada em até 120 meses. Proteja-se dos reajustes das bandeiras tarifárias.

# Garagens: bombas submersas evitam alagamento

A bomba submersa protege de inundações garagens e andares subterrâneos de condomínios

Da redação

Quando a chuva cai, é frequente o problema de alagamentos e inundações em garagens. Quando esses ambientes são subterrâneos, a água escoar e se acumula. Além disso, há condomínios cujas garagens são construídas abaixo do nível do lençol freático, retendo também grande quantidade de água em seu interior. Para evitar esse problema, é imprescindível a instalação correta das bombas submersas, que atuam como sistema de drenagem, bombeando a água para os setores pluviais da cidade.

No entanto, em muitos condomínios a importância de se instalar adequadamente o sistema somente é percebida quando já aconteceu o alagamento e os decorrentes prejuízos. De acordo com o técnico em dimensionamento hidráulico José Dionissa, de Balneário Camboriú, há síndicos e funcionários que desconhecem o funcionamento e as necessidades das bombas submersíveis. "Alguns compram o equipamento sem saber que as bombas precisam ser instaladas e mantidas submersas em água para não queimar", explica.



O ALAGAMENTO das garagens é um problema frequente em alguns condomínios e traz prejuízos aos moradores

Conforme apontou o técnico, além de permanecerem debaixo da água, as bombas devem funcionar constantemente para não travar na hora que realmente precisarem ser acionadas em razão da chuva. Se inativa por muito tempo, os

rolamentos da bomba travam e o motor oxida. O ideal, segundo Dionissa, é programar um painel de comando para acionar o equipamento uma vez por semana por, pelo menos, um minuto. "Esse tempo é suficiente para lubrificar os circuitos. O

autoteste é necessário para o aparelho funcionar em caso de alagamento", orienta.

## Como funciona

Para a instalação das bombas submersas, é necessário um estudo técnico de nível, que irá

identificar o ponto mais baixo - onde a água se acumula. Nesse local é feito um poço para armazenar o equipamento. A bomba possui um sistema automático que aciona o seu funcionamento de acordo com a presença de água. O líquido é drenado e expelido para as áreas pluviais, por meio do encanamento de saída da bomba para as tubulações externas do condomínio.

## DICAS

- Realize manutenção na bomba submersa a cada dois anos - sem manutenção preventiva o equipamento não funcionará da forma esperada

- Opte por instalar o painel de comando para manter a bomba sempre em funcionamento

- Acople uma sirene de emergência no painel - ela avisará quando o equipamento de drenagem apresentar defeito

- Existem muitos tipos de bombas submersas - antes de efetuar a compra, saiba qual é o equipamento adequado para o seu condomínio



**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)



**UNIÃO**  
REFORMAS PREDIAIS

**REFORMAS EM GERAL**  
Laudos, perícias, avaliações, projetos

(48) 98476-5606

Rogério Alt Lovisi Cravo  
Engenheiro Civil - CREA-SC 061.287-9



**Soluções sob medida para o seu condomínio.**

- Elevadores
- Escadas
- Esteiras rolantes

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

**improve efficiency**

Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.  
Florianópolis e região (48) 3205 8200

Central de Atendimento ao Cliente  
**0800 704 87 83**

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



# Condomínios distantes do mar são impactados por nova demarcação de terrenos de marinha

Com a mudança da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), o número de imóveis em Florianópolis total ou parcialmente atingidos saltou de 4 mil para mais de 39 mil

Dariane Campos

Em cidades onde as demarcações de terras de marinha ainda não foram completamente definidas, o sonho da casa própria pode virar um grande incômodo. E é justamente isso que está acontecendo com os moradores da região insular de Florianópolis e de alguns outros pequenos trechos do litoral catarinense.

Em 2013 veio a público que a Superintendência do Patrimônio da União (SPU) de Santa Catarina tinha definido uma nova Linha do Preamar Médio, que é o marco referencial para os chamados “terrenos de marinha”. Grosso modo, terrenos de marinha são aqueles localizados na faixa que compreende uma distância de até 33 metros da preamar média (média das marés altas) do ano de 1831.

Sendo assim, o número que era de 4 mil imóveis total ou parcialmente atingidos pela demarcação passou para mais de 39 mil. E nessa soma estão inclusas áreas como os bairros Carianos, Trindade e Itacorubi e, ainda, o entorno da Lagoa da Conceição e as margens de cursos d'água, como os rios Itacorubi, Ratonés, Tavares e Capivari.

## Nova demarcação

De acordo com o advogado João Manoel do Nascimento, especialista em direito admi-



**ALCIDES ANDRADE E JOÃO MANOEL DO NASCIMENTO:** nos condomínios, tanto as unidades quanto as áreas coletivas podem ser atingidas por essa nova demarcação

nistrativo e imobiliário, a nova demarcação veio para atender o que determina o Decreto-Lei n. 9.760/1946. Para isso, ele explica que a sua elaboração segue duas etapas.

Na primeira, que já foi realizada pela SPU em Santa Catarina, são feitos estudos e traçada uma nova linha provisória. A partir daí é construído um levantamento junto às prefeituras para conseguir o cadastro de todos os que serão atingidos, inclusive aqueles que não constavam nos cadastros da União.

Depois disso, vem a segunda fase da demarcação, que é notificar cada uma dessas pessoas para que elas possam apresentar a sua contestação.

Após a apresentação das defesas, no final desse processo, acontecerá a homologação, que é quando a linha se torna definitiva. Ou seja, nesse momento todos os títulos de propriedade ou de posse privados, ainda que legitimamente registrados em cartório, serão considerados sem efeito, como se eles nunca tivessem existido.

“Em quase toda a extensão da Ilha de Santa Catarina, a demarcação ainda não é definitiva, pois a SPU precisa comunicar cada proprietário ou possuidor atingido. Mas, como isso pode acontecer a qualquer momento, existe uma urgência em atuar de maneira preventiva. Principalmente porque,

após a notificação, os moradores terão apenas 60 dias para contestar a nova demarcação. E caso entendam que não estejam em terrenos de marinha, eles deverão se defender com argumentos de natureza técnica, comprovando as razões de que a demarcação está errada”, explica Nascimento.

De acordo com o especialista, em processos dessa natureza, quando a demarcação for homologada, após a ausência de defesa individual ou improcedência dos argumentos da contestação, a União não precisa entrar com ação judicial. Ela simplesmente cadastrará o imóvel como “Patrimônio da União”.

vêm ocorrendo e a qualquer momento podemos ter surpresas desagradáveis novamente”, explica.

Além disso, o valor para a elaboração de estudos técnicos é alto para pagar sozinho, e tais estudos podem levar algum tempo para serem concluídos. Em alguns bairros, os proprietários já uniram esforços para se antecipar à chegada da notificação. Entre os profissionais responsáveis pela elaboração dos estudos técnicos que precisam efetivamente serem feitos para a contestação estão engenheiros, oceanógrafos, geólogos, geógrafos, topógrafos, biólogos e até historiadores.

## Situação dos condomínios

No caso dos condomínios, tanto as unidades quanto as áreas coletivas podem ser atingidas por essa nova demarcação. Ou seja, mesmo que o seu bloco não tenha sido construído sobre o que se afirma ser terreno de marinha, a sua cota das áreas comuns será. Com isso, todos os proprietários de um condomínio acabam sendo direta ou indiretamente atingidos pela nova demarcação.

Sendo assim, todos deverão fazer a defesa, senão parte da propriedade será da União. E essa parte, além da taxa anual (2% do valor do terreno), toda vez que for feita uma transação imobiliária e houver a compra ou a venda de um apartamento, será necessário o pagamento de um valor que se chama de laudêmio (5% da negociação).

**SOLUÇÃO PARA SEU PLAYGROUND**

**GRAMA SINTÉTICA DECORATIVA KAPERMIL**

- ✓ FÁCIL MANUTENÇÃO
- ✓ DECORATIVA
- ✓ TOTAL SEGURANÇA
- ✓ REDUÇÃO DE IMPACTO
- ✓ RÁPIDA INSTALAÇÃO
- ✓ BAIXO CUSTO



48 3375.4563 | 9.9146.1001 | Serraria - São José - SC | [www.kapermil.com.br](http://www.kapermil.com.br) | [kapermil@kapermil.com.br](mailto:kapermil@kapermil.com.br)



Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

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



KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

# Alterar ata de assembleia de condomínio é crime

As reuniões de condomínio refletem o que acontece no Congresso Nacional e nas demais casas legislativas, pois a questão da falta de respeito às leis e o desejo de levar vantagem é cultural. Da mesma maneira que existem bons e maus políticos, há síndicos bons e outros mal-intencionados, apoiados por grupos que se acham “espertos”, que insistem em não redigir a ata de assembleia no ato de sua realização justamente para omitir alguma informação relevante ou alterar seu conteúdo, visando prejudicar ou beneficiar algum condômino.

O que impressiona é a grande disposição da administração (síndico, juntamente como presidente da assembleia e o secretário) em agir, diante de dezenas de testemunhas, para criar documento falso com a finalidade de induzir a erro o julgamento de uma possível ação que envolva o condomínio. Ignoram que podem ser processados criminalmente por tal conduta que caracteriza crime de falsidade ideológica cuja pena é de um a três anos de re-

clusão acrescida de multa.

Se o documento for público a pena chega a cinco anos. Atenta contra a fé pública, conforme artigo 299 do Código Penal: “omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante”.

Em geral não há problemas na redação de atas que tratam de assunto corriqueiros, que não atingem interesses específicos ou polêmicos. Entretanto, nos condomínios onde há choque de interesses é comum as pessoas tomarem partido por um ou outro vizinho e acabarem praticando atos absurdos e criminosos para se beneficiarem ou a seus aliados. Um desses atos é a omissão, a alteração ou inserção de informações, relevantes ou falsas, nas atas de assembleias, praticado deliberadamente pelo síndico ou por aquele que a redigiu.

Em determinadas situações o presidente da

assembleia e outros participantes podem vir a responder também pelo crime quando impedem a manifestação do condômino ou do seu advogado, para, assim, viabilizar a manipulação da ata em conluio com o síndico e o secretário, com o objetivo de prejudicar alguém com uma falsa afirmação ou subtração do que deveria constar.

Para facilitar o entendimento, citamos como exemplo o caso de um condômino ou procurador que solicita ao secretário que seja inserida na ata sua manifestação, palavra por palavra, para provar que tentou buscar o entendimento ou alertar que a aprovação de determinada deliberação é ilegal, que o quórum de votação é irregular ou que o síndico está agindo de maneira afrontosa à lei.

Outro exemplo que pode ser dado é de um engenheiro ou advogado que é convidado a dar seu parecer em uma assembleia sobre algum assunto tecnicamente relevante para a coletividade, e, no ato de lavratura da ata o síndico ou secretário omitem,

desvirtuam fatos narrados ou inserem nas suas falas informações que não foram prestadas.

Aquele que age com tal má-fé está habituado à impunidade e fica à vontade para omitir ou subtrair frases. Passam a ser mercedores de um processo criminal, conforme opiniões de alguns magistrados que se manifestam nos processos judiciais que condenam tais práticas, sendo direito de qualquer condômino gravar em áudio/vídeo a reunião, não tendo que pedir nenhuma permissão.

A advogada criminalista Daniela Tonholli explica que basta o condômino prejudicado promover a representação, indo à Delegacia de Polícia da sua região e pedindo providências, ou, por meio de advogado, que produzirá uma peça bem formulada e instruída com os documentos e gravações, também a ser apresentada na delegacia.

Uma ata deve ser redigida de maneira profissional ao mesmo tempo em que é realizada a assembleia, para que todos possam ter acesso ao seu

conteúdo e exerçam seu direito de exigir que correções ou acréscimos, de acordo com aquilo que efetivamente ocorreu durante a reunião.

O processo penal é pedagógico e traz grandes melhorias no comportamento das pessoas que participam de uma assembleia, pois aquelas que responderam criminalmente por distorcer a ata, constata-se que passaram a redigi-la com o devido respeito à boa-fé, com todos os presentes fazendo constar sua manifestação de forma correta e integral. Dessa maneira, cabe a qualquer condômino exigir que seu direito de manifestação e de fazer constar seu ponto de vista sejam respeitados, evitando assim a manutenção de situações arbitrárias e ilegais que acabam desestimulando o comparecimento à reunião.

**Kênio de Souza Pereira** é presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG, Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis, Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG e do Secovi-MG.

**SEGURANÇA ELETRÔNICA**  
**MANUTENÇÃO 24H**  
PARA CONDOMÍNIOS

» CONHEÇA OS NOSSOS PLANOS

| SERVIÇOS   | SILVER                                   | GOLD                                     | BLACK                                     |
|--|--|--|---|
|  | a partir de<br><b>R\$ 400</b><br>por mês | a partir de<br><b>R\$ 650</b><br>por mês | a partir de<br><b>R\$ 1500</b><br>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

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
- Memorial Descritivo
- Memorial Quantitativo
- Plano de Obra
- Acompanhamento

Detecta manifestações patológicas e irregularidades, apurando causas, gravidade, urgência, responsabilidades

Indica soluções com materiais e técnicas ideais para obras úteis e/ou emergenciais à segurança e valorização

Mensura o serviço a ser realizado, dando uma base sólida para a orçamentação

Classifica os orçamentos através de reuniões com as empresas e análise minuciosa das propostas

Análise, planejamento, comunicação e acompanhamento da reforma contratada durante toda a sua execução

- 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!

A Síndica Joana de João Pessoa/PB, comentou com um de nossos colaboradores que os moradores do seu condomínio são muito fechados, interagem pouco entre si e não gostam de se envolver em assuntos relacionados a gestão do condomínio.

A dica do nosso gerente Charles Silveira para esses casos é criar atividades para estimular a interação entre os condôminos. São nessas atividades que eles terão a oportunidade de interagir e, naturalmente, abordar e discutir essas questões.

Uma ótima sugestão é, se existem muitas crianças no condomínio, comece criando atividades ou eventos para elas como, festas juninas, evento do dia das crianças, entre outros. Coloque no grupo de WhatsApp do condomínio a intenção de organizar os eventos e solicite sugestões sobre a organização. Tudo é uma questão de estímulo.

**Conte conosco!**

**CHARLES SILVEIRA**  
Gerente

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



# A constituição do condomínio

Momento de escolher o primeiro síndico e aprovar a convenção e regimento interno

Da redação

**T**er o próprio lar é o sonho da maioria dos brasileiros. Um imóvel é um investimento que, normalmente, se leva muitos anos de vida e trabalho para se adquirir. Para quem opta em comprar um apartamento novo ou um imóvel comercial, deverá ter um pouco mais de atenção e participação na entrega do empreendimento pela construtora, pois participará do nascimento do condomínio. Este também é o momento de escolher o primeiro síndico, eleger um Conselho Fiscal e aprovar a Convenção do condomínio, caso esta ainda não tenha sido feita diretamente pela incorporadora.

Uma primeira assembleia é realizada para a constituição do condomínio, a escolha do primeiro síndico e do Conselho Consultivo e/ou Fiscal, além de aprovar a taxa condominial com base na previsão orçamentária. Na reunião, a minuta da futura convenção elaborada pela construtora antes mesmo da construção do prédio, como determina a lei 4591/64, deve ser aprovada pelos condôminos, quando esta já não tenha sido transformada em definitiva pela incorporadora. Por isso, é interessante contar com a participação maciça dos proprietários. Todos os assuntos da primeira assembleia devem constar no edital de convocação.

“A primeira assembleia do condomínio é um momento muito importante, que, por vezes, acaba passando quase despercebido pelo momento festivo da entrega do empreendimento pela incorporadora”, observa o advogado e adminis-



**FERNANDO WILLRICH:** o ideal é que a minuta da futura convenção seja aprovada na primeira assembleia para que o documento se torne definitivo

trador, Fernando Willrich.

Na entrega de um condomínio é importante a construtora contar com a colaboração de uma administradora de condomínios para auxiliar na gestão. “As questões de condomínios são muito específicas. Existem responsabilidades com a Receita Federal, com o seguro obrigatório do prédio e determinações legais”, observa a advogada Dirlei Magro.

## Eleição

A eleição do primeiro síndico necessita quórum de maioria simples, com mandato não superior a dois anos, com direito a reeleições, porém sendo necessário observar o que prevê a convenção, mesmo que ainda em forma de minuta futura. Esse gestor terá a função de representar legalmente o con-

domínio, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, conforme o artigo 1.347, do Código Civil. Em outras palavras, o síndico atua na solução das questões diárias do condomínio.

Na constituição do condomínio, Willrich observa que o suporte do conselho, que deve ser composto de três membros, é importante no trabalho de compreensão das primeiras prestações de contas, que irão nortear os critérios de fiscalização dali em diante. O grupo também é imprescindível “no apoio para resolução das dificuldades iniciais. Entre elas a escolha de funcionários, empresas prestadoras de serviço, aquisições de bens e equipamentos, além de dificuldades

geradas no relacionamento interno com reformas e mudanças”, aponta.

## Aprovação da convenção

Antes de conceber o prédio, a construtora já tem que arquivar em cartório a minuta da futura convenção, documento que descreve o básico do que existe no condomínio. Deve constar informações como a discriminação das partes de propriedade exclusiva, as áreas comuns e como devem ser usadas, além de quórum de votação e modo de escolha do síndico.

A convenção deve ser aprovada pelos proprietários que somados representem dois

terços da fração ideal do condomínio. Uma tarefa nada fácil, já que é difícil reunir um número expressivo de condôminos.

Para Fernando Willrich, o melhor é que a minuta da futura convenção seja aprovada na primeira assembleia para que o documento se torne definitivo, caso ainda não tenha sido feito pelo incorporador. “Nada impede que os condôminos tomem ciência deste documento com antecedência e aprovem as alterações que julgarem convenientes para o condomínio”, aponta. Ele ainda observa que o quórum de dois terços das frações ideais fica mais fácil de ser alcançado na primeira assembleia, quando a incorporadora ainda é proprietária de diversas unidades nas matrículas imobiliárias.

Com a escolha do primeiro síndico e convenção já registrada em cartório, o condomínio pode solicitar seu CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) à Receita Federal, necessário para a contratação de serviços, abertura de conta em banco, compra junto a fornecedores e para reter o imposto de renda dos funcionários na fonte. Para isso, a ata de votação deve ser registrada em cartório de títulos e documentos e a Convenção do condomínio deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

## Definindo a taxa condominial

A construtora junto com a administradora já deve levar uma previsão orçamentária para ser aprovada com os serviços necessários para o funcionamento do prédio. Entre eles: manutenção de elevado-



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





**DIRLEI MAGRO** recomenda apresentar mais de uma sugestão de cotação de empresas e serviços de cada ramo para os condôminos avaliarem

res, conta de água, luz e salário dos empregados.

O ideal é levar mais de uma sugestão de valores cotados de empresas e serviços de cada ramo para os condôminos avaliarem. Na reunião, os proprietários expõem os serviços que acham que deve ser excluído ou incluído. “É fácil entender como funciona um condomínio. É como a estrutura de uma casa, mas com muitas responsabilidades semelhantes à de uma empresa. Existem os custos de manutenção, tem que pagar funcionário para limpeza diária e também tem uma série de impostos”, explica a advogada.

Segundo Dirlei, o rateio da taxa condominial e estabelecido com base na fração ideal de cada unidade, salvo determinações da convenção, que pode estipular outra forma de dividir os custos do condomínio.

### Prazo de garantia de cinco anos

Com a conclusão do prédio e emissão do habite-se, passa a valer o prazo de garantia de

cinco anos da obra em caso de vício ou defeito, previsto no artigo 618 do Código Civil. O condomínio pode eleger uma comissão de construção com alguns moradores para, de posse do memorial descritivo (descrição dos serviços desenvolvidos em cada etapa da obra e relacionamento dos materiais utilizados), verificar se existem falhas, como falta de alguma fechadura, trincas ou fissuras ou outro problema visível.

A análise desse grupo de moradores é mais importante ainda, se o síndico eleito é algum representante da construtora que ainda conta com unidades no prédio. De posse das informações coletadas, a comissão pode recomendar em assembleia a contratação de um engenheiro para fazer um laudo de inspeção de edifício em garantia.

Segundo a engenheira civil e de segurança do trabalho Heloisa Helena Dal Molin, no laudo o profissional inspeciona todas as unidades autônomas e as áreas comuns da edificação. Dentre as patologias mais comuns detectadas estão: trincas

e fissuras, infiltrações e vazamentos, falhas de impermeabilização e de assentamentos cerâmicos, e ainda devido ao uso de lajes nervuradas/treliçadas, falhas de conforto ambiental de entrespisos por falta de tratamento acústico.

No caso de problemas detectados, o condomínio deve encaminhar uma cópia do Laudo de Vistoria para a construtora e pedir a solução das anomalias. Depois da correção feita pela empresa, “o síndico deve chamar novamente o engenheiro para verificar as conformidades e não conformidades, analisando então, se foram cumpridas as recomendações constantes no Laudo de Vistoria”, explica o engenheiro civil e de segurança do trabalho Márcio Lunardeli Cavallazzi.

Se a construtora negligenciar ou negar a corrigir os defeitos, o condomínio pode exigir na esfera judicial. “O laudo técnico de vistoria é o documento necessário para entrar com uma medida cautelar de produção antecipada de provas”, observa

Cavallazzi. É importante salientar que a garantia só é válida se os proprietários não introduzirem modificações à obra, sem consultar o autor. As manutenções cabem ao condomínio.

Já as anomalias construtivas estruturais, que tornem inabitável o prédio, não têm limite de garantia. “Se de fato ocorrerem danos que venham a causar recalque das fundações, flambagem de pilares e vigas ou ruína da supraestrutura de concreto armado, por falha de projeto, a construtora tem que responder por esse tipo de problema em qualquer período”, atesta Heloisa.

### Manuais e documentos

Além do memorial descritivo, é imprescindível que a construtora entregue o manual do proprietário e o do síndico. Com a norma de desempenho das construções, NBR 15.575 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), essas cartilhas passaram a ser obrigatórias. O manual do



**MÁRCIO CAVALLAZZI:** a garantia da construtora só é válida se os proprietários não introduzirem modificações à obra

proprietário descreve como é o apartamento e os tipos de equipamentos e instalações. “Se precisar trocar um piso ou a cor da tinta, estará descrito ali o modelo”, explica o engenheiro civil Trajano Oliveira. De acordo com o especialista, o manual do síndico aponta as características dos equipamentos das áreas comuns e aponta a periodicidade e a forma correta das manutenções. Junto devem ser entregues os projetos hidráulicos, elétricos e de esgoto.

## DOCUMENTAÇÃO QUE DEVE SER ENTREGUE

De acordo com norma de Inspeção Predial do Ibape (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), é recomendado que a construtora entregue ao condomínio as seguintes documentações:

#### Documentação Técnica

- Projeto Aprovado
- Projeto de Sondagem
- Projetos de fundações, contenções, cortinas e arrimos
- Projetos de Estruturas
- Projeto de Instalações

Prediais (Instalações Hidráulicas Sanitárias, e de água pluviais; instalações de gás; instalações elétricas; de telefonia; e de para raios (SPDA) instalação de ar condicionado).

#### Documentação Administrativa

- Manual do Proprietário
- Alvará de Construção
- Auto de Conclusão
- Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB)
- Selo dos Extintores

- Relatório de Inspeção dos Elevadores c/ Anotação de Responsabilidade Técnica do Engenheiro responsável.
- Atestado do Sistema de Proteção a Descarga Atmosférica (SPDA)
- Certificação de limpeza e análise química referente a limpeza dos reservatórios
- Certificado de ensaios de pressurização em mangueiras
- Notas fiscais de máquinas e equipamentos instalados para fins de garantia

**AMPLAX**  
ESTÉTICA PREDIAL

**SEU CONDOMÍNIO, NOSSA RESPONSABILIDADE!**

- Pinturas Prediais
- Recuperação Estrutural
- Impermeabilizações
- Lavação por Hidrojateamento
- Texturas

**ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS**

☎ 48 3207.4874 📞 48 9.9994.1317 📷 @amplaxesteticapredial ✉ contato@amplax.net

controlcondominios

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

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

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

**AQUI VOCÊ ENCONTRA!**  
PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

📷 @ATACADOCATARINENSE

**Atacado**  
Catarinense

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

**48 3952.2500**

**UNICA**  
Serviços Construtivos

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

📞 48 4042.1222

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

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

# A vida em comunidade nos condomínios

Se a organização e a socialização são necessidades do ser humano, por que existe a falta de sentimento comunitário nos condomínios?

Da redação

**M**ais do que em qualquer outro lugar, o condomínio oferece um ambiente propício para que se siga a tendência natural humana de viver em comunidade. A proximidade dos vizinhos e a intimidade praticamente forçada entre moradores existente em prédios e conjuntos deveria facilitar a integração dos moradores rumo à organização de um grupo que lutasse por seus objetivos comuns através de uma colaboração mútua. Essa conjuntura, no entanto, é pouco encontrada na maioria dos condomínios.

Pelo contrário: alguns dos maiores problemas de muitos edifícios são a falta de participação na administração, o desrespeito ao outro e o descaso com a conservação da propriedade coletiva. A presença de condôminos em assembleias costuma ser escassa. Eventos para integração, como encontros e festas, também são raros. Poucos conflitos entre vizinhos são resolvidos com diálogo e bom senso.

## Sentimento comunitário

Se a organização e a socialização são necessidades do ser humano, por que ocorre toda essa falta de sentimento comunitário nos condomínios? A resposta certamente não está dentro dos prédios, e sim em uma inclinação da sociedade em sua totalidade. O condomínio é apenas mais um espaço de contato social, como a escola ou o local de trabalho, que reflete o espírito contemporâneo. "Vivemos em uma sociedade neoliberal, em que se prega o perfeccionismo e o 'cada um por si'", explica o psicólogo Dennis dos Reis, que trabalha com grupos comunitários e associações de moradores. O imediatismo, a ênfase na competitividade e no sucesso e a valorização da cultura do individualismo ajudam a provocar a situação.

Essa soma de fatores faz com que a importância do contato simples e rotineiro com o outro vá diminuindo no dia a dia. Apartamento vira praticamente um sinônimo de isolamento. A rede de relações de cada pessoa não se expande justamente no ambiente que deveria ser visto como a casa de uma grande família: o prédio ou conjunto residencial. O ritmo do dia a dia faz com que o indiví-



**CONSTRUIR** relações sólidas com os vizinhos é uma forma de buscar qualidade de vida

duo prefira formas de lazer mais retraídas, menos importantes do ponto de vista da sociabilidade, como a TV ou smartphone.

## Relações sólidas

Reverter essa propensão à solidão no condomínio traz benefícios para todos. Construir relações sólidas com os vizinhos não é apenas um detalhe na rotina, e sim uma forma de buscar a qualidade de vida. Afinal, dentro de um grupo, conquistada a inserção social, a pessoa - no caso o condômino - se sente mais protegida, segura e livre. Um vizinho amigo, por exemplo, mais do que alguém para se socializar,

é um indivíduo em que se possa depositar confiança. É um aliado na proteção do prédio e na prevenção a possíveis riscos e que poderá prestar auxílio em caso de problemas. Em suma: atitudes cotidianas ficam muito mais fáceis de serem realizadas quando se está em um grupo.

A integração também reduz as possibilidades de atritos entre vizinhos. "Quando um conhece o outro, há uma chance muito maior de agir com ele de forma compreensiva, mais tolerante e respeitosa", diz o psicólogo Cristian Santini, que estuda psicologia social. Se, por exemplo, uma família mantém uma relação pró-

xima com uma idosa vizinha com problemas de saúde, eles saberão respeitar o direito à tranquilidade da amiga, até por se tratar de uma necessidade. O envolvimento gera a tolerância e a consideração com o outro. Esse fator é muito mais eficiente no convívio pacífico no prédio do que leis bem articuladas ou um aparato para reprimir o infrator. Regras elaboradas com pouca participação têm uma chance muito maior de serem desrespeitadas. O regimento tende a não funcionar por si só. O meio formal de punição, aliás, pode se mostrar inócuo e ter o efeito inverso: ajudar a aumentar a tensão.

Assim como a justiça convencional, no condomínio o mecanismo de aplicação de uma pena tende a ser lento e pode ser definido quando o problema se agravou ou já foi resolvido. O uso isolado de mecanismos de repressão também estimula o comportamento imaturo dos condôminos de não cometer uma falta apenas para evitar um castigo, sem perceber a importância para o bem-estar geral de se agir de maneira adequada. Quando há comprometimento comunitário, surge também uma consci-



## Financiamento de energia solar para condomínios



Conte com a gente para adquirir o sistema de energia solar para o seu condomínio com condições especiais, taxas justas e pagamentos em até 60 meses.

Visite uma de nossas agências e saiba mais.

 **Sicredi**

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



ênica sobre atitudes antissociais e nocivas ao grupo. O problema do mau comportamento diminui, evitando o desgastante caminho da aplicação da pena.

### Integração

Com a integração comunitária, o bom senso passa a prevalecer e o possível estresse da convivência forçada é reduzido. Para o psicólogo Dennis dos Reis, a existência de um relacionamento faz com que seja mais racional o gerenciamento das divergências, já que a extinção delas é praticamente impossível. "A paz não é a ausência de conflito, é o equacionamento das tensões, a capacidade de resolver os atritos", fala.

E não é só com procedimentos do dia a dia que uma mudança na socialização auxilia. É unânime a ideia de que a vida em comunidade proporciona uma série de benefícios à saúde mental de cada indivíduo, como o aumento da autoestima e a prevenção de problemas emocionais e afetivos. A socialização é algo tão fundamental quanto natural no ser humano. É uma disposição imutável buscar formas de organização coletivas, de associação, como o estado e até um condomínio. Não há como surgir satisfação vivendo de forma solitária. O melhor, então, é pavimentar o caminho para os relacionamentos. "A felicidade só brota se for de um grupo", diz Dennis dos Reis.

### Alternativas

A falta de vocação para a vida comunitária é um problema que tende a começar desde cedo, com a educação das crianças. Depende de cada família estimular a participação, a integração e o respeito ao outro. É no ambiente doméstico que se ensina a viver em grupo. Se a criança aprende desde cedo a agir de forma excludente com a família, é uma consequência isso acontecer também em um espaço secundário de socialização como o condomínio. "Quem não está preparado para viver em grupo,

leva para a vida lá fora certos vícios", diz o psicólogo.

O síndico, como personagem de liderança dentro do condomínio, precisa fomentar o caminho para que ocorra mais integração. É fundamental ter uma preocupação constante com o humanismo na gestão. Não se deve reduzir a administração do prédio a rotinas burocráticas semelhantes às de uma empresa. Para ser bem-sucedido, não basta apenas pagar corretamente as contas. O síndico tem que pensar no conjunto como um organismo vivo, um grande lar. Um dos requisitos para assumir o cargo deve ser a habilidade de manter contatos pessoais e de boa comunicação.

Uma boa forma de estimular o espírito comunitário é organizando eventos dentro do condomínio. Há possibilidade de se realizar variados tipos de festas para a confraternização dos condôminos, desde churrascos e jantares até comemorações por datas especiais. "É preciso haver mecanismos para que surja a integração e o contato seja viabilizado", diz o psicólogo Cristian Santini. Ele sugere eventos como a "Hora do Lazer" para crianças, "Dia do Vizinho" ou a organização de torneios esportivos - algo que frequentemente desperte a atenção e mobilize a comunidade.

Claro que as diferenças de perfil e personalidade entre condôminos acabam dificultando a desejada comunhão. A maioria dos condomínios é formada por moradores que adquiriram apartamentos pela atratividade financeira, sem ter estudado o ambiente ou as características de seus proprietários, o que faz com que exista uma grande diversidade de indivíduos. Mas é perfeitamente possível conciliar valores diferentes e tolerar o outro. Cada um deve se desenvolver com o outro, espelhando-se como um grupo. "Viver em comunidade é um exercício de flexibilização, de ponderação, de paciência", diz Dennis dos Reis.

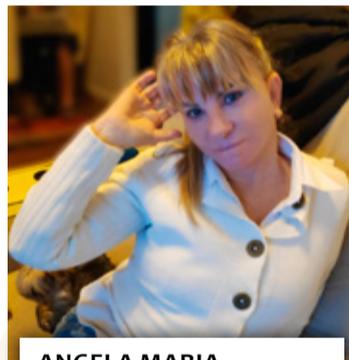
Agir de forma coletiva esteriliza a comunidade dos problemas, estimula a participação no ambiente em que se vive e tende a ser muito mais eficiente do que atitudes solitárias. Os vizinhos estão ao lado e - goste-se ou não deles - eles permanecerão no mesmo local. Independente do grau de dificuldade, a integração comunitária é o único caminho para um dia a dia com mais tranquilidade e qualidade de vida.

## CONSTRUIR BOAS RELAÇÕES ENTRE OS MORADORES É UMA ALTERNATIVA



**MARIA GRAÇA DECKERT**, síndica do Condomínio Mário Boese e do Edifício Marrocos em Balneário Camboriú

"Incentivar um bom relacionamento entre os moradores para mim que tenho facilidade em me comunicar com as pessoas é fácil, porque acho que é só ter empatia e sempre se colocar no lugar do outro. E sempre ter boa vontade de se relacionar e participar de tudo o que acontece no condomínio. Todo condomínio sempre tem um que gosta de encrenca, mas no geral todos se relacionam bem e estão sempre dispostos a ajudarem uns aos outros."



**ANGELA MARIA HEIDINGER STEFANES**, síndica do Condomínio Residencial Pérola em Itajaí

"Respeito em favor da coletividade é primordial. O condomínio é a extensão da sua casa, porém as regras são feitas para serem cumpridas, o bom senso entre os moradores favorece o respeito mútuo, gerando uma convivência mais harmoniosa. Se colocar no lugar do outro, ser cordial e buscar o consenso ainda é o melhor meio de comunicação.

Costumo sempre dizer aos meus condôminos que o nosso vizinho é o nosso parente mais próximo. A relação entre nossos moradores é muito boa. Em 16 anos como síndica, nunca aconteceu uma briga em reunião ou fora dela. Tenho certeza absoluta que tudo acontece da forma como você chega nas pessoas, se eu te recebo bem, você me recebe bem, a forma de tratar é tudo".

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com



### Animais de estimação em condomínio

Não se engane com o título desta matéria, não trataremos do assunto abordando a convivência da comunidade condominial com os corriqueiros e preferidos animais de estimação dos brasileiros, os cães e os gatos. Mas, quando o animal escolhido for um pouco mais exótico, como um galo, um iguana ou até mesmo uma cobra. Como ficam estabelecidas as regras e o convívio com esses tipos de animais em um condomínio?

Digamos que o amor por animais "diferentes" não é tão facilmente compreendido, quanto por cães e gatos, por isso, é bastante polêmico e questionado.

Mas, afinal de contas as regras mudam pelo tipo de animal que está sendo criado como animal de estimação por seu vizinho?

A resposta é não, as regras são as mesmas. Os pretensos donos desse tipo de animal devem seguir a legislação tanto para adquirir quanto para manter os cuidados do animal, ficando o dono do animal responsável por qualquer eventual "dano" que este possa causar, mesmo que tenha tomado, supostamente, todas as medidas indicadas para sua criação.

O direito à propriedade é assegurado pela Constituição Federal/88, em seus artigos 5º, inciso XXII e 170, inciso II, bem como, todos os reflexos inerentes ao aludido direito, contanto que não infrinja o direito dos demais condôminos, não trazendo perturbação ao sossego, mantendo a segurança e a salubridade (saúde) daquela coletividade a qual está inserido, mesmo que não ultrapasse os limites da propriedade particular (casa ou apartamento).

No site do Ibama possui uma lista de animais que considera como doméstico, pois, tem sido bastante comum o cárcere de animais silvestres, sendo assim, se o condomínio desconfiar que o animal silvestre não foi adquirido de forma correta nem está sendo criado

da forma mais indicada, pode realizar denúncia junto ao órgão que realizará as devidas medidas para a averiguação.

Ter como animal doméstico um galo, pode ser mais perturbador do que uma cobra, pois o galo cantará todas as madrugadas e certamente causará transtorno àquela coletividade, porém, a fuga de uma cobra, por exemplo, mesmo que não venenosa, com certeza o caos será instalado no condomínio. A inadequada posse de animais pode trazer responsabilização ao tutor tanto civil quanto criminalmente, cabendo a apreciação do Judiciário para tal averiguação. Apenas para ilustrar, nesta longa jornada na vida condominial, o caso do animal de estimação ser um galo, realmente aconteceu e foi bastante conturbado para o condomínio na época, mas que foi resolvido e o galo foi destinado a uma fazenda onde pode cantar livremente todas as manhãs.

Mister ressaltar que todos os direitos tem em si acoplados razoabilidade, responsabilidade, interpretação e limites entre o dito meu direito e o seu direito. Independente da opinião individual dos condôminos, caberá ao síndico buscar e zelar pela harmonia da sociedade condominial que está sob sua responsabilidade, trazendo a esta o cumprimento da legislação, análise e aplicação das normas legais e internas, para que os direitos entre si não estejam conflitantes e possam conviver em harmonia no condomínio.

Disseram que era fácil viver em condomínio, mesmo com legislação e normas claras, é fundamental entender os limites, agir com bom senso e respeito.

**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.balneiar.com.br/condominio

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

## Turma de futuros gestores iniciam curso online da Liderança Administradora

Com o objetivo de proporcionar um diferencial competitivo do Administrador, no dia 9 de junho, foi iniciada a 17ª turma do Curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional.

O curso foi idealizado para preparar melhor os síndicos para gerir com profissionalismo os condomínios. É fruto de uma parceria com o Conselho Regional de Administração de SC e a Empresa Liderança Administradora de Condomínios. A capacitação conta com professores de renomada competência que atuam no segmento condominial com ampla experiência e com graduação de Doutor, Mestre e Especialista.

No primeiro encontro, o CRA-SC esteve representado pelo diretor de Fiscalização e Registro, Adm. Almir Granemann dos Reis, e a coordenadora do Núcleo de Administração Condominial, Adm. Neusa Tribeck. A coordenadora e também professora do curso informou que



o objetivo é capacitar profissionais e, assim, promover a eficiência da gestão condominial. “A formação traz resultados não só para os que hoje trabalham e são empreendedores nesse segmento de mercado, mas também aos que têm a opção de viver em condomínios”, salientou Neusa.

A aula de abertura contou também com a palestra do Dr. Gustavo Camacho e demonstrou o potencial desta jornada de capacitação dos gestores condominiais.

A turma de futuros gestores está composta por 25 alunos que acompanharão às 120 horas de aulas online. Para mais informações sobre a capacitação entrar em contato no telefone **(48) 3241-4413**



## Os principais pilares da ESG e as boas práticas no seu condomínio



Cada vez mais os condomínios tendem a ser administrados como uma empresa e o conceito e pilares da ESG (Environmental, Social and Governance), vem sendo incorporados nos mesmos, trazendo grandes benefícios como reduzir impactos socioambientais, contribuir para um condomínio sustentável, reduzir custos a médio e longo prazo, aumento da qualidade de vida dos moradores e colaboradores, valorização patrimonial e ainda a conscientização de boas

práticas. Tudo em benefício de um condomínio harmonioso, equilibrado financeiramente e preocupado com o meio ambiente.

Entre as melhorias que a IouTility atua estão:

- a individualização de água e de gás, com leitura remota e acompanhamento do consumo por meio de aplicativo personalizado;
- implantação de sistema fotovoltaico para a produção de energia solar para as áreas comuns;

- sistemas de segurança com monitoramento por meio de software acessível em dispositivo on-line;

- sensores para administrar as regas dos jardins, a qualidade da água das piscinas e dos reservatórios e a qualidade da energia recebida por equipamentos, como os motores dos elevadores, antecipando falhas elétricas e evitando acidentes;

- software de Gestão Inteligente do Condomínio, para facilitar a comunicação do condomínio, o agendamento de assembleias, a organização de documentos na nuvem e ainda eliminar o uso de papel.

A **IouTility** desenvolve o Plano de Gestão Sustentável com soluções de tecnologia de Internet das Coisas personalizadas para atender as metas de cada cliente.

Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou pelo site [www.ioutility.com.br](http://www.ioutility.com.br) e acelere a transformação do seu condomínio com economia e sustentabilidade.



**ANGATU**  
GESTÃO DE RESÍDUOS ORGÂNICOS

Você sabia que metade do “lixo” que produzimos no dia a dia são resíduos orgânicos? Quando eles são destinados para o aterro sanitário, além de não serem mais aproveitados, geram metano e chorume, substâncias que podem poluir o solo, ar e a água. Na compostagem os resíduos orgânicos são transformados em adubo que pode ser utilizado para a produção de mais alimentos ou para a adubação de jardins, hortas e árvores. Nesse quesito, Florianópolis saiu na frente entre os municípios do Brasil e sancionou em 2019 a lei que torna obrigatória a compostagem dos resíduos orgânicos gerados na indústria, comércio e condomínios. Um dos prazos da lei é chegar a 5 de junho deste ano, Dia do Meio Ambiente, com 62,5 % dos resíduos orgânicos destinados à compostagem, com aumento anual, até chegar a 100% em 2030.

## Condomínios diminuem impactos ambientais destinando seus resíduos orgânicos para compostagem

Angatu completa quatro anos atuando como agente facilitador de transformação ambiental nos edifícios



**OS RESÍDUOS ORGÂNICOS** do Residencial Praia do Meio são transformados em adubo para a horta do condomínio

Conforme a legislação, o condomínio pode adotar a destinação ambientalmente correta dos resíduos por coleta seletiva ou por compostagem no próprio local, podendo utilizar iniciativas comunitárias, da autarquia pública ou de empresas como a Angatu.

O Residencial Praia do Meio no bairro Coqueiros em Florianópolis aderiu à compostagem onde todos os moradores tem a

oportunidade de descartar seus resíduos orgânicos de maneira correta. “Nosso serviço é incluído nos condomínios por pedido das próprias síndicas e síndicos que já estão cientes da Lei da Compostagem e têm sensibilidade para as questões ambientais” informa o engenheiro ambiental e mestre em engenharia hidráulica e saneamento Caio Souza Pires, da Angatu. Segundo o zelador Almir Martins, foram grandes os benefícios ao condomínio. “As lixeiras não tem mais cheiro nem insetos, fazendo a compostagem temos também o retorno de adubo orgânico para nossa horta”, salienta o zelador do residencial.

### Mora em condomínio residencial ou comercial?

Desde 2018, a Angatu é um negócio social que oferece a coleta seletiva e compostagem como solução ambientalmente adequada para a destinação e tratamento de resíduos orgânicos gerados por condomínios ou residências na região da Grande Florianópolis.

Na Angatu você escolhe seu



**ZELADOR ALMIR MARTINS** e engenheiro ambiental Caio Souza Pires, da Angatu

plano personalizado para atender a demanda do edifício. O pagamento é mensal, por pix ou boleto. A empresa oferece vários tamanhos de baldinhos, seja para o morador ou condomínio, com recipientes que vão de 7 a 75 litros para você utilizar como li-

xeira exclusiva para os resíduos orgânicos. É possível descartar qualquer resíduo orgânico (laranja, limão, chás, guardanapo, carne, queijo, comidas cozidas etc) diretamente no baldinho, com exceção de resíduos dos sanitários.

A Angatu coleta os resíduos orgânicos na sua casa 1 vez por semana ou no condomínio até 3 vezes por semana e todos os meses você recebe um pacote com o adubo produzido através da compostagem dos seus resíduos. Chame a Angatu para coletar seus resíduos orgânicos através da compostagem!

Ligue 48 99104-2063  
/ [angatu.compostagem](http://angatu.compostagem)



Acesse o **QR Code** e saiba mais sobre os planos Angatu



## KSE Smart: conheça a tecnologia que auxilia o síndico

Aplicativo 100% online monitora caixas d'água, elevatórias de água e esgoto e drenagem de subsolo, garantindo economia de tempo e dinheiro

A evolução da tecnologia ao longo dos anos permitiu o surgimento de inúmeras ferramentas que ajudam a atender e, principalmente, resolver as necessidades dos consumidores, como a preocupação com os níveis de água nos reservatórios de condomínios (nível baixo, nível de consumo, nível alto ou de transbordo), funcionamento, acionamento e falhas dos equipamentos para abastecimento (motobombas), estações elevatórias de água e esgoto, bombeamento de drenagem de subsolo e muitos outros eventos que podem prejudicar a atividade nesses espaços.

Pensando nisso e, também, como forma de comemoração aos 10 anos na atuação do mercado de saneamento e serviços, a KSE Ambiental lançou o KSE Smart. O aplicativo é completo, tecnológico, e realiza o monitoramento em tempo real da rede de abastecimento água do condomínio, sendo extremamente útil para os síndicos e administradores. A ferramenta 100% online disponibiliza o controle total, imediato e seguro dos eventos e alertas gerados através do monitoramento de caixas d'água, cisternas, elevatórias de água e esgoto e drenagem de subsolo, gerando economia de tempo e dinheiro.

"Tínhamos o anseio para marcar o amadurecimento da empresa com os 10 anos de mercado. Observamos que o cliente tinha uma carência em relação ao monitoramento online, por isso fizemos o investimento para lançar algo que funcionasse e fosse intuitivo, ou seja, pensamos em



**KSE SMART**, ferramenta 100% online que disponibiliza o controle do abastecimento dos reservatórios de água do condomínio

informações em tempo real e as compartilha na íntegra no aplicativo, que pode ser acessado e visualizado de forma remota, por smartphone, tablet, computador ou notebook. Para isso é preciso ter apenas acesso a uma rede de internet.

Entre as informações coletadas pelo aplicativo estão os níveis de água nos reservatórios (nível

"Como funciona de forma online, o síndico terá acesso em tempo real ao ponto que quiser. Isso serve para controlar o nível de água de reservatórios ou mesmo se alguma bomba apresenta falha. Tudo que tem no quadro elétrico é transmitido através de alertas configurados pelo que o usuário julga essencial. Com base na notificação antecipada há tempo hábil para avisar os moradores sobre algum problema que tenha ocorrido", disse o Engenheiro Sanitarista e Ambiental da empresa, Igor Amaro.

Após dois anos e meio de desenvolvimento e testes, o KSE Smart teve seu pré-lançamento em dezembro de 2021 e está disponível aos clientes. Na sede da KSE Ambiental, em São José, há um showroom onde é possível realizar simulações em tempo real do monitoramento de cisterna, caixa d'água e outras informações fornecidas pela ferramenta. As visitas são agendadas pelo setor comercial, e os custos de instalação e manutenção variam de acordo com infraestrutura do local e dos pontos monitorados.

A KSE é uma empresa genuinamente catarinense que desenvolve atividades voltadas às três verticais: saneamento, serviços e tecnologia.



**SHOWROOM** recebe síndicos para conhecerem de perto a ferramenta

um aplicativo com a cara da KSE Ambiental e que na palma da mão conseguisse identificar o que estava acontecendo no condomínio na questão relacionada a água", afirma a Diretora Executiva da KSE Ambiental, Karine Garcez Vieira.

### Como funciona o KSE Smart

Conectado aos aparelhos de monitoramento instalados nos pontos indicados pelo condomínio, o KSE Smart recebe as

baixo, nível de consumo, nível alto ou de transbordo), funcionamento, acionamento e falhas dos equipamentos para abastecimento (motobombas), estações elevatórias de água e esgoto, bombeamento de drenagem de subsolo e muito mais.

Entre em contato e conheça as nossas soluções para o seu condomínio:

[www.kseambiental.com.br](http://www.kseambiental.com.br) | [comercial1@kseambiental.com.br](mailto:comercial1@kseambiental.com.br)  
(48) 2132.3111 | (48) 9.9980.1671 @kseambiental

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
[contato@condominiosc.com.br](mailto:contato@condominiosc.com.br)



### Os cinco pilares da administração

Há exatos 27 anos eu iniciava minha jornada acadêmica na faculdade de administração. Tradicionalmente a primeira cadeira que tivemos acesso na primeira aula foi ITGA (Iniciação para Teoria Geral de Administração). Lembro como se fosse hoje dessa primeira aula, onde a professora Isabela ministrou sua aula magna com o seguinte questionamento: "Qual a definição de ADMINISTRAÇÃO?" Claro que nenhum dos 40 colegas de classe responderam a questão de forma satisfatória aos padrões de um conceito acadêmico. E cansada de ouvir divagações de um bando de estudantes imaturos a professora nos apresentou o seguinte conceito:

Administrar é planejar, reunir recursos, executar, controlar e avaliar.

A apresentação de um simples conceito dividido em 5 etapas no primeiro dia de aula nos trouxe duas realidades: a primeira era que até aquele momento não tínhamos ideia do que pretendíamos com aquele curso; a segunda, que iríamos passar os próximos anos lapidando e se aperfeiçoando em cada etapa daquele simples conceito. Porém não fugimos do clichê do aperfeiçoamento contínuo após concluída a etapa de graduação. E 12 anos depois de formado me vi exercendo uma função que, mais do que nunca, me obriga a realizar e aperfeiçoar o exercício de planejar, reunir recursos, executar, controlar e avaliar.

Na seara condominial como podemos enxergar essas etapas, como contribuir para o desenvolvimento e aperfeiçoamento contínuo de um modelo de gestão praticável e replicável?

**Planejamento** - É aquilo que emerge do campo das ideias com o firme propósito de se tornar realidade. Planejar nada mais é que identificar um ou mais objetivos e predefinir um percurso futuro para alcançá-los. O grande desafio nessa etapa é escolher recursos que estão ao nosso alcance para atingir esses objetivos.

**Reunir Recursos** - Definidos os recursos necessários na etapa anterior do planejamento, passamos para a etapa de reunião desses recursos. Muitas vezes essa função se define simplesmente como sendo uma questão de ordem ou organização. Outras como uma questão de aquisição ou contratação. Outras ainda como uma questão de captação ou capitalização. E recorrentemente todas estas questões juntas.

**Executar** - "Quem sabe faz a hora não espera acontecer." Fazer acontecer na minha opinião é a linha tênue da gestão. De nada adianta as etapas anteriores se não chegarmos nessa etapa. E podemos afirmar que as etapas posteriores serão mera consequência dessa. Porém, há muitas formas de fazer acontecer ou provocar uma ou várias ações intencionais em direção aos objetivos traçados. Podendo ser elas de forma designada, o que exige uma habilidade de direção, ou de forma autônoma, o que exige muitas habilidades de execução.

**Controlar** - Gosto de enxergar essa etapa como muito mais que um esforço e sim como um poder. O poder de assegurar que aquilo que foi planejado está sendo executado em direção ao objetivo pretendido. É fazer não só como se queria fazer, mas fazer de forma que se atinja o planejado.

**Avaliar** - Essa etapa eu não vejo como uma simples constatação se o objetivo pretendido foi ou não alcançado, mas sim como uma retroalimentação de toda a cadeia dessas etapas, onde podemos responder se aprendemos com o que realizamos, ou se fossemos realizar novamente faríamos da mesma forma.

Caros colegas, espero que essa forma de enxergar um modelo de gestão faça eco no coração de vocês. E que contribua muito para o seu modelo de sindicatura.

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



# CANAL ABERTO

Suas dúvidas respondidas por profissionais da área • **Mande sua pergunta para:** [contato@condominiosc.com.br](mailto:contato@condominiosc.com.br)

## ANIMAIS

**No condomínio tem um cão que late o dia todo. O proprietário já foi multado algumas vezes, paga a multa, mas o problema continua. Os vizinhos reclamam, o que devo fazer nesse caso?**

Renato Borges,  
Florianópolis

A presença de animais domésticos, principalmente cachorros, é sempre um tema recorrente e de grande repercussão nos condomínios. De um lado, há o exercício do direito de propriedade, de modo que há muito tempo os Tribunais não admitem a mera proibição incondicional e irredutível quanto à presença de animais de estimação. De outro, há casos nos quais a presença do animal de estimação cria graves perturbações aos demais condôminos, interferindo no sossego e até na saúde dos vizinhos.

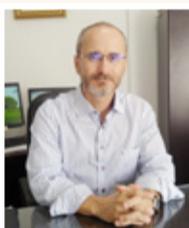
No caso relatado pelo leitor, a despeito da aplicação das multas, o cão persiste no latido contínuo, o que está gerando reclamações dos vizinhos, ou seja, prejudicando vários membros da coletividade.

Assim sendo, é possível supor que a permanência desse animal se tornou insustentável no condomínio, na medida em que devemos lembrar que o interesse da maioria se sobrepõe ao interesse de um único condômino.

No caso, sendo comprovado que o animal gera inegável perturbação ao sossego dos demais condôminos de forma a interferir em seu descanso e tranquilidade, pode-se constituir em fato grave a ponto de autorizar a retirada do animal das dependências da

unidade autônoma mediante ação judicial, caso não for alcançada uma solução amigável ao problema.

Portanto, embora a regra geral exija a tolerância na presença de animais nos condomínios desde que respeitado os limites impostos legalmente, caso comprovado o abuso e grave perturbação ao sossego dos demais moradores, fugindo da normalidade esperada, permite-se que tanto os condôminos quanto o condomínio busquem medidas alternativas, inclusive judicial, para a solução deste problema.



**RMP Advocacia**  
**Rogério Manoel Pedro**  
OAB/SC 10745  
(48) 9.9654.0440

## LISTA DE INADIMPLENTES

**Os condôminos têm o direito de ver a lista das unidades que estão inadimplentes?**

Cristina Souza, São José

A questão apresentada é interessante e ganha importância sobretudo nos períodos em que a inadimplência aumenta, como nos últimos tempos.

Cabe ressaltar que incumbe ao síndico cobrar dos condôminos as suas contribuições, inclusive através de ação judicial caso seja necessário.

Por outro lado, deve o síndico prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

Assim, os condôminos têm legítimo interesse em saber se há inadimplência, qual unidade não está pagando suas cotas condominiais, qual

o período, o valor do débito e as ações tomadas para cobrança; afinal, os efeitos da inadimplência recaem sobre todos os condôminos adimplentes.

Contudo, ainda que o Código de Defesa do Consumidor não se aplique às relações entre condomínio e condôminos, é certo que a cobrança não pode se dar de forma vexatória, o que certamente poderia resultar em uma indenização por danos morais caso o condômino cobrado procure o Poder Judiciário.

Neste sentido, o melhor entendimento é de que não se deve divulgar concretamente o nome do condômino devedor, não havendo impe-

dimento, contudo, em indicar as respectivas unidades condominiais em atraso.

A indicação das unidades condominiais inadimplentes pode, inclusive, constar em balancetes e boletos, incluindo informações como o valor do débito e o período de inadimplência, mas não se recomenda a divulgação dessas informações em quadros de avisos, jornais internos, lista de e-mails e comunicações semelhantes.

O nome do condômino inadimplente, porém, não deve ser divulgado, nem mesmo em caráter reservado, aos condôminos solidários.



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

## Condomínio e construtora reverterem condenação de 1,3 milhões de reais

Uma decisão de grande impacto no meio condominial e da construção civil ocorreu recentemente no Tribunal Regional do Trabalho em Florianópolis.

O caso teve início com um acidente de trabalho ocorrido no condomínio no início do ano de 2019. A obra tinha por finalidade a pintura no condomínio, que estava sendo feita por meio de andaimes.

Ocorre que em uma determinada data, durante a realização do trabalho o funcionário caiu do andaime e acabou se lesionando, perdendo parcialmente a sua capacidade para o trabalho.

Diante disso, ingressou com ação trabalhista em face do condomínio e da construtora.

Em sua defesa, o funcionário atribuiu a culpa pelo fato à qualidade dos equipamentos que lhes foram fornecidos.

Por sua vez, a construtora e o condomínio alegaram que a responsabilidade pelo fato era do funcionário, que agiu de forma inadequada no uso dos equipamentos.

Na sentença, o Juiz do Trabalho entendeu que a culpa do funcionário não deveria interferir no julgamento, pois em se tratando de atividade de risco, deveria ser aplicada a teoria da chamada "responsabilidade civil objetiva". O valor arbitrado pelo juiz à condenação foi de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).

No entanto, o condomínio e a construtora recorreram da decisão, que os isentou da condenação. Para o Tribunal Regional do Trabalho "a empresa cumpria todas as normas

de segurança e prevenção indicadas na legislação, e outras normas técnicas aplicáveis", concluindo ao final "que o acidente foi ocasionado pura e exclusivamente por ato inseguro produzido pelo próprio autor que executou suas atividades de forma insegura".

Atuaram no caso os advogados Zulmar Koerich, por parte do condomínio, e Dennis Martins e Gilbran Soncini, pela construtora.

Para o advogado Zulmar Koerich é de fundamental importância que o condomínio passe um "pente fino" na empresa que executará os serviços, exigindo a presença de um responsável técnico no local, que controle e exija o cumprimento de todas as medidas de medicina e segurança do trabalho por parte dos empregados. Se não fosse a ação diligente da síndica em conjunto com os prepostos da empresa no presente caso, provavelmente a sentença se manteria em segunda instância.

Dennis Martins ressaltou que o cuidado quanto à exigência na utilização dos EPI's é fundamental, o que inclusive fez toda a diferença no caso, pois a construtora comprovou que não só foram fornecidos EPIS, mas que os exigia.

Por vez, Gilbran Soncini complementa que muitas vezes não é fácil trazer para dentro de um processo o que ocorreu no mundo dos fatos, mas que neste caso houve êxito quanto a isso e o resultado foi obtido.

O caso ainda não foi encerrado, pois cabe recurso ao Tribunal Superior do Trabalho.



**SEU CONDOMÍNIO 24 HORAS PROTEGIDO**

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



Use o sol ao seu favor, economize com **ENERGIA SOLAR**



**EFICIENT**

Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 99190-0385

☎ 48 3209-7608

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

**33 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



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)



## CURSOS E TREINAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS



### CURSOS BÁSICOS PARA ZELADOR, PORTEIRO E FAXINEIROS

- Turmas aos sábados, domingos e feriados pela manhã e à tarde, com apostila e certificado.
- Capacite-se com quem já ajudou mais de 2 mil pessoas a se profissionalizar e ingressar no mercado de trabalho.
- Em um mercado cada vez mais complexo e dinâmico, quem tem conhecimento, sai na frente!

☎ 48 9.9647.1440  
@magalidasilveira.curso  
magalidasilveira05@gmail.com



## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



Questão de Confiança

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

Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS



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 48 9.9842.2631 | 44 9.9731.6130



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

48 9.8454.3466

condoralpinismoindustrial@gmail.com

CREA/SC: 150.365-0

## DARCI PINTURAS 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

\_darci\_pinturas\_ | darciempreiteira@yahoo.com | (48) 99161.3057



www.schnellsolucoesprediais.com.br

## REFORMAS PREDIAIS

Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919 99978.8719

Há mais de 30 anos



Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

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

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

FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS

grellertempreiteira  
www.grellertempreiteira.com.br  
grellertempreiteira@gmail.com



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

48 30541395 48 999340064  
www.esplendorsc.com.br  
esplendorsc@gmail.com

### PARCELAMENTO DIRETO EM ATÉ

# 30x

PARA FACILITAR A REALIZAÇÃO DA OBRA TÃO ESPERADA!

esplendorsc @esplendorsc



www.padraoserv.com.br padraoserv

48 3029.8929 99629.5101

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

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!



(48) 9.9982.8141

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E REPINTURAS EM CONDOMÍNIOS

20 anos

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



Empreiteira Viana  
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

48 3234.1245 48 9.8410.6049 empreiteiraviana  
Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC jeanempreiteira@gmail.com

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



Márcio A. Lunardelli Cavallazi - Responsável Técnico Engº Civil de Seg. do Trabalho - CREA/SC 017036-4

48 3223.6363 48 9.9980.9377  
pravaliiarengenharia@gmail.com  
www.pravaliiarengenharia.com.br

### 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



LAUDOS E PERÍCIAS

- Vistorias Prediais com Auxílio de Drone e Câmera Térmica
- Avaliação Imobiliária
- Perícia de Engenharia
- Vistoria de Vizinhança
- Relatório de Análise Técnica
- Fiscalização de Obras e Serviços
- Vistoria Predial em Garantia

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

48 9.9919.1211 3238.9631 claudiolsk@gmail.com www.csengqualitativa.com



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

(48) 99985.3938 contato@fossengenharia.com.br  
www.fossengenharia.com.br

- Laudos técnicos prediais e condominiais
- Laudos cautelares de vizinhança
- Inspeções de estruturas de engenharia
- Vistorias técnicas prediais
- Auditorias prediais
- Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia
- Assistência técnica em perícias de engenharia
- Assessoria condominial de engenharia

# O + completo guia de serviços 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)

# Organizando a limpeza do condomínio

Consultor ensina a elaborar uma agenda de trabalho e produtos a serem utilizados

Sibyla Loureiro

**C**ondomínios são locais com grande circulação de pessoas e, portanto, exigem atenção especial à limpeza. Ambientes sujos causam a insatisfação dos moradores e contribuem para depreciar os imóveis. Mas como manter os locais limpos e com um aspecto agradável? A palavra-chave é organização e planejamento, seja com equipes próprias ou terceirizadas. É o que preconiza o consultor técnico em Asseio e Conservação, Osmar Viviani, ao defender a importância de estabelecer um cronograma para gerir os colaboradores.

A agenda de trabalho, segundo ele, deve obedecer às seguintes perguntas: o que, como, quando e com o que limpar. Para elaborar a agenda, ele aconselha fazer a confecção in loco observando os pontos principais e as demandas específicas de cada local. Como parâmetros, deve-se analisar o tamanho dos ambientes, a quantidade de colaboradores, os tipos de produ-



**A ADMINISTRADORA** Paula Fernanda Ramos Gomes é síndica de oito condomínios em Jurerê Internacional

tos e normas de utilização.

“A montagem dos cronogramas baseia-se em fatos corriqueiros como limpeza de banheiros; vidros; pisos; paredes e elevadores, por exemplo, com necessidades e manutenção das operações de limpeza”, recomenda. E um dos itens importantes que a agenda deve contemplar, completa Osmar, é o horário de limpeza e o horário de manutenção dessas operações para facilitar

**OSMAR VIVIANI:** para manter os locais limpos e com um aspecto agradável a palavra-chave é organização e planejamento

o fluxo das pessoas e o silêncio dos locais.

Para responder a pergunta “quando?”, ele cita alguns exemplos que devem constar da agenda: ambientes que necessitam ser limpos diariamente são os elevadores; as lixeiras; corredores; hall de entrada e as academias que precisam também ser higienizadas: primeiro com água e sabão e, após, o uso de álcool gel. Já o salão de festas e salão de jogos vão depender da frequência com que são usados, mas geralmente a manutenção é feita uma vez por semana. “Nesses ambientes é sempre aconselhado definir a limpeza com os moradores”, afirma.

Para o consultor, a limpeza rotineira, feita com qualidade, pode afastar a obri-

gação da limpeza pesada. “O que ocorre é que os condomínios trabalham com quantidade insuficiente de mão de obra, o que acaba acarretando a necessidade de limpezas ‘extras’, que são chamadas de ‘pesadas’. A garagem, por exemplo, se for varrida semanalmente não precisará de água”, destaca.

## Produtos indicados

Não utilizar produtos da linha doméstica se traduz no principal ponto a ser adotado pelos gestores condominiais. “Trata-se de um equívoco, pois além de não limparem adequadamente, produzem grandes gastos com água, uma vez que geram espuma em demasia, ocasionando maiores custos para os con-

domínios. Portanto, não devem ser utilizados produtos como sabão em pó, limpapedras e sapólio uma vez que deterioram os ambientes e ainda promovem prejuízos à natureza”, diz Osmar. Segundo ele, o uso de detergente multiuso e água sanitária são as melhores opções e facilitam a limpeza geral. Não se deve esquecer que os produtos devem ser da linha profissional e não devem ser misturados. Sendo assim, evitam-se acidentes e manchas nos locais.

Já os equipamentos indicados são os dos sistemas MOP pó (removedor de pó) e úmido (vassoura cabeleira de bruxa), e as enceradeiras para lavagem pesada dos pisos.

## EXEMPLO

Síndica de oito condomínios em Jurerê Internacional, a administradora Paula Fernanda Ramos Gomes elabora uma agenda de tarefas a ser cumprida pelos colaboradores para manter os prédios sempre impecáveis. “Prezo pela limpeza diária para não acumular sujeira, especialmente porque enfrentamos problemas de maresia”, diz Paula. No Versailles, prédio com dois blocos e 20 apartamentos, a demanda de serviço é grande, pois ainda possui piscina, academia, salão de festas e duas garagens.

Para dar conta das tarefas, o condomínio mantém uma funcionária que faz oito horas por dia e uma servente terceirizada com quatro horas diárias. Na agenda, a síndica prioriza - diariamente - a limpeza do hall de entrada, que segundo ela merece mais atenção, o elevador, os corredores e corrimões, além da academia. As garagens são limpas com vassoura todos os dias, e a cada dois meses é feita uma limpeza com água. Já na piscina são recolhidas as folhas uma vez por semana assim como o salão de festas que é limpo toda a semana, mesmo que não tenha uso.



**CONDOTA**  
COBRANÇAS

SEGURANÇA E TRANQUILIDADE  
PARA SEU CONDOMÍNIO

(48) 3090-9913

[comercial@condutacobrancas.com.br](mailto:comercial@condutacobrancas.com.br)

**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

