

# Jornal dos Condomínios 21 ANOS

ANO 21 - N° 250 - OUTUBRO DE 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



## DIREITOS DO CONDOMÍNIO NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

O amplo conhecimento da legislação garante respaldo para o síndico agir em favor do patrimônio da comunidade condominial

# Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

O perigo da sobrecarga elétrica

# Páginas 10 e 11

REGIMENTO

Condôminos devem responder por danos ao patrimônio

# Página 03

FAÇA CERTO

Atenção à segurança durante os jogos da Copa

# Página 04

INFRAESTRUTURA

Academia no condomínio: é possível ficar sem?

# Página 16

MERCADO

SolarCondos: marketplace de energia

# Página 12

Congresso #SouSíndico Campeão vai reunir as maiores referências do mercado condominial em Florianópolis

# Página 13

## Conte conosco!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

- A MAIS COMPLETA E ESPECIALIZADA ESTRUTURA DO MERCADO
- ESCRITÓRIOS EM TODAS AS REGIÕES DO ESTADO

DUPLIQUE.COM.BR 0800 780 8877

OUTUBRO ROSA SE AME, SE TOQUE, SE CUIDE!

### DUPLIQUE SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

## PEREIRA JORGE

contabilidade desde 1969 52 ANOS

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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

## EFICAZ

SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas  
48 3342.3044  
98451.7066 • 99860.4262  
[pinturas.empresaeficaz@gmail.com](mailto:pinturas.empresaeficaz@gmail.com)

## 30/NOVEMBRO DIA DO SÍNDICO

NOSSA MAIOR COMEMORAÇÃO É A SUA TRANQUILIDADE

Pontual Garantidora há mais de 20 ANOS resolvendo a inadimplência do seu condomínio

0800 889 0088  
[www.pontualgarantidora.com.br](http://www.pontualgarantidora.com.br)

**Problemas** com fissuras, manchas, infiltrações?  
**Precisa saber de quem é a responsabilidade?**  
**Quer saber o que é mais grave e urgente?**  
**Não sabe quais técnicas e materiais usar?**  
**Quer orçamentos justos para a reforma?**

A Inspeção Predial da Econd ajuda Síndicos e Condôminos na gestão de manutenções e reformas, trazendo soluções para esses e outros problemas.

**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

[econdengenharia.com.br](http://econdengenharia.com.br)  
(48) 3093-3595  
[@econdengenharia](https://www.instagram.com/econdengenharia)

Aponte a câmera do celular e conheça nossas soluções





Jornal dos Condomínios  
www.condominiosc.com.br

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

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

Equipe de jornalistas:  
Darlane Campos, Roberta Kremer,  
Jorge Oliveira e Fabiane Berlese

Revisão:  
Tony Rodrigues  
Criação e suporte web:  
Ramiro Galan

Diagramação:  
Mídia Prime Editora  
Para anunciar:  
48 3207.6784 | 48 9.8801.6784  
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  
no nosso Portal!

f @jornaldoscondominios  
@JornalCond



curta e compartilhe: [instagram.com/jornaldoscondominios/](https://www.instagram.com/jornaldoscondominios/)



OUTUBRO/2022

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Código de Defesa do Consumidor: o síndico agindo em favor do patrimônio coletivo

O Código de Defesa do Consumidor (CDC), estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social. Sua origem remonta à Constituição Federal do Brasil de 1988, a qual estabeleceu definitivamente a defesa do consumidor como direito e garantia fundamental do cidadão. As bases normativas específicas para a relação consumidor/fornecedor surgiu com a Lei 8.078 – em vigor desde 11 de março de 1991 e que mesmo com mais de três décadas de existência continua atual, sobretudo porque seu texto é considerado um dos mais avançados do mundo no que se refere a garantia de direitos dos cidadãos nas suas relações de consumo.

Embora a legislação tenha sua aplicação consolidada para os condomínios apenas em 2017, muitos dos que atuam na sindicatura, por exemplo, ainda não sabem que os condomínios são equiparados a consumidores e, assim, amparados no Código de Defesa do Consumidor. Confira nesta edição, quais os benefícios estão assegurados para os condomínios nas relações jurídicas com seus fornecedores de produtos e serviços e orienta-

ções de especialistas que oferecem respaldo para o síndico agir em favor do patrimônio da comunidade condominial quando necessário.

De acordo com dados de 2019, o Brasil é o segundo país com o maior número de academias no mundo, são 35 mil unidades oficiais, perdendo somente para os Estados Unidos, com 40 mil unidades. Se antes as academias eram espaços procurados por pessoas em busca do corpo perfeito, com a pandemia, podemos dizer que o cuidado com a saúde física e mental ganhou um novo status e, hoje, esses locais são ocupados pelos mais variados perfis. Leia nesta edição, várias dicas para os que estão pensando em repaginar a academia do condomínio ou transformar espaços ociosos em locais para a prática de exercícios dos moradores.

Confira também os eventos programados para o período, iniciativas que trazem informação e entretenimento a síndicos e profissionais do setor e garanta a sua participação. Na coluna Mercado as novidades em produtos direcionados a condomínios e mais notícias de interesse do nosso leitor.

Boa leitura!

## IBGE vai prorrogar o término da coleta do Censo para início de dezembro

O IBGE divulgou o segundo balanço da coleta do Censo Demográfico 2022. Desde o início da operação, em 1º de agosto, até 2 de outubro, foram recenseadas 104.445.750 pessoas, em 36.567.808 domicílios no país. Destas, 42,0% estavam na Região Sudeste; 27,0% no Nordeste; 14,3% no Sul; 8,9% no Norte e 7,8% no Centro-Oeste. Até o momento, 48% da população recenseada eram homens e 52% eram mulheres.

Além do balanço, o diretor de Pesquisas, Cimar Azeredo, anunciou em entrevista coletiva que o IBGE vai prorrogar o término da coleta do Censo, prevenindo-o para início de dezembro.

### Censo nos condomínios

Obter autorização para entrar em condomínios e atualizar o cadastro de moradores pode ser um dos maiores obstáculos que os recenseadores contratados pelo IBGE poderão encontrar para realizarem a pesquisa. Para o síndico D'Artagnan Camargo Martins, do condomínio Nara Cristina, no bairro Campinas, em São José, o desafio foi maior já que teve duas tentativas duvidosas de entrada no condomínio durante a realização do Censo.

“Tivemos pessoas suspeitas interfonando aos moradores dizendo ser funcionários do IBGE e a orientação por conta disso era

de o zelador não deixar entrar. Entretanto, o recenseador credenciado que visitou o prédio se apresentou e fizemos o protocolo de confirmação de dados no site do IBGE”, informou o gestor.

Após confirmação da identificação do agente censitário, o síndico D'Artagnan encaminhou um comunicado no grupo de WhatsApp do condomínio autorizando a entrada do recenseador no prédio para realizar as entrevistas junto aos moradores. “Confirmada a idoneidade, avisei a todos quem viria, com foto e nome completo. Assim foi mais seguro e tudo correu tranquilo nas 112 unidades do edifício. Em uma semana estava finalizada a pesquisa no nosso condomínio”, diz o gestor.

### Como identificar o recenseador

O agente censitário vai estar identificado com boné, colete e o crachá do IBGE contendo a matrícula e um QR Code. Caso o síndico, porteiro ou responsável pela edificação queira confirmar a identidade do recenseador, acesse o site respondendo.ibge.gov.br. Ali vai aparecer a foto, nome completo e a matrícula do recenseador oferecendo a garantia ao condomínio de que realmente essa pessoa está credenciada pelo IBGE. A verificação também pode ser feita através do telefone 0800 7218181



**34 anos**  
de grandes  
conquistas  
e desafios.

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

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

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



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

**SEU CONDOMÍNIO, NOSSA RESPONSABILIDADE!**

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

48 3207.4874 | 48 9.9994.1317 | @amplaxesteticapredial | contato@amplax.net



## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores
• Escadas
• Esteiras rolantes

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



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

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

**www.otis.com**



# Condôminos devem responder por danos ao patrimônio

*O morador que causar prejuízos materiais ao condomínio, a outros moradores ou a terceiros responderá civilmente pela ação ou omissão*

Da redação

**D**evido ao uso compartilhado de espaços, os condomínios estão sujeitos a ter danos com os materiais e as estruturas de uso coletivo.

Móveis e utensílios do salão de festas quebrados, danos em equipamentos ou nas estruturas físicas dos edifícios como em elevadores, e também o furto de materiais como lâmpadas de emergência e extintores são alguns dos acontecimentos mais comuns e cabe ao síndico identificar os autores e responsabilizar os infratores.

De acordo com o advogado Rogério Manoel Pedro, no caso de atos causados por crianças, a responsabilidade civil pelos atos dos filhos recai sobre os pais, conforme determina o artigo 932, I do Código Civil.

E quando o dano é causado por amigos ou parentes de moradores? Geralmente as convenções condominiais preveem a responsabilidade do morador por atos cometidos por terceiros e a responsabilização civil do morador se dará pela ocorrência de três requisitos básicos: ocorrência do ato ilícito, dano e lógica de causalidade.

“Entendo que a responsabilidade recai primeiramente contra o causador do dano e em seguida ao condômino, tanto pelo dever do morador em evitar que sua visita cause eventual dano como também

pela permissão da entrada de determinado visitante ao prédio”, explica Rogério.

Ele cita o exemplo do salão de festas que foi reservado por um determinado morador, e ele ou seus convidados dão oportunidade para que ocorra algum dano na estrutura do local. “Nesse caso, tem-se um ato ilícito, que gerou um dano a ser reparado, e só ocorreu pela ação ou omissão do morador ou convidado. Assim, a responsabilidade recai sobre o morador, pois ao reservar o salão de festas, atraiu para si a responsabilidade pelo patrimônio alocado, independentemente de quem o causou”, esclarece.

Em casos de danos em corredores, em que não há como indicar responsabilidade para determinado morador, por ausência de provas ou testemunhas, Rogério explica que caberá ao síndico tentar identificar o eventual responsável e, em caso negativo, relatar o caso numa próxima assembleia para deliberação da forma de reparação do dano.

## Câmeras

Síndica do condomínio Itaguaçu, em Florianópolis, Dalva Luiza Macedo apoia-se no regimento interno e na convenção do condomínio para resolver os casos de danos ao patrimônio. “Nossos regulamentos estipulam que o morador que causar prejuízos materiais a outros moradores ou a tercei-

**CÂMERAS** de monitoramento auxiliam na responsabilização pelos danos causados em automóveis



ros responderá civilmente pela ação ou omissão havida, cabendo-lhe indenizar os danos, uma vez que for verificada sua responsabilidade”, relata a síndica.

De acordo com Dalva, os danos mais comuns são os causados por batidas de carro nos portões de entrada. “Nesses casos o prejuízo sempre é pago pelo responsável, que não tem como se esquivar, pois estamos equipados com câmeras de monitoramento”, destaca.

Segundo a síndica, certa vez um condômino alegou que foi falha do portão e ainda pediu que o condomínio pagasse pela reparação do automóvel. “Mas o pedido não foi acolhido pelo judiciário, pois o entendimento foi de que o morador

não tomou as precauções necessárias para transpor o portão, o que ficou devidamente provado por testemunhas e pela gravação em vídeo”, relata Dalva.

No caso do responsável se negar ao ressarcimento, Dalva explica que a indicação é que

seja feito o registro na delegacia de polícia e, posteriormente, ajuizada uma ação de reparação de danos, amparada pelo regimento interno, convenção condominial e Código Civil, não se esquecendo de munir-se de provas suficientes para a ação legal.

**Resulta**  
Engenharia

**Reformas e laudos**  
inteligentes, para pessoas exigentes.

(48) 99168-2928

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

**F-SEG** PROJETOS

**VERTICAL PROJETOS ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS**

Antena Coletiva • Redes • Telecom • Alarme Intrusão  
CFTV • Interfonia • Alarme Incêndio e Emergência  
Controle de Acesso • Automatizadores e Portas Sociais  
Proteção Perimetral • Energia Solar • Smart Home

Presentes em todas as etapas da obra, somos referência no desenvolvimento de projetos e soluções em tecnologia com alta qualidade, segurança e rentabilidade

Mario Cesar • Gerente Vertical Projetos 48 9.8417.4040 [mario@fsegdistribuidora.com.br](mailto:mario@fsegdistribuidora.com.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

**CONGRESSO**  
**SOU SÍNDICO**  
CAMPEÃO • 2022 •

Desenvolva sua **mentalidade campeã** com estratégias para uma **gestão profissional**

**12 de novembro**  
NO CENTROSUL EM FLORIANÓPOLIS

Garanta sua inscrição!  
**Sousindico.com**



# FAÇA CERTO

## Atenção à segurança durante os jogos da Copa

O uso de fogos de artifício deve ser evitado, assim como barulhos em excesso

Da redação

**R**eunir a família e os amigos em casa para assistir aos jogos da Copa é a opção de muitos torcedores. Geralmente, nessa época a tolerância para festas e o excesso de barulho é maior, mas, mesmo assim, é preciso ficar atento às regras do condomínio e à política da boa vizinhança.

Esses cuidados valem tanto para os condomínios que vão organizar eventos na área comum como para aqueles em que a festa ocorrerá dentro dos apartamentos. É importante orientar os visitantes para seguir as normas do edifício, como a proibição de tomar bebidas alcoólicas na área da piscina, restrição comum em muitos regimentos internos. Vale lembrar que o morador responde por seus convidados e deve coibir comportamentos inadequados.

### CUIDADOS

Os problemas mais graves que podem surgir durante as comemorações são os relacionados à ação de bandidos e ao uso de fogos de artifício. E, para evitá-los, uma medida simples e eficaz costuma ser tratar do tema em reunião com os moradores ou na distribuição de comunicados, que podem ser afi-



**DURANTE A COPA**, a tolerância ao barulho é maior, mas moradores devem seguir as regras do condomínio

xados em locais visíveis, como o hall de entrada e os elevadores.

Especialistas em administração condominial recomendam que o uso de fogos pelo condômino seja proibido nos prédios, já que podem provocar acidentes graves principalmente em condomínios onde há diversas torres ou edifícios

vizinhos muito próximos.

Em relação aos riscos de assalto, moradores e funcionários, apesar do clima de festa, devem permanecer atentos, evitando, por exemplo, aglomerar-se na portaria. Para os porteiros a vigilância deve ser redobrada, já que o fluxo de pessoas é maior nessas ocasiões.

### DICAS

- Na época da Copa, os horários de entrada e saída de pessoas no prédio são alterados de acordo com os horários dos jogos. O período da tarde, geralmente mais tranquilo, passa a ser o de maior movimento. Por isso, a atenção do porteiro nesse horário deve ser redobrada

- As visitas devem sempre ser anunciadas ao chegarem à

portaria, e devem ser autorizadas pelos moradores

- Redobre a atenção ao receber entregas. Nessa época, assaltantes podem se aproveitar do hábito dos moradores de utilizarem serviços de entrega de comida e bebida para entrar facilmente no prédio.

**Fonte:** Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi)

### # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

@fernandamp81@gmail.com



### Seu condomínio tem morador preconceituoso?

**P**assa dia, entra dia, o que mais verificamos nas mídias sociais e nos meios de comunicação são as grandes situações de preconceito que vem sendo enfrentado por condôminos, empregados e até visitantes dos condomínios.

A situação beira ao absurdo com ameaça à integridade moral e física das pessoas. Isso deve acabar! Isso é crime!

Mas, de que forma a administração condominial deve enfrentar essa situação?

Para que se possa enfrentar essa situação, é fundamental a união entre os demais condôminos e a administração condominial para o combate efetivo ao morador que exerce a alguém qualquer tipo de preconceito, seja racial, a pessoas com limitações intelectuais ou motoras, social, mulheres, ou qualquer outro.

Inicialmente, necessita-se entender o que é preconceito, saber identificá-lo, combatê-lo, independente da "queixa" ou motivação da vítima, estar atento ao que acontece dentro das áreas daquele condomínio. Isso é dever de todos que compõem o condomínio e para isso temos que nos isentar de julgamento da nossa própria experiência e termos empatia verdadeira com a vítima do ato racista.

Reportando-nos a repercussão e recorrência de atos de racismos que vemos noticiados com uma frequência absurda atualmente, a administração condominial e a massa condominial devem

buscar a instrução para combater com esmero e efetividade qualquer atitude racista e preconceituosa. Atos de administração como multa, devem ser ações de tentativa impeditiva de atos racistas praticados pelos condôminos, mas caso seja ineficaz a medida administrativa, a busca pelo amparo jurídico deve ser ato contínuo e imediato, para auxiliar no combate ativo para dar fim ao preconceito no ambiente condominial.

No âmbito jurídico, o que reafirmamos é que além de crime e a vítima deva buscar o amparo da Justiça, racismo traz à vítima grande problemática emocional e o ofensor traz para aquele condomínio uma problemática de instabilidade a todos que ali convivem, transtornando o ambiente e destoando do que o condomínio deve ser, um lar.

Com a união de todos devemos combater o preconceito com firmeza e afirmar o posicionamento da gestão condominial, amparar a vítima em todos os aspectos, inibir a conduta do opressor tanto administrativamente, quanto juridicamente. A massa condominial é forte e deve zelar pela humanidade, compaixão, empatia e dignidade de qualquer pessoa, devendo ser questão de honra para todos.

**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.



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

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



**Serviços Elétricos e Hidráulicos**

**Instalação e manutenção elétrica e hidráulica.**

Montagem e manutenção em subestação.

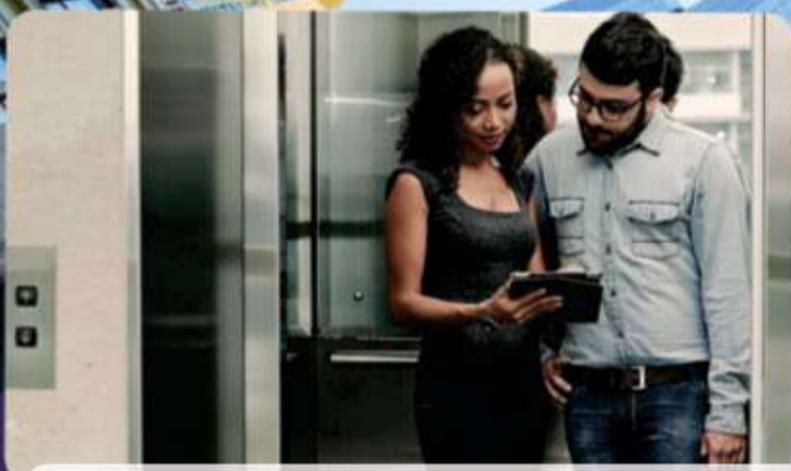
Manutenção e Emissão de Laudo:

- Para-raios (SPDA).
- Alarme contra incêndio.
- Iluminação de emergência.

**Segurança nas instalações em condomínios.**

**48 3242.0064**

PLANTÃO  
48 99983.6500



Como está a  
manutenção de  
seus **elevadores**?

**Contrate uma empresa séria!**

A A4 Elevadores é uma empresa que presta serviços de assistência técnica de elevadores, esteiras e escadas rolantes. Possuímos equipe altamente qualificada para atendimento de **equipamentos multimarcas**, para fornecer o melhor serviço com excelência.

#### ALGUNS DIFERENCIAIS

- ✓ Atendimento em todo o território nacional
- ✓ Peças originais
- ✓ Atendimento a todas as marcas e modelos
- ✓ Vistoria e relatório técnico sem compromisso
- ✓ Contratos Diferenciados e justos
- ✓ Seguro de Responsabilidade Civil

**MANUTENÇÃO  
PREVENTIVA DE  
VERDADE!**

ÉTICA  
INOVAÇÃO  
QUALIDADE  
SEGURANÇA

SOLICITE UMA VISITA SEM COMPROMISSO!

  GRUPOA4ELEVADORES

**0800 4943 620**

**48 3029-3059**

FLORIANÓPOLIS



**ELEVADORES E  
ESCADAS ROLANTES**

GRUPOA4ELEVADORES.COM.BR

## Pisos planejados para cada ambiente

Escolha correta de pisos resulta em bom desempenho do material

Fabiane Berlese

**N**a hora de escolher o piso ideal para uma edificação, características sobre a finalidade, a qualidade e a estética são os principais pontos que devem ser levados em consideração. Pisos antiderrapantes para áreas externas ou pisos com melhor desempenho acústico e de amortecimento, por exemplo, podem fazer a diferença nos ambientes. É tudo uma questão de saber o que usar e onde usar.

“São vários os pontos que precisamos pensar, desde a composição estética até o uso específico para cada espaço. O desgaste que um produto terá se for instalado em áreas de garagem, por exemplo, será infinitamente superior ao de outro instalado nos halls dos apartamentos. Ter uma definição adequada para áreas fitness, onde acidentes podem acontecer e pesos caírem ao chão, diminuem os gastos com reparos”, exemplifica o arquiteto e urbanista Régis Von Frühauf.

Quanto à estética, Frühauf aponta que repensar o piso diante das tendências de mercado possibilita dar cara nova a ambientes que tenham aparências retrógradas e obsoletas. “A grande aposta está nos grandes formatos. Lastras de 120x120 cm e 80x160 cm são as novidades no mercado. A utilização de uma mesma linha de porcelanato com cores e texturas iguais também”, expõe o

arquiteto.

Segundo ele, as novas tecnologias propõem pisos bonitos e duráveis que possibilitam versatilidade aos ambientes. “Há uma infinidade de possibilidades, cores, tamanhos, cortes e paginações, mas o melhor é sempre se balizar em algo atemporal, de fácil manutenção e reposição facilitada”, aposta.

### Durabilidade e eficiência

O arquiteto Bernardo Bahia observa que as pesquisas de tendências são cada vez mais assertivas e esteticamente diversas. Tudo isso permite uma maior oferta de materiais bonitos, sustentáveis e modernos. “As normas de desempenho visam garantir a durabilidade e eficiência dos materiais e especificações que as contemplam. A produção em larga escala e a livre competição no mercado asseguram preços competitivos ao consumidor”, afirma.

Ele alerta que a especificação incorreta dos pisos pode causar desde incômodos simples, tais como muita sujeira aparente ou mau desempenho. “Pisos inadequados (lisos) em áreas molhadas e pisos com grande reflexão sonora em ambientes que necessitam de atenção à acústica são alguns dos problemas. Cada tipo de piso possui seus coeficientes de absorção, atrito, abrasividade, resistência, mecânica, entre outros. Essas características devem estar alinhadas ao tipo



**A ESCOLHA** do piso deve estar alinhada ao tipo de uso e atividades que serão desenvolvidas em cada ambiente

de uso e atividades que serão desenvolvidas nesses ambientes” esclarece Bahia.

Para as grandes reformas em condomínios, Frühauf observa que sempre precisam ser bem planejadas. “Não se pode inviabilizar o acesso dos condôminos e, de preferência, as obras devem durar pouco tempo. Sugere-se utilizar pisos de espessura reduzida que podem ser instalados sobre pisos já existentes. Ganha-se tempo ao não remover o revestimento existente e diminui a quantidade de resíduos gerados”, explica.

### PISOS DE GARAGENS EM ALTA

Uma extensão dos apartamentos, é através das garagens que grande parte dos moradores acessa o prédio. Por isso, investir em revestimentos bonitos e de qualidade para esses espaços é também tornar mais agradável uma das portas de entrada do edifício. A pintura epóxi tem sido uma boa opção para o acabamento estético, proteção e valorização das garagens.

O revestimento a base de epóxi é indicada para pisos novos ou para a re-

cuperação de superfícies mais antigas, principalmente quando apresentam desgastes, trincas, buracos ou quando geram poeira. A tinta tem a função de proteger o piso e mantê-lo sempre com aspecto de limpo. Entre as vantagens do uso da tinta está a valorização do condomínio, a praticidade na limpeza, a economia no uso de água para lavação, a impermeabilização contra infiltração de água e óleo dos carros e proteção da superfície contra desgaste.

**NOVA** SISTEMAS DE SEGURANÇA **SEGURANÇA ELETRÔNICA MANUTENÇÃO 24H PARA CONDOMÍNIOS**

» CONHEÇA OS NOSSOS PLANOS

SERVIÇOS	SILVER a partir de R\$ 400 por mês	GOLD a partir de R\$ 650 por mês	BLACK 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

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

**Atacado Catarinense**  
 RUA PINTOR EDUARDO DIAS, 334 - JARDIM ATLÂNTICO - FLORIANÓPOLIS - SC  
**48 3952.2500**

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

**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)

# Conte conosco!

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

O síndico **Geraldo**, de um condomínio cliente do Grupo DSC em Belém/PA, disse que os conselheiros não são muito ativos e frequentemente tem que tomar decisões sem o apoio do conselho.

Quem comenta esse caso é a Elizabeth Zimmermann, gerente de unidade. Ela afirma que, o conselho consultivo é o parceiro mais importante do síndico. Contar com o apoio do conselho para gerir o condomínio é fundamental.

Quando algum conselheiro não é atuante, o síndico pode e deve conversar com os demais moradores para estimulá-los a se candidatar na próxima assembleia.

Além disso, se os conselheiros atuais não são ativos, a tendência é que eles não tentem a reeleição. Sendo assim, a conscientização de outros condôminos para se candidatarem ao conselho, ainda é a melhor solução.

**Conte conosco!**



**ELIZABETH ZIMMERMANN**  
Gerente Duplique  
Unidade Governador C. Ramos

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



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA



# Direitos do condomínio no Código de Defesa do Consumidor

O amplo conhecimento da legislação garante respaldo para o síndico agir em favor do patrimônio da comunidade condominial

Da redação

Uma cobrança abusiva, uma obra mal executada ou o não cumprimento de prazo por fornecedores são apenas algumas, entre inúmeras situações, que geram prejuízos aos condomínios. De tal maneira, para garantir o bem-estar da comunidade condominial, não é exagero afirmar que o síndico precisa conhecer, de perto, a legislação do país. Muitos dos que atuam na sindicatura, por exemplo, ainda não sabem que os condomínios são equiparados a consumidores e, assim, amparados no Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Garantia de direitos dos cidadãos nas suas relações de consumo, o CDC está em vigor desde março de 1991, embora apenas em 2017 teve sua aplicação efetiva para os condomínios após um entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) considerá-los como consumidores. No processo, os ministros do STJ ressaltaram o conceito básico de consumidor para abranger a coletividade, em uma ação judicial movida pela comunidade condominial contra uma construtora.

Especialista em Direito Imobiliário, Contratual e do Consumidor e diretor do Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor (BRASILCON), o advogado Marcelo Tapai cita os direitos previstos no CDC para os condomínios e que muitos síndicos desconhecem.

“Sempre que o condomínio for um tomador de serviços ou adquirir algum produto, se enquadra na definição de consumidor: Isso significa que, ao precisar ingressar com uma ação judicial, terá alguns privilégios como, por exemplo, a inversão do ônus da prova. Quando algum serviço é mal prestado, não é o condomínio que precisa provar a falha, mas sim o prestador que deve provar que realizou o serviço a contento”, afirma Tapai.

Mas nem tudo pode ser considerado como relação de consumo nos condomínios. O CDC pode ser aplicado nas relações condominiais com terceiros, como construtoras, incorporadoras, fornecedores em geral, prestadores de serviços, assistência técnica de elevadores, serviços terceirizados de portaria e segurança, serviços públicos (fornecimento de energia elétrica, gás, água e esgoto) etc.

“Temos que deixar claro que o condomínio é consumidor quando, sendo o destinatário final, contrata um serviço ou compra um produto. Porém, não há relação de consumo entre o condômino e o condomínio”, destaca o advogado Márcio Panno, membro da Comissão de Direito Condominial, da Comissão de Direito Imobiliário, Registral e Notarial e da Comissão de Direito do Consumidor; todas elas em Balneário Camboriú.

“A proteção do condomínio nos contratos celebrados, uma vez que o condomínio, como consumidor, é considerado

como vulnerável e hipossuficiente em relação ao fornecedor”, explica Panno sobre o que considera um benefício do CDC aos condomínios.

## Cobrança abusiva

A síndica Elisa Loth, do Edifício Tour Royale Residence, em Balneário Camboriú, recorreu ao Código de Defesa do Consumidor para evitar o pagamento de uma cobrança abusiva no valor de R\$ 37 mil. De acordo com ela, o caso aconteceu em 2019, após o encerramento do contrato com a empresa que prestava o serviço de manutenção dos elevadores do prédio, que possui 48 apartamentos.

“O condomínio fez a rescisão contratual, mas a empresa, alegando rescisão imotivada, enviou uma multa via boleto bancário para pagar em três dias”, relata a síndica. Elisa detalha como realizou a abertura do processo para contestar a cobrança e, ainda, o desfecho positivo para o condomínio.

“Fui até o Procon com a documentação necessária comprovando ser síndica e ter a capacidade de representar o condomínio. Protocolei uma defesa escrita de nove páginas com provas do motivo da rescisão contratual, como: mensagens de texto das reclamações, das chamadas de emergência não atendidas, das conversas via WhatsApp, das fotos dos equipamentos sem manutenção periódica, da falta de técnicos capacitados para a manutenção ou para o socorro no



**SÍNDICA ELISA LOTH** recorreu ao Procon para evitar o pagamento de uma cobrança abusiva no valor de R\$ 37 mil

caso de parada dos elevadores. Houve uma audiência após quase um ano, foi quando selamos um acordo e assinamos uma minuta de encerramento do processo”, completa a síndica.

Em algumas situações, porém, os casos não são resolvidos na audiência de conciliação. Para esses casos, o advogado Márcio Panno orienta o condomínio a buscar orientação jurídica e ingressar com uma ação judicial. Independente disso, ele alerta para a documentação exigida e os cuidados para o con-

domínio ter ganho de causa.

“Nas relações de consumo, o condomínio pode formalizar suas reclamações junto ao Procon. Para isso, deve levar os documentos do condomínio (CNPJ, ata de eleição do síndico, identidade e CPF do síndico) e os documentos do caso que está reclamando (contrato, nota fiscal e demais provas como fotos, laudos, relatórios). Além da documentação, algumas dicas são essenciais para ter êxito na reclamação: deixar tudo registrado por escrito, através



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





**SÍNDICO NILTON SANTOS** barrou o aumento na taxa de fornecimento de gás do condomínio com o auxílio do Procon

de e-mails, notificações, WhatsApp, protocolos, agir de forma imediata e, sempre, negociar e questionar”, fala Panno.

### Taxa de reajuste de gás

O auxílio jurídico no Procon em muitos casos é fundamental para o trabalho do síndico. Foi através desse mecanismo que Nilton Santos barrou o aumento de 6% na taxa de fornecimento de gás no condomínio Le Grand Zilli, localizado no bairro Campinas, em São José, na região de Florianópolis. Responsável há três anos pelo espaço, que tem 158 apartamentos e 11 lojas comerciais, ele conta que a empresa fez o reajuste sem o prévio aviso e, por isso, buscou o Procon para a resolução do caso de forma imediata.

“O conhecimento ao longo dos anos como síndico e o auxílio jurídico são fundamentais para saber como conduzir cada uma das situações diárias no condomínio. Recorrer junto ao Procon, na minha avaliação, é ótimo. É um órgão que nos permite tirar dúvidas e dar um encaminhamento correto para evitar prejuízos. No caso do Le Grand Zilli, por exemplo, precisei usar o Procon e obtive sucesso, pois fixamos a taxa de gás no valor atual por três meses. E tudo isso foi resolvido com somente 15 dias após protocolar a queixa”, justifica o síndico.

Membro do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (IDEC), Tapai orienta que, antes de optar pelo processo judicial,

a melhor alternativa no caso de algum descumprimento contratual, taxação indevida ou qualquer outro problema é buscar o entendimento junto ao fornecedor ou prestador e resolver amigavelmente.

“Primeiramente se deve buscar uma solução junto ao fornecedor, mas se a tentativa amigável não der resultado, o condomínio, por meio do síndico, pode ingressar com uma ação judicial. O descumprimento contratual, seja ele qual for, permite à parte lesada pleitear a rescisão contratual, bem como indenizações por eventuais prejuízos em decorrência da prestação defeituosa

do serviço”, afirma o advogado, que já foi vice-presidente da Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) de São Paulo.

### Serviços públicos

Os condomínios são amplamente amparados, também, nos casos de contratos com empresas de prestação de serviços públicos, como o fornecimento de água. O artigo 22 do CDC traz que: “os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados



**MARCELO TAPAI:** sempre que o condomínio for um tomador de serviços ou adquirir um produto, se enquadra na definição de consumidor

a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos. Tanto no que diz respeito a falhas na prestação do serviço quanto a irregularidades na cobrança”. Porém, é preciso cautela antes de protocolar alguma reclamação.

“O desabastecimento de água pode ocorrer por manutenções programadas ou reparos de emergência, sempre por tempo razoável. Nesses casos não há o que fazer, pois o condomínio não tem prerrogativas em relação ao consumidor individual. Porém, se a falta de água é algo constante, por deficiência na prestação de serviço da concessionária, o condomínio pode ingressar com uma ação judicial para tentar reaver eventuais danos que tenha sofrido”, relata Tapai.

### Direito de arrependimento

Na relação de consumo não é incomum situação que envolve o “direito de arrependimento”. O artigo 49 do CDC assegura ao consumidor a possibilidade de desistir da compra de um produto ou até mesmo de um serviço. Um exemplo que se aplica ao tema nos espaços condominiais pode ser o de comprar um filtro de piscina pela internet e, depois, perceber que a aquisição foi desnecessária porque não era esse o problema. Nesse caso, o síndico pode devolver o produto, sem custo, dentro do prazo. Para tanto, o produto não pode ter sido aberto ou usado. Ainda, eventuais valores pagos devem ser devolvidos de forma imediata pelo fornecedor.

“O consumidor tem o direito de desistir do contrato, no prazo de sete dias, a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial. Como exemplo, podemos citar as compras realizadas pela internet ou até mesmo compras realizadas em stands de venda”, cita Panno.

### Prazo para reclamação de defeitos

Mesmo que seja obrigação do síndico a contratação de



**MÁRCIO PANNO** diz que para ter êxito em ações contra fornecedores é preciso reunir documentos e agir de forma imediata

empresas especializadas para a realização de obras no condomínio, bem como gerenciar a realização dos trabalhos, nem sempre a execução desses serviços se dá de maneira adequada. E, quando isso ocorre, o que era para ser uma melhoria torna-se um problema maior. No entanto, o CDC assegura ao consumidor o direito de reclamar de defeitos de produtos, ainda que com prazos variáveis. Para produtos ou serviços não duráveis, por exemplo, o período estipulado para formalizar uma queixa é de 30 dias.

“Esses produtos são aqueles que pela própria natureza se espera que seja consumido mais rápido. Por exemplo, materiais de limpeza ou serviço de jardinagem. São aqueles que precisam ser realizados com frequência”, fala o advogado Marcelo Tapai.

Para produtos ou serviços duráveis, a garantia é de 90 dias. Os exemplos, nessa situação, são a troca do motor de uma piscina ou a realização de uma pintura no prédio. A não resolução do defeito pode gerar uma medida judicial por parte do síndico para que o condomínio não fique no prejuízo.

“Constatado o defeito, o fornecedor tem o prazo de 30 dias para resolver o problema. Não solucionada a reclamação dentro desse prazo, é possível ingressar com uma ação judicial para exigir a substituição do produto ou devolução do valor pago, ou ainda, um abatimento proporcional do preço”, finaliza Tapai.



**EFICIENT**  
Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 99190-0385  
☎ 48 3209-7608

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

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

**ENERGIA SOLAR**  
Reduza sua conta de luz em até 95%

**JOMANI**  
CORRETORA DE SEGUROS

**35 ANOS**

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

FALE CONOSCO  
☎ 48 9.8421.2559

# O perigo da sobrecarga elétrica nos condomínios

Manter a manutenção preventiva em dia é fundamental para garantir a segurança dos moradores e não abrir precedentes para uma responsabilização civil do síndico

Dariane Campos

**P**revenir incêndios é tão importante quanto saber apagá-los. E no caso dos condomínios, a responsabilidade de manter em dia as instalações elétricas cabe ao síndico. Revisões periódicas, manutenções e até a substituição das instalações passa, necessariamente, pela iniciativa dele em promover melhorias ou levar ao conhecimento dos moradores as dificuldades do edifício. Um incêndio em um apartamento ou na área comum pode afetar toda a estrutura do prédio e envolver centenas de pessoas.

Redes elétricas subdimensionadas, fiação obsoleta incompatível com a quantidade de equipamentos ligados à rede, instalações feitas sem supervisão profissional e muitas vezes expostas, são algumas das irregularidades que podem causar problemas elétricos

em condomínios ou nos apartamentos. A última pesquisa divulgada pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina identificou que cerca de 70% dos incêndios em edificações são causados por interferência humana. Seja de forma direta, geralmente com dolo, ou indireta, por negligência, imperícia ou imprudência nas instalações elétricas ou ainda uso inadequado de eletrodomésticos.

De acordo com o engenheiro eletricitista Andres Martinez, a maioria dos incidentes em prédios ou nas unidades tem origem no envelhecimento da fiação ou defasagem causada pelas constantes instalações de equipamentos elétricos que não eram usuais ou não existiam na época em que o empreendimento foi construído. "Geralmente os moradores aumentam a potência dos disjuntores sem saber se a rede suporta, sendo muito comum encontrar nos apartamentos

**A RESPONSABILIDADE** de manter em dia as instalações elétricas é função do síndico



tomadas derretidas, interruptor com mau contato, aparelhos de refrigeração ligado em tomadas comuns, e até mesmo

disjuntor colado com fita isolante para não cair. Antigamente os projetos previam um chuveiro elétrico de até 4.200W,

uma TV de 14 polegadas, um ventilador de 100W, por exemplo. Hoje, o chuveiro varia entre 7.200 e 9.000W (mais que o do-



**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

bro), são duas ou três TVs de 54 polegadas e uma média de dois aparelhos de ar-condicionado por unidade”, comenta.

### Quadro elétrico

Outro fator preocupante é a falta de manutenção preventiva dos quadros elétricos, já que praticamente ninguém lembra de que existe essa necessidade. “Quase 100% dos edifícios que visito nunca fizeram manutenção preventiva nos quadros. Só fazem reparo quando acontece algum defeito e são obrigados a chamar alguém, que normalmente é um eletricitista, para consertar. E não estou falando somente de prédios novos, com até dez anos de uso. Isso acontece inclusive em prédios antigos, com 40 anos, que podem sofrer sobrecarga com a instalação de equipamentos eletrônicos e eletrodomésticos de última geração”, avalia o especialista.

Com o avanço da tecnologia, hoje é possível fazer o diagnóstico da estrutura com uma câmera térmica, através da imagem em infravermelho. O equipamento aponta precocemente defeitos que possam estar acontecendo nas instalações e assim se torna possível sanar os defeitos antes mesmo que eles causem algum acidente grave. Sendo assim, o primeiro passo do gestor deve ser mapear toda a instalação elétrica do seu condomínio, a fim de detectar possíveis falhas e identificar se há a necessidade de manutenção ou troca de fios com muitos anos de uso.

### Inspeção

Para o engenheiro Evânio Ramos Nicoleit, conselheiro do CREA/SC, fatores como quedas de tensão, choques elétricos, cheiro de queimado ou fumaça advindo de pontos elétricos, tomadas que aquecem, desarme de dispositivos de proteção, luz intermitente nas lâmpadas, são sinais que podem indicar que há algo de errado com a instalação elétrica do empreendimento. “Independente de checklist, recomenda-se periodicamente a contratação de um profissional ou empresa, devidamente registrado nos órgãos de classe, a fim de promover uma inspeção qualificada ou antecipar e resolver problemas nas instala-

ções. Da mesma forma como os síndicos precisam conferir alguns itens para a renovação de alvarás, a manutenção preventiva do sistema elétrico deveria fazer parte do check-up anual”, avalia.

Nos casos de adequação ou reforma de edifício de uso coletivo, o projeto deve ser submetido à CELESC pela plataforma PEP (Projetos Elétricos de Particulares), sendo aprovado ou não com base em suas características técnicas.

### Obras

Nem sempre é fácil aprovar reformas desse tipo, já que as benfeitorias não são aparentes para os moradores - como uma reforma do salão de festas ou uma piscina nova - e, geralmente, têm um custo alto. Por isso, a recomendação de Martinez é de que primeiramente o síndico deve pedir uma avaliação técnica para identificar quais são as necessidades de reestruturação das instalações.

“O estudo deve ser apresentado em assembleia, com a ajuda dos profissionais que realizaram a avaliação, para que eles possam apresentar os detalhes, tirar dúvidas e sugerir cronograma de ações conforme a

realidade de cada condomínio. Os síndicos são gestores e não possuem conhecimento técnico nessa área. E muitas vezes por falta de informação não se dão conta do risco que estão correndo ao não se preocuparem com as instalações elétricas do prédio”, comenta Martinez.

Além disso, ele destaca a importância dos apartamentos também passarem por uma revisão na fiação caso o condomínio passe por uma reforma

elétrica que envolva a caixa de distribuição. “Se o prédio chegou ao ponto de precisar deste tipo de reforma, isso quer dizer que os apartamentos já passaram desse ponto há algum tempo”, afirma o especialista.

### Legislação

De acordo com Nicoleit, no país existem regras e normas técnicas da ABNT (NBR 5.674, NBR 14.037, NBR 16.280 e NBR 15.575) para as instalações elétricas, desenvolvidas por especialistas com o objetivo de evitar acidentes, preservar vidas, imóveis e o patrimônio. O Código Civil prevê no artigo 1.348 a manutenção do condomínio, bem como as obras rea-

lizadas no empreendimento e o zelo pela prestação de serviços. “Com base nisso, o síndico pode ser responsabilizado legalmente pela manutenção (ou a falta dela) no condomínio. Ele responde inclusive com seu patrimônio se algo acontecer por negligência ou desconhecimento dele”, destaca o engenheiro.

Em Santa Catarina, apenas uma cidade apresenta lei municipal de inspeção predial. Desde 2008 vigora em Balneário Camboriú a Lei 2805, que torna obrigatória a vistoria periódica e estabelece inclusive prazo para que os condomínios antigos apresentem relatório de inspeção. Os prazos máximos estabelecidos pela lei para as realizações de manutenção têm como referência a idade real do imóvel que será contada a partir da entrega ou entrada em operação do prédio.



ANDRES MARTINEZ: a maioria dos problemas elétricos tem origem na defasagem ou envelhecimento da fiação

## PROBLEMAS MAIS RECORRENTES EM CONDOMÍNIOS

**Sobrecarga das instalações elétricas** - As instalações são dimensionadas e divididas em circuitos, quadros de distribuição, quadros de medição e alimentadores de acordo com as normas técnicas vigentes. Ao ampliar as cargas sem um estudo técnico ou projeto aumenta-se o risco de sobrecarga e curto-circuito. Como exemplo de equipamentos que conduzem a sobrecarga há destaque para os mais usuais como torneiras elétricas, chuveiros, secadoras e ar-condicionado.

**Desgaste dos componentes da instalação** - Todo material tem um tempo de vida que depende de diversos fatores combinados. Oxidação de contatos elétricos, perda de conexão, envelhecimento e redução da isolamento de condutores são alguns exemplos.

**Emendas e conexões elétricas com contato mecânico enfraquecido** - Eles podem representar aquecimento dos contatos, redução da isolamento dos condutores, redução do tempo de vida útil dos condutores e risco de incêndio.

**Falta de mão de obra especializada** - Um problema que se constata em certo número de instalações está relacionado a obras realizadas por profissionais não qualificados. É importante que periodicamente seja feita inspeção na instalação e plano de manutenção preventiva ou mesmo corretiva por profissional capacitado, registrado no CREA-SC e legalmente habilitado a fim de antecipar e resolver problemas nas instalações elétricas.

Fonte: Evânio Ramos Nicoleit

Quer saber qual nível de maturidade da sua empresa?

GRATUITO

ACESSE O QR CODE E INSCREVA-SE

Receba um diagnóstico e consultoria especializada nas áreas de Gestão:

- Processos
- Planejamento
- Mercado
- Pessoas
- Finanças

Entre em contato com o Agente de Orientação do SEBRAE/SC

Exclusivo para ME e EPP de SC.

DUPLIQUE  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

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

NEWTEC  
GERADORES

ASSISTÊNCIA 24 h

VENDA  
MANUTENÇÃO  
LOCAÇÃO

DE GERADORES

newtecgeradores.com.br

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

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

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### Existe a obrigação do registro do síndico profissional no CRA?

No dia 15 de outubro, o SindHub promoveu um encontro para discutir a obrigação do registro de empresas que oferecem o serviço da função de síndico. Composto o painel estavam membros representantes da ASDESC, CRA-SC, CFA e Núcleo de Condomínios do CRA-SC que iniciaram o debate e apresentaram seu posicionamento de que o CRA tem direito de exigir o registro de empresas que prestam serviços de síndico profissional, mediante a representação de um responsável técnico, também registrado no Conselho, já que a rotina do síndico compreende funções de, entre outras atividades, a elaboração de todos os demonstrativos financeiros referentes às despesas e receitas do condomínio, elaborar os demonstrativos, gerenciar os recursos financeiros e humanos do condomínio. Para o CRA, a administração desses recursos também é atividade privativa do administrador.

Já o representante da ASDESC argumentou que as atividades de síndico estão relacionadas àquelas postas no art. 1348 do Código Civil e compreendem o atendimento aos moradores, convocação de assembleia, aplicação de multas e advertências, verificação da situação estrutural do condomínio, representação extrajudicial e judicial, de forma que a administração propriamente dita não pode ser apontada como atividade preponderante ou básica como exige a lei que prevê a obrigação de registro no CRA-SC ou em outro conse-

lho de classe. Essa função é desempenhada, por pessoas com diversos perfis, mas em todos os casos são assessorados por uma empresa de administração de condomínios, e que a estas sim, é obrigatório o registro no CRA. Já, o profissional de administração que deseja registrar sua empresa de síndico profissional pode fazê-lo de forma facultativa. Porém, entende que não há obrigação para tal.

Nas considerações finais os participantes do painel firmaram um compromisso de estreitarem o relacionamento buscando percorrer um caminho e lapidar esse entendimento. Porém, nos dias que se seguiram ao evento as notificações às empresas de síndico profissional continuaram, inclusive com estipulação de prazo para tal, configurando uma inflexibilidade do CRA-SC e descaso pelos esforços da ASDESC, entidade criada por síndicos em 2016 que visa o desenvolvimento do bom exercício da função de síndico. Eu, como administrador e diretor da ASDESC em solidariedade a associação, na qual sou membro e um dos fundadores, só farei o registro de minha empresa no CRA-SC no advento de uma obrigação legal ou caso o CRA-SC reconheça que, neste momento, esse registro por parte das empresas de síndicos profissionais deve ser feito de forma facultativa.

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

## SolarCondos: marketplace de energia renovável para condomínios



A SolarCondos foi concebida como uma plataforma que concentra todos os *players* do ecossistema de energia renovável para o mercado de condomínios. Além de integradores de energia solar (empresas que comercializam as placas fotovoltaicas), empresas de instalação de estruturas metálicas para os *carports* (estruturas que usam a placa solar como telhado em vagas de garagens), carregadores de carros elétricos e capacitação, diversas fontes de financiamento em até noventa e seis meses pela EmprestaCondo, marketplace de crédito para todo o segmento de condomínios.

A EmprestaCondo, criada pela SolarCondos, nasceu em 2020, fruto de mais de trinta anos de experiência no mercado financeiro, e atua como uma plataforma que auxilia todo o segmento de condomínios, inclusive condômino e prestadores de serviços, a obter crédito. Seja para uma obra de emergência ou para indenizações trabalhistas, garante todo o suporte necessário para viabilizar as operações de crédito.

"Nós somos a primeira plataforma que concentra diversas linhas de crédito em formato de marketplace para o mercado condominial. Seja o condomínio no seu CNPJ, condômino e/ou o prestador de serviço, nós disponibilizamos linhas de crédito com taxas competitivas, mesmo com a alta dos juros básicos", explica Murialdo Crescencio, CEO e

fundador da EmprestaCondo.

### Crescimento

A plataforma está em crescimento e vem ampliando seu rol de parceiros estratégicos, além de *fintechs* (Condo Banks), agregou empresas de cartão de crédito, seguros, e mais recentemente criou um Selo Editorial para apoiar a publicação de livros e diversos cursos, através da EduCondo (marketplace de conhecimento condominial)

Assim, a EmprestaCondo apoia o conhecimento para todos envolvidos no mercado condominial.

"Somos um marketplace de crédito, uma solução para o financiamento de investimentos caso o condomínio venha a precisar de crédito. Auxiliamos a gestão em todo o processo", reforça Murialdo Crescencio.

### Energia renovável é uma realidade

Reduzir custos por meio da energia renovável é uma realidade do mercado e a SolarCondos surge como ótima opção, apoiando os esforços para diminuir as despesas com energia elétrica.

"Queremos conectar os condomínios aos integradores e demais empresas do setor através da SolarCondos, assim como realizar workshops e eventos para síndicos com foco em explicar os benefícios de gerar a própria energia no condomínio", são ações para 2023,

explica Murialdo Crescencio.

O investimento feito para contratar a energia solar tem retorno no médio/longo prazo, mas o momento atual é favorável, em função do Marco Legal da Energia (Lei 14.300/2022), feito para regular micro e minigeradores da geração distribuída de energia no Brasil, estabeleceu que os sistemas geradores implantados até 31 de dezembro de 2022 terão benefícios especiais nesta transição para o novo modelo de precificação do setor.

### Exemplos de aplicação

Ter uma usina fotovoltaica no condomínio pode reduzir em até 95% o valor gasto com a conta de energia elétrica. Ou seja, além de sustentável, há economia nos recursos para utilizar em outros setores. Também pode-se investir em pontos de recarga para carros elétricos, outra grande tendência do mercado.

### Entre em contato

Saiba mais sobre energia renovável em condomínios, fale conosco pelas nossas redes sociais, ou WhatsApp (11) 9.4939.2312, atuamos em todo o Brasil. Se você atua no segmento, e quer se conectar com o mercado de condomínios, não perca a oportunidade de estar em um mercado com grandes oportunidades. [www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br) [emprestacondo](https://www.instagram.com/emprestacondo)



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

48 4042.1222

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

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

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

Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC



## Congresso #SouSíndico Campeão vai reunir as maiores referências do mercado condominial em Florianópolis

Evento organizado pela Porter será dia 12 de novembro, no CentroSul, e terá palestras, painéis e mentorias para os síndicos

Uma experiência única para síndicos e síndicas que desejam ampliar seu conhecimento e elevar sua carreira vai acontecer no dia 12 de novembro, no CentroSul, em Florianópolis. O congresso receberá as maiores referências do mercado condominial para a primeira edição do #SouSíndico Campeão, evento organizado pela Porter.

Com 12 horas de programação, os síndicos terão acesso a conteúdo de alta qualidade distribuídos em painéis, mentorias e palestras. Os participantes poderão se desenvolver graças ao networking com parceiros de profissão, durante um dia de especialização e atualização do setor condominial. O #SouSíndico Campeão tem vagas limitadas: apenas 400 lugares disponíveis.

Há 20 anos atuando como síndico profissional Alexandre Prandini, que também é coordenador e professor do curso Experts do SíndicoNet, além de colunista e CEO da Mr. Síndico, é um dos palestrantes confirmados. Outro grande nome do setor que estará no #SouSíndico Campeão é Cristiane Olsson, administradora e diretora de condomínios da Guarida Imóveis.

O congresso trará a Florianópolis em torno de 40 profissionais de referência no mercado condominial do país que estarão presentes tanto nas mentorias, quanto nas diversas palestras e painéis com conteúdo especializado direcionado aos síndicos.

### Espaço para mentorias

Uma das propostas do Congresso #SouSíndico Campeão é ampliar a experiência dos síndicos. Por isso, o evento terá es-

paço exclusivo para mentorias. Especialistas do setor condominial estarão à disposição dos participantes, que de maneira individual vão receber dicas e conselhos para impulsionar o aprendizado através do conhecimento especializado.

"O espaço para as mentorias é um dos diferenciais do evento. É a chance do síndico levar as dúvidas ou apresentar os desafios na gestão. Eles serão aconselhados como proceder para lidar com cada uma dessas necessidades. O mais legal é que os atendimentos serão realizados de maneira individual e terão a duração de aproximadamente 20 minutos, mediante agendamento. Tudo isso ocorre, ainda, em paralelo às palestras e painéis", destaca Odirley Rocha, especialista em segurança, MBA em Gestão de Segurança Empresarial e diretor de relacionamento da Porter Group.

### Realidade aumentada

Com tecnologia de ponta, a Porter é conhecida por resolver desafios de segurança e controle de entradas e saídas em condomínios. Não à toa, o grupo é líder em portaria remota no Brasil. Por isso, um espaço metaverso estará presente no Congresso #SouSíndico Campeão. Através da realidade aumentada, os síndicos participantes poderão mergulhar de maneira digital em um recorte do mercado condominial do futuro.

"A simulação do condomínio será, com toda a certeza, uma das experiências mais marcantes do nosso evento. O usuário vai colocar os óculos e acompanhar como funcionará as principais tendências do se-

tor no futuro. Algumas delas, que já posso adiantar, são abertura de portão com QR Code, modelos de assembleia virtual, interação tecnológica entre os apartamentos e muito mais. É uma oportunidade única, algo imperdível para os síndicos", completa Odirley.

### GARANTA SUA VAGA!

O Congresso #SouSíndico Campeão será realizado no dia 12 de novembro das 8h às 20h. Os participantes terão direito a almoço, coffee break e coquetel de encerramento, ou seja, não precisarão deixar o espaço em nenhum momento do evento.

Os ingressos para o congresso já estão disponíveis no [www.soudindico.com](http://www.soudindico.com), mas não deixe para a última hora. Os valores serão ajustados conforme a virada de lotes e, principalmente, porque as vagas são limitadas.



**ODIRLEY ROCHA**, diretor de Relacionamento da Porter

## Centro administrativo do Sicredi é o prédio mais sustentável do Brasil

Estrutura foi recertificada pela LEED recebendo 88 pontos, melhor nota do país para operação e manutenção

O Sicredi, instituição financeira cooperativa com mais de 6 milhões de associados e presença em todos os estados brasileiros e no Distrito Federal,

recebeu a recertificação LEED para seu Centro Administrativo Sicredi (CAS), localizado em Porto Alegre. Após um ano de avaliação, a estrutura teve nota final de 88 pontos, conquistando o primeiro lugar entre 12 prédios certificados no Brasil em 2022. O CAS é o único com certificação no Rio Grande do Sul na categoria "LEED - operação e manutenção de prédios já existentes". A LEED - Leadership in Energy and Environmental Design (Liderança em Energia e Design Ambiental em tradução livre), é uma certificação internacional para construções sustentáveis.

O CAS ocupa uma área de 28,6 mil metros quadrados, sendo mais de 8,7 mil deles de área verde, que privilegiam espécies nativas. Mais de três mil colaboradores do Sicredi estão alocados na sede, sendo que, em função do trabalho híbrido, cerca de 650 circulam diariamente pelo local.

Conquistada pela primeira vez em 2016, a certificação LEED tem validade de cinco anos e incentiva práticas sustentáveis nas edificações. "Trabalhamos com o propósito de impactar positivamente o meio ambiente e a vida de todos ao redor, sejam colaboradores, associados ou parceiros. A recertificação LEED veio para comprovar que estamos no caminho certo", comenta Dino Socol, gerente de Patrimônio e Serviços do Sicredi. "O CAS é novamente o prédio mais sustentável do Brasil e estamos cada vez mais ampliando essas iniciativas para as nossas cooperativas e centrais, buscando também inspirar outras empre-

sas, pessoas e instituições a fazerem o mesmo."

Entre as áreas avaliadas, o CAS se destacou com três cases: uso de energia renovável, eficiência no uso de água e central de resíduos. Em relação à energia, um dos diferenciais é promover a eficiência energética por meio da contratação no mercado livre de energia, garantindo o fornecimento de energia elétrica proveniente de fontes renováveis. Além disso, o bicicletário possui geradores fotovoltaicos, todas as lâmpadas são de LED e com sensores de presença nos ambientes de circulação geral. Outro diferencial é que durante a frenagem dos elevadores, um sistema regenerativo converte a energia mecânica em elétrica, reduzindo assim o consumo.

O Centro Administrativo também utiliza sistemas de captação e de redução do consumo de água. Ferramentas como a irrigação automática com sensor de chuva, captação de água de condensação e estação para tratamento de esgoto são destaques que elevaram a nota na certificação LEED.

O CAS ainda trabalha com a gestão de resíduos sólidos. A Central de Resíduos é responsável por incentivar e monitorar práticas de não geração, redução, reutilização e reciclagem. O trabalho realizado para a certificação LEED no CAS se conecta com iniciativas como o Inventário de Emissões de Gases de Efeito Estufa produzido anualmente pelo Sicredi a fim de mensurar suas emissões e criar estratégias de redução e neutralização do impacto ambiental.





# CANAL ABERTO

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

## MINIMERCADOS

**Estamos tentando implantar uma loja de conveniência no condomínio e para isso, pensamos em construir uma sala ao lado da administração do condomínio. Qual o quórum para aprovação desses dois itens na assembleia?**

*Heloisa Tavares, Itajaí*

A questão proposta pela leitora é bem atual pela multiplicação dessa modalidade de empreendimento nos condomínios residenciais ou mistos, porquanto agrega uma inegável comodidade aos moradores pela oferta de produtos de primeira necessidade no espaço condominial.

No caso em apreço, o condomínio pretende construir uma sala ao lado da administração e aprovar o uso desse novo espaço para a loja de conveniência.

A dúvida reside em saber qual o quórum necessário para a implementação em ambos os casos? Inicialmente, é preciso lembrar que a expressão "obra" empregada pela lei deve ser adotada no sentido amplo, englobando construções, benfeitorias e qualquer melhoramento, como aquisição de pertencas, conforme a definição do art. 93 do Código Civil.

A nova sala que vai comportar a loja não existente no plano inicial da edificação e no memorial de incorporação, tratando-se, portanto, de "acréscimo" indicado na definição do art. 1.342 do Código Civil, independentemente de sua natureza (obra útil ou voluptuária): Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Portanto, entendo que o quórum necessário para a

aprovação da construção da nova sala exigirá o quórum de aprovação por 2/3 da totalidade dos condôminos.

No que tange a aprovação da implementação da loja, anoto que o tema ainda suscita polêmica, visto que ora se entende que há desvio de finalidade residencial, o que depende de 2/3 dos votos dos condôminos (art. 1.351 do Código Civil); mas há entendimento que defendem a aprovação pela maioria absoluta ao equiparar a instalação do mercado a uma obra útil (art. 1.341, II). De toda a forma, não entendo que seja necessária a unanimidade, haja vista a recente alteração da redação do art. 1.351 do Código Civil, salvo se o mercado venha a alterar a destinação de alguma área já existente no condomínio (ex.: salão de jogos pela loja).

Portanto, diante das peculiaridades da questão proposta, entendo que a aprovação de ambos os pleitos (construção da sala e implementação do mercado) por 2/3 dos condôminos dará uma maior segurança jurídica ao Condomínio.

Vale frisar, por oportuno, que a instalação de minimercados em condomínios exige também outras discussões além do questionamento da leitora, tais como a validação da parte contábil do negócio, bem como licenças do Corpo de Bombeiros e da Vigilância Sanitária, sem esquecer da eventual responsabilidade solidária ou subsidiária do condomínio em caso de defeitos na prestação de serviços da empresa exploradora do espaço.



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

## CÂMERAS NA PISCINA

**Estamos renovando o sistema de câmeras de monitoramento no condomínio e gostaria de saber se pode instalar câmera na piscina. Pensamos na segurança das crianças, mas algum morador pode alegar invasão de privacidade?**

*Wilson Neves, São José*

O condomínio pode instalar câmeras na área da piscina, desde que autorizado por assembleia geral.

O monitoramento por câmeras auxilia, inegavelmente, a zelar pela segurança dos condôminos e do seu patrimônio, além de inibir a prática de infrações e auxiliar na identificação de infratores às regras condominiais.

Por outro lado, as pessoas têm direito à privacidade, a não serem vigiadas 24 horas por dia em todos os lugares em que estiverem.

Trata-se de um conflito difícil de resolver, cabendo ao órgão máximo do condomínio, sua assembleia geral, que democraticamente sintetiza as posições de todos os condôminos, achar o ponto de equilíbrio entre privacidade e segurança.

Assim, pode a assembleia deliberar, através da maioria de seus presentes (eis que para essa votação não se exige quórum qualificado), pela instalação de câmeras na área da piscina.

O ideal é que a assembleia defina não apenas o local de instalação das câmeras, como também se as imagens serão transmitidas ao circuito interno, ficando disponíveis para visualização, por exemplo, na portaria, ou se as imagens serão apenas gravadas, para eventual análise posterior caso necessário, como na ocorrência de algum incidente.



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

## # ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL

[neia@portalsulenergia.com.br](mailto:neia@portalsulenergia.com.br)



## A regularização anual de condomínios junto ao Corpo de Bombeiros

Quem atua como gestor de condomínio, sabe muito bem que existem vários processos e procedimentos que fazem parte de suas obrigações, mas que por vezes se tornam um "pesadelo" na vida do síndico.

Dentre os vários itens apontados por quem administra condomínios, a regularização das edificações junto ao Corpo de Bombeiros - CBMSC está no topo da lista das preocupações e dificuldades encontradas para manter um condomínio "em dia", seja por questões técnicas dos Sistemas de Segurança Contra Incêndio - SSCI, pela resistência dos usuários, pelos custos de manutenção, pelas mudanças das normas e atualmente, inclusive pela implantação do novo sistema de uso do CBMSC.

É importante registrar que as mudanças de normas e até mesmo do sistema eletrônico utilizado pela instituição CBMSC tem, entre seus objetivos, aumentar a segurança nas edificações e regulamentar os recursos dos SSCI.

Diversas mudanças foram implantadas e várias dizem respeito aos três processos mais comuns: análise de projeto preventivo, habite-se e alvará de funcionamento. Todos, processos obrigatórios quando falamos em condomínios e por isso, tão importantes na obtenção da regularidade da edificação.

O novo sistema eletrônico do CBM foi desenvolvido para atender as demandas encontradas e ofertar da-

dos mais concretos sobre as edificações, os sinistros, as ocorrências em geral, as estatísticas, entre outros, e por isso, sua migração pode parecer complexa, porém necessária, na busca por resultados efetivos na redução de incêndios.

Antes de mais nada, é necessário entender que as edificações apresentam demandas diversas e que "cada caso é um caso", pois edificações idênticas em sua estrutura podem se enquadrar de forma diferente no que diz respeito aos SSCI, podendo em muitos casos, ter a exigência (ou a dispensa) de um ou outro sistema.

Dados técnicos como: cálculo de áreas, identificação e dimensionamento de sistemas, ocupação, classificação, riscos, carga de incêndio, conhecimento das normas e procedimentos, levantamento histórico documental, entre outros, são temas que podem gerar ou evitar muitos problemas.

O fato é que cada vez mais, ter um bom suporte técnico especializado no tema, tem sido o caminho encontrado por síndicos (especialmente nos condomínios residenciais) para liquidar pendências, muitas vezes acumuladas por vários anos, sem solução.

**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.**

## SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

- ✓ Administração de Condomínios
- ✓ Cobrança Garantida
- ✓ Síndico Terceirizado
- ✓ Terceirização de Mão de Obra  
Zeladoria, Limpeza & Portaria

**SUPORTE**  
Condomínios

48 3222-7023  
48 3024-7275



48 99161-1862

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



## ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO É COISA SÉRIA!

Conte com nosso time de especialistas e fique tranquilo.

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

Rua Paulino Hermes, 515 - Nossa Senhora do Rosário - São José  
(48) 3340-9946 / 3340-9956 | +55 48 9 9623-9836





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)



## ACADEMIAS DE CONDOMÍNIOS / MANUTENÇÃO



Empresa especializada em manutenção preventiva e corretiva em academias de condomínios.

**ATENDIMENTO À TUDO QUE FOR RELACIONADO COM EQUIPAMENTOS DE ACADEMIA:**  
• CABOS DE AÇO • ESTOFADOS • LIMPEZA INTERNA DE ESTEIRAS • PINTURAS

Usando Apenas Material de Qualidade • Manutenção Preventiva  
EVITE O DESGASTE NATURAL DOS EQUIPAMENTOS E  
PROMOVA BEM ESTAR DOS USUÁRIOS COM MANUTENÇÃO MENSAL!

AGENDE HOJE MESMO SUA VISITA! ☎ 48 9.9648.2812 ✉ HORNFIT@GMAIL.COM

## MOTOBOMBAS / VENDA E MANUTENÇÃO



**VENDA E MANUTENÇÃO EM MOTOBOMBAS HIDRÁULICAS**

- Tubulações de Bombeiro
- Controle de Pragas
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas de Água e Cisternas
- Atendimento a Condomínios Residenciais e Comerciais

NOSSO LEMA É *Respeito, Qualidade e Confiança!*

CONTRATO MENSAL • ATENDIMENTO 24H ☎ 48 3369.2445 ☎ 48 9.9858.7386 ✉ smellsmotobombas  
✉ smellsmotobombas@gmail.com 📍 Servidão Manoel Amaro, 390 - Saco Grande - Florianópolis - SC

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**Ampla**  
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

## 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



## REFORMAS PREDIAIS

Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919  
99978.8719

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

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](http://www.grellertempreiteira.com.br)  
grellertempreiteira@gmail.com

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



✓ LAVAÇÃO DE FACHADAS E VIDRAÇAS COM ALPINISMO

✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL

✓ REVESTIMENTOS EM GERAL

✓ RETROFIT

✓ IMPERMEABILIZAÇÕES

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

[www.padraoserv.com.br](http://www.padraoserv.com.br) ✉ padraoserv  
48 3029.8929 📞 99629.5101

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



### INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO

- Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)
- Laudo Técnico de Edifício em Garantia
- Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)
- Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

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

☎ 48 3223.6363 ✉ pravalienengenharia@gmail.com  
☎ 48 9.9980.9377 🌐 [www.pravalienengenharia.com.br](http://www.pravalienengenharia.com.br)

## Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

<b>LAUDO DE INSPEÇÃO</b>	Descreve e classifica graus de risco e responsabilidade dos problemas levantados nas vistorias
<b>MEMORIAL DESCRITIVO</b>	Indica materiais e técnicas ideais para a resolução dos problemas apresentados
<b>MEMORIAL QUANTITATIVO</b>	Mensura o serviço a ser realizado, formando uma base sólida para a fundamentação dos orçamentos
<b>PLANO DE OBRA</b>	Análise, sabatina e comparação de todos os dados das propostas e das empresas que desejam participar da concorrência
<b>ACOMPANHAMENTO</b>	Otimiza a qualidade da reforma condominial através de planejamento, visitas in loco, elaboração de relatórios, comunicados, termos etc.



[econdengenharia.com.br](http://econdengenharia.com.br)  
(48) 3093-3595

**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS



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 • [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

## MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

☎ 48 99982.1196 • 98406.5470 ✉ lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo



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

(48) 99985.3938 ✉ contato@fossengenharia.com.br  
[www.fossengenharia.com.br](http://www.fossengenharia.com.br)

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

## MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS



INDÚSTRIA DE MOBILIÁRIO ECOLÓGICO PARA ÁREAS EXTERNAS.

FABRICAMOS BANCO DE JARDIM COM OU SEM ENCOSTO, MESAS E CADEIRAS, PERGOLADOS, ESPREGUIÇADEIRAS, CACHEPÓS, LIXEIRAS, DECKS, FLOREIRAS, PARQUINHOS E TAMBÉM PROJETOS SOB MEDIDA, TUDO 100% ECOLÓGICO E COM 10 ANOS DE GARANTIA SEM A NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO!

Invista em qualidade, durabilidade e sustentabilidade no seu condomínio!  
[www.lanci.eco.br](http://www.lanci.eco.br) | 47 3363.4143 | 99232.3393 | @lanci\_eco | lanci@lanci.eco.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)



# Academia no condomínio: é possível ficar sem?

Além dos benefícios para a saúde, o espaço no prédio garante maior valorização do bem

Dariane Campos

**S**e antes as academias eram espaços procurados por pessoas em busca do corpo perfeito, com a pandemia, podemos dizer que o cuidado com a saúde física e mental ganhou um novo status e, hoje, esses locais são ocupados pelos mais variados perfis. Todos em busca de bem-estar, qualidade de vida e condicionamento físico.

Pensando nisso, os novos lançamentos imobiliários já são entregues com a sua própria academia, sendo esse um espaço que está praticamente incorporado às áreas de lazer essenciais em um edifício.

Já nos condomínios mais antigos, os gestores têm investido em reformas ou transformado áreas ociosas em locais para a prática de exercícios. Esse é o caso do condomínio Villas do Campeche, em Florianópolis, que repaginou a sua academia, que não conseguia mais atender com qualidade os moradores.

De acordo com o conselheiro Fábio Asse Gonçalves, que está em sua terceira gestão, o espaço não dava conta de atender a um fluxo maior de pessoas, além de possuir equipamentos muito simples e que não proporcionavam uma boa experiência de treino. “Entendemos que disponibilizar equipamentos melhores não só ajudaria na qualidade de vida dos moradores, como também daria uma boa opção de lazer em área coberta considerando nosso rigoroso inverno”, explica.

O empreendimento possui



**FÁBIO ASSE GONÇALVES**, conselheiro do condomínio Villas do Campeche: reforma da academia recebeu elogios dos moradores

quatro blocos, 82 apartamentos e cerca de 300 moradores, que agora podem malhar em uma estrutura permanente com o custo do investimento de apenas alguns meses de uma academia do bairro. E ainda tem o fato de que um espaço como esse valoriza o imóvel.

Como dica para os que estão pensando no investimento, Gonçalves diz que o segredo está em ter bons equipamentos e que esses atendam a sua demanda. “Questione sempre o vendedor sobre a capacidade e durabilidade média das máquinas. Isso faz toda a diferença. O resultado que estamos colhen-

do até agora é muito positivo, nossa academia é elogiada e apreciada por todos que a utilizam”, pontua Gonçalves.

## Projetos

A academia em condomínios não é apenas um item para aumentar o valor agregado da edificação. Ela tem uma especial função de promover a saúde e estimular a boa convivência entre moradores. Por isso, segundo Leonardo Lima da Silva, gerente regional de uma das maiores rede de lojas especializadas em equipamentos de ginástica do Brasil, antes de sair comprando equipamento é fun-

damental fazer um projeto.

“Para fazer as melhores escolhas, de acordo com o espaço que você tem no seu empreendimento e o perfil dos usuários, é imprescindível fazer um estudo da área disponível. Esse projeto individual serve para que todos possam visualizar como ficará a academia, que normalmente será dividida por tipo de atividade, como, por exemplo, alongamento, musculação e cardio”, explica Silva. Entre os equipamentos que não podem faltar, desde um projeto mais básico até o mais arrojado, ele destaca: esteira, bicicleta, elíptico e uma área de musculação com multifuncional, com torre de pesos, banco, colchonetes e bola.

## Atenção redobrada

Treinar na academia do prédio desacompanhado de um profissional implica na necessidade de aumentar os cuidados em relação à segurança. E, de acordo com o educador físico Vitor Hugo Barbosa Lopes, mesmo que cada empreendimento tenha uma realidade diferente, que pode ir de um verdadeiro centro de fitness a um espaço mais simples, existem cuidados que são fundamentais para aproveitar o local da melhor maneira possível.

Sendo assim, ele destaca que o mais importante deve ser compreender os sinais que o corpo dá e aprender a respeitá-los. “Se você sente dor na articulação do ombro, por exemplo, procure um ortopedista para ver o que é, e se há restrição a algum movimento ou exercício,

antes de se engajar num supino ou em flexões de braço. Mas isso não impede de começar a caminhar. O importante é colocar-se em movimento, o quanto antes e o quanto for possível. Só não exagere”, reforça Lopes.

Em relação ao treino, o principal cuidado é sobre quais exercícios fazer. De acordo com o educador físico, é muito importante encaixar na rotina semanal exercícios resistidos, como musculação ou Pilates, e exercícios aeróbios, como caminhada e natação. “Para fazer efeito, na hora do treino é preciso fazer um esforço que seja, no mínimo, suficiente para não permitir uma conversa confortável, sendo que a rotina de exercícios pode ser dividida entre 5 e 7 dias. Mas, caso fique muito puxado, comece com menos, o importante é se movimentar”, complementa Lopes.

Segundo a Organização Mundial da Saúde (OMS), são indicados pelo menos 150 a 300 minutos de atividade aeróbia moderada ou 75 a 150 minutos de atividade intensa, ou ainda uma combinação equivalente por semana.

## CUIDADOS QUE AJUDAM A EVITAR LESÕES

- Mantenha o alinhamento adequado de cada articulação
- Respeite a fase do treinamento em que se encontra, dando atenção aos limites do corpo, especialmente se for iniciante
- Execute os movimentos em amplitudes que não causem dor
- Dê o tempo adequado de recuperação entre séries, entre exercícios e entre sessões
- Antes de iniciar o treino, aqueça o corpo com uma atividade cíclica, como a caminhada
- Alimentação adequada e sono reparador são extremamente importantes. Esses dois pontos são muitas vezes negligenciados ao se pensar em formas de prevenir lesões.

Fonte: Vitor Lopes

TODOS NOSSOS BRINQUEDOS SÃO CERTIFICADOS PELA ABNT  
BRINCAR AQUI É COISA SÉRIA!

**BRINQUEDOS E PLAYGROUNDS PARA CONDOMÍNIOS, CRECHES, ESCOLAS E ÁREAS DE LAZER**

@KRENKEBRINQUEDOS 47 98803-3068  
www.krenke.com.br



Uma nova **Conduta** para o seu **Condomínio.**

(48) 99171-9780  
comercial@condutacobrancas.com.br

**CONDUTA**  
COBRANÇAS