

Jornal dos Condomínios 21 ANOS

ANO 21 - N° 252 - DEZEMBRO 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



Foto: Divulgação PMF

REDUZIR O IMPACTO DO LIXO NO MEIO AMBIENTE COMEÇA EM CASA

Síndicos têm papel de liderança junto aos moradores e podem ser aliados na preservação ambiental por meio de boas práticas, como coleta seletiva e compostagem

Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Neuroarquitetura em condomínios traz bem-estar a moradores e funcionários

Páginas 10 e 11

FÉRIAS

Preparando o condomínio para a temporada de verão

Página 03

MANUTENÇÃO

Entenda a importância da modernização dos elevadores

Página 04

OPINIÃO

Como vai ser o síndico do futuro?

Página 14

MERCADO

Lapidação de concreto inova a aparência das garagens e garante valorização do condomínio

Página 13

Feliz Natal e Ano Novo!

Desejamos um Natal com muito amor e paz e um novo ano cheio de alegria e prosperidade.

Conte Conosco!

DUPLIQUE.COM.BR

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

0800 780 8877

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 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

Feliz Natal e um Próspero Ano Novo!

Que os bons sentimentos semeados no dia de Natal possam ser cultivados ao longo de todo o Ano Novo!

PONTUAL
GARANTIDORA

0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br

Comece bem o ano, venha para a Pontual Garantidora. Nós temos a melhor solução para inadimplência no seu condomínio.

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

(48) 3093-3595

@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 R. de M. Rodrigues
tonyrevisor@gmail.com

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
o nosso Portal!

f @jornaldoscondominios
@JornalCond



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



DEZEMBRO/2022

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

angeladalmolin@condominiosc.com.br



Óleo na pia? Nem pensar!

A preservação do meio ambiente é um tema que está cada vez mais no centro das discussões. O mais recente debate foi na 27ª Conferência do Clima da Organização das Nações Unidas (COP 27), que em novembro reuniu representantes de governos e entidades de diversos países para o planejamento e a aplicação de medidas urgentes na tentativa de minimizar os efeitos das mudanças climáticas, como o aumento do nível do mar, inundações de regiões costeiras, secas e perda da biodiversidade.

A verdade é que também podemos contribuir para frear este crescimento acelerado implementando ações práticas para diminuir o impacto que o lixo produzido no condomínio provoca no meio ambiente. As primeiras ações desta cadeia de sustentabilidade começam em casa, dentro dos apartamentos em ações pequenas, que são somente da responsabilidade de cada um de nós e facilmente incluídas em nosso

cotidiano. Saiba nesta edição que síndicos podem ser aliados na preservação ambiental para que boas práticas como coleta seletiva e compostagem sejam implantadas e se perpetuem. No entanto, não depende somente do gestor do edifício. Como tudo em condomínio, precisa haver a vontade e a ação efetiva dos moradores.

Tema muito pertinente nesta época em que comemoramos o Natal e o espírito de solidariedade entre as pessoas, nesta edição também destacamos a data de 23 de Dezembro que faz homenagem à figura social existente desde os primórdios da humanidade - o vizinho. Confira orientações de psicólogos sobre como manter a boa convivência e amenizar os desentendimentos, tornando a vida entre os moradores mais agradável e harmônica.

Desejamos a todos os nossos leitores e empresas apoiadoras um Feliz Natal e muitas alegrias em 2023!

Save
the Date
18 MAR
2023



Comemoração de
22 anos do Jornal
dos Condomínios

Síndico (a), você
é nosso convidado

Jornal dos
Condomínios

Livro ensina como revolucionar a gestão por meio do conhecimento

Lançada no segundo semestre de 2022, a 16ª edição do livro **Revolucionando o Condomínio**, de autoria da Profª Rosely Schwartz, autora, coordenadora e docente dos Cursos de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da FECAP, visa informar e qualificar, ser um guia para os síndicos e administradoras de condomínios, bem como para moradores e colaboradores, sobre os principais assuntos que envolvem a administração de um condomínio, capacitando-os a atender às exigências legais. Dentre elas destaca-se: a trabalhista, a tributária, a segurança contra incêndio, a higiene (limpeza de caixa d'água, análise da água, desinsetização), o trabalho em altura e em área confinada, as normas regulamentadoras do Ministério de Trabalho e as principais NBRs da ABNT que impactam os condomínios. Além disso, propõe dicas e técnicas de gestão que podem ser aplicadas imediatamente, visando construir uma convivência pacífica, segura, transparente e ética.

Segundo a autora é fundamental que os condomínios, sejam eles residenciais ou comerciais, sejam administrados como uma empresa, com muita responsabilidade e profissionalismo, uma vez que o síndico que assume o



16ª EDIÇÃO do livro Revolucionando o Condomínio, de autoria da Profª Rosely Schwartz

mandato responde civil e criminalmente pela gestão. A obra justamente preocupa-se em transmitir de forma simples e clara todo conhecimento para que o síndico tenha segurança nas tomadas de decisões e alerta os moradores sobre a importância da participação na vida condominial para que haja maior divisão das responsabilidades e se evite arbitrariedades.

O Livro pode ser adquirido em:
<https://www.amazon.com.br/>
ou acesse o QR Code.



SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

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

SUPORTE
Condomínios

www.suportecondominios.com.br

48 3222-7023
48 3024-7275 48 99161-1862



Serviços Construtivos

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

48 4042.1222

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

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



Soluções 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



Preparando o condomínio para a temporada de verão

Férias de verão exigem mais cuidados e reforço na segurança dos condomínios

Da redação

Uma agenda anual organizada pode ser muito útil na administração de condomínios, pois com as necessidades sazonais antecipadas é possível planejar e estabelecer as demandas. Com a chegada do verão, por exemplo, é hora dos condomínios se prepararem, pois nessa época do ano as cidades litorâneas de Santa Catarina recebem um fluxo maior de pessoas.

Já os condomínios localizados fora da área balneária ficam mais tranquilos no verão, mas também exigem cuidados já que muitos apartamentos ficam fechados. Cada edifício tem a sua particularidade e cabe ao síndico se preparar para esta época. Confira algumas dicas para uma boa administração durante a temporada:

Manutenção

- A época é de férias escolares e as crianças ocupam mais as áreas de lazer, assim providencie uma inspeção do playground, que deve ser realizada por uma pessoa habilitada, como dispõe a norma NBR nº 14.350

- As piscinas merecem uma atenção especial: providencie uma manutenção preventiva nos filtros e bombas, incluindo também os ralos antissucção e botão de pânico, para a segurança das crianças

- Não esqueça o período de recarga dos extintores e de revisão das mangueiras;

- Mantenha as portas corta-fogo sempre fechadas e sem obstruções. Faça uma revisão nos hidrantes, no sistema de alarme de

incêndio e luzes de emergência

- Faça a limpeza das caixas d'água e cisternas e verifique o funcionamento das bombas d'água, já que no verão são mais comuns os problemas de desabastecimento de água;

- Providencie a dedetização das áreas comuns e limpeza as caixas de gordura

- Aumente os cuidados de limpeza nos locais onde é acondicionado o lixo e evite a infestação de baratas e outros insetos

- Verifique o sistema de para-raios. A primavera e o verão são períodos com maior incidência de raios no país

- Para evitar a proliferação do mosquito Aedes Aegypti tome cuidados especiais com ralos externos e verifique o escoamento adequado da água em lajes, marquises e calhas. Mantenha caixas d'água vedadas.

Segurança

- É importante lembrar que o condomínio precisa estar seguro tanto para os moradores que estão viajando quanto para os que permanecem no prédio, portanto, a atenção deve ser incrementada no período da noite e nas entradas de acesso ao prédio. Os únicos que devem ter acesso facilitado são os moradores. Prestadores de serviços, amigos e parentes devem ter regras para entrada

- Confira se as câmeras de vigilância estão todas funcionando e, se necessário, planeje uma manutenção no sistema de videomonitoramento

- Verifique o funcionamento de portões, portas ou fechaduras



AS PISCINAS merecem atenção especial: faça a manutenção preventiva no sistema de filtragem e nos ralos antissucção para a segurança das crianças

com defeito

- Nesta época do ano não é recomendável dar férias para os funcionários, já que eles conhecem a rotina do condomínio, sabem quem são os moradores e podem auxiliar a manter o prédio mais seguro

- O ideal é que a guarita do condomínio seja arejada, pois locais abafados provocam sonolência. O uso de ventiladores ou ar-condicionado é essencial durante o verão para a eficiência do trabalho dos porteiros

- A orientação aos condôminos é que, ao sair dos apartamen-

tos por um tempo maior, fechem o registro de gás, de água e desliguem os disjuntores de energia elétrica.

Aluguéis de verão

- Nos condomínios com apartamentos voltados ao aluguel de verão é importante que o síndico tenha um maior controle sobre os apartamentos. Tenha um cadastro dos inquilinos temporários com informações, como: RG, CPF, placa do carro, número de pessoas autorizadas a acessar o condomínio e imobiliária ou corretor responsável pela locação

- Dê atenção especial aos elevadores, já que são bastante exigidos na temporada. Não permita a superlotação de pessoas, especialmente com bagagens para evitar excesso de peso. Não permita que banhistas entrem molhados no equipamento. E lembre-se: crianças menores de 10 anos não devem entrar desacompanhadas no elevador

- Para garantir o cumprimento das regras por locatários e visitantes, afixe avisos nos murais e elevadores informando as principais normas do regimento interno.



EFICIENT
Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 99190-0385
☎ 48 3209-7608

www.eficient.com.br

- ✓ 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%**



REFORMAS EM GERAL

Laudos, perícias, avaliações, projetos

☎ (48) 98476-5606

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





**TECNOLOGIA
TODA HORA
no seu condomínio**

☎ (48) 9 9155.0983



PORTER

Sistema de controle e gerenciamento de acesso

 Reconhecimento Facial
  QR Code
  Portaria Remota

www.porter.com.br
 [porterbrasil](https://www.instagram.com/porterbrasil)



Entenda a importância da modernização dos elevadores

Com vida útil de 15 a 20 anos, equipamentos precisam de atenção redobrada por conta do tempo de uso e desgaste dos componentes

Da redação

A evolução tecnológica está cada vez mais presente no cotidiano das pessoas. Por isso, muitos equipamentos necessitam de modernização para se adequar ao que tem de mais atual no mercado. Os elevadores, por exemplo, têm vida útil de 15 a 20 anos e precisam de atenção redobrada por conta do tempo de uso e desgaste. O cuidado deve ser constante, tanto na parte da segurança quanto na estética, para garantir o máximo de conforto ao usuário.

Especialista em elevadores, Paulo Roberto Theodorovitz, gerente comercial da empresa A4 Elevadores, destaca que a modernização é indicada para substituir peças em equipamentos com mais de 15 anos e prolongar a vida útil do aparelho.

“Elevadores de até cinco anos são considerados novos, pois a reposição de peças é baixíssima. Após esse período, o desgaste natural faz necessária a troca de peças, como cabos de tração e óleo de máquina. Um histórico do elevador a cada cinco anos para ver a quantidade de peças trocadas e quanto gerou de gastos vai indicar a necessidade de atualização”, afirma.

Atualização técnica é estética

Theodorovitz cita dois tipos de modernização: a técnica e a estética. “A modernização técnica é um combo de tecnologia para atualizar o que há de melhor no mercado, como biometria para o acionamento do equipamento e sistema inteligente, que realiza uma programação dos itinerários cumpridos pelos elevadores. Chamado de retrofit, sua atualização é específica para

componentes elétricos e eletrônicos do elevador. Na estética, sua principal característica é embelezar a cabina e gerar conforto ao usuário”, explica.

Ambos os modelos de modernização podem ser feitos em qualquer tipo de elevador e geram economia. O equipamento novo reduz o valor da conta de energia elétrica do condomínio, que pode ser até 30% menor. Já o preço para executar a obra depende da demanda, pois alguns casos precisam de adequação às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

“Existem edifícios com mais de 20 anos em que o espaço necessário na caixa de corrida inviabiliza a adequação da cabina. Nesse caso, o condomínio precisa adequar-se para receber o equipamento moderno. Esse serviço é feito por engenheiros ou empresa especializada na área”, completa Theodorovitz.

Síndicos estão atentos à necessidade de modernização

Em Balneário Camboriú, a síndica Tecla Rocha observou o desgaste do elevador do Condomínio Santa Fé IV, de bloco único e seis andares, e levou aos moradores das 46 unidades a necessidade de modernização, que foi concluída há um ano por uma empresa especializada nesse



ELEVADOR antes e depois do retrofit estético: beleza e mais conforto aos usuários

tipo de serviço.

“Fizemos uma modernização total em todos os andares e alteramos o projeto para portas deslizantes. Colocamos cabine em aço inox, botoeiras modernas, aumento na altura do teto, iluminação nova, piso em granito, resgate automático, pesador de carga, painel de comando e maquinários novos. Os mora-

dores ficaram muito satisfeitos, principalmente pela segurança proporcionada pelo equipamento”, afirma a síndica, que há nove anos está à frente do Santa Fé IV.

Outro síndico que está pronto para modernizar os elevadores é Helton Silveira de Souza. O administrador do Condomínio Orlando Sylvio Damiani, que fica no bairro Coqueiros, em Florianópolis, e tem quatro blocos com 26 unidades cada, justifica que a recorrência de incidentes é o

motivo para buscar uma solução visando garantir mais segurança aos moradores.

“A discussão sobre esse assunto foi imediata a partir do momento que assumimos a gestão do condomínio. Entendemos que o equipamento não modernizado influencia a segurança e gera um risco iminente. Os benefícios são muitos, mas os principais são a segurança e a valorização do patrimônio”, finaliza o síndico Helton.



A SÍNDICA Tecla Rocha constatou o desgaste do elevador no Condomínio Santa Fé IV e fez uma modernização total no equipamento

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

KRENKE

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

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



CUIDAMOS DA ESTÉTICA DO SEU ELEVADOR!

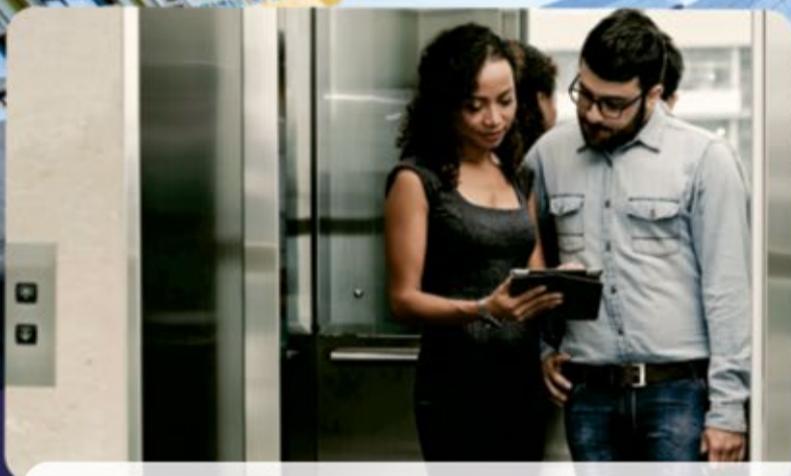
POLIMENTO TÉCNICO ESPECIALIZADO EM

- Remoção de riscos e arranhões
- Eliminação de manchas e respingos
- Limpeza e higienização
- Restauração do brilho

Avaliação e orçamento sem compromisso!

[revitaliza.elevadores](https://www.instagram.com/revitaliza.elevadores)

47 99731-9936 / 98438-4421



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



FAÇA CERTO

Como se elabora uma ata?

Em condomínios, a ata é redigida pelo secretário eleito minutos antes de dar início à assembleia

Da redação

A ata é um documento oficial que serve para registrar as ocorrências, deliberações, decisões, conclusões de uma reunião. O seu formato é, geralmente, padronizado e necessariamente possui início, meio e fim. Em condomínios, a ata é redigida pelo secretário eleito minutos antes de dar início à assembleia.

Na abertura da ata, obrigatoriamente, consta-se o nome completo do condomínio e o CNPJ, data, horário em que a chamada está sendo realizada e o local onde a assembleia está acontecendo - salão de festas, escritório, entre outras áreas do condomínio. Em seguida, é informado o tipo da assembleia - se ordinária ou extraordinária -, observando o edital de convocação e citando a data de expedição do edital, e finalmente inclui-se a ordem do dia a ser deliberada.

Assembleia Geral Ordinária

No caso da Assembleia Geral Ordinária, (AGO) que acontece uma vez a cada ano, o Código Civil prevê que obrigatoriamente constem em pauta a aprovação de orçamento e despesas, prestação de contas e eleição ou reeleição de síndico.

É imprescindível que o redator perceba a medida ideal para uma ata sucinta, mas contendo também os detalhes importantes: comentários, dis-



A RECOMENDAÇÃO ao redator é fazer uma ata sucinta, mas não excluir detalhes importantes

cussões, apurações. O "feeling" nessa hora vale muito. Para todas as decisões, é necessário detalhar o número de votos contrários e da maioria favorável.

Quando o condomínio elege um novo síndico, são descritos os dados pessoais do administrador, o período de duração do mandato, a remuneração do síndico, observando a sua inteira responsabilidade pela movimentação bancária. O mesmo processo é feito para eleição do subsíndico e dos membros do Conselho.

Em uma AGO, no item prestação de contas é importante incluir o valor da inadimplência no dia da reunião e o saldo das contas bancárias, discriminando separadamente conta corrente e fundo de reserva. Após a anotação dos números, redige-se a fala do síndico e membro do Conselho Fiscal com as suas avaliações referentes ao período. O documento finalizado deve estar assinado e acompanhado do

edital de convocação e da lista de presença.

Sem rasuras

Uma vez redigida, lida e aprovada pelos moradores, a ata não poderá ter rasuras nem complementos. Quem discordar dos seus termos poderá fazer constar sua opinião na ata da próxima assembleia, ou, se esta for muito demorada, deverá fazê-lo formalmente (por escrito) ao síndico.

Para que o documento ganhe efetividade perante todos, inclusive a terceiros (não moradores), é necessário que a ata seja registrada em um cartório de títulos e documentos ou, quando a deliberação altera regras da convenção ou define outras questões mais relevantes, em cartório de registro de imóveis. O registro garante respaldo jurídico ao documento, já que, sem ele, a Justiça desconsidera as decisões praticadas em reunião.

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

fernandamp81@gmail.com



Você conhece os tipos de inadimplentes do condomínio?

Para a maioria dos condomínios o grande vilão da paz e bom convívio entre os vizinhos é a inadimplência, ou melhor dizendo, a cobrança.

A inadimplência condominial se computa no primeiro dia após o vencimento da quota condominial.

Para efetivar uma boa cobrança o síndico pode se valer de empresas garantidoras, advogados especializados e/ou assessorias de cobrança, mas há aquele que prefere trabalhar a inadimplência do seu condomínio e para estes existem alguns requisitos que podem elencar:

1º - Identificar o tipo de inadimplente:

Inadimplente pontual: aquele que "esquece" de pagar no dia, mas motivado por um lembrete realiza o pagamento, ou ainda, é aquele que atrasa alguns dias, mas paga antes do próximo vencimento.

Inadimplente por ocasião: aquele que está passando por alguma intempere pessoal, como por exemplo: desemprego, doença, dentre outros.

Inadimplente contumaz: que independente do motivo que o levou a inadimplência, não possui interesse em resolver a pendência, causando prejuízo ao condomínio.

A forma de abordagem para cada um dos tipos de inadimplentes devem ser analisadas, pois, avaliação e medida para solução é individualizada. Buscando o síndico dirimir a questão de forma pacífica e extrajudicial.

2º - O síndico que optou por realizar a cobrança deve:

- Verificar quais as penalidades a serem aplicadas (lei e convenção), lembrando que as penalidades serão sempre de cunho pecuniário, não sendo permitidos cortes ou restrições de uso.

- Realizar ou direcionar a cobrança ao proprietário da unidade, mesmo que este tenha subordinado sua obrigação legal a um terceiro, como por exemplo: inquilino.

O inadimplente contumaz, muitas vezes, vale-se da crença de que nada poderá afetar seu patrimônio, porém, o débito condominial, se cobrado na esfera judicial pode levar a unidade a leilão para saldar sua dívida. Pois, a natureza jurídica do débito condominial é atrelada ao próprio bem, a dita obrigação propter rem.

Para alcançar uma cobrança efetiva o síndico pode tentar persuadir o inadimplente no tocante a seu direito/dever ao pagamento da quota condominial e que a sua inadimplência afetará a manutenção e valorização do seu próprio patrimônio. Deve estabelecer uma comunicação clara, fazendo-o entender que o inadimplemento levado a juízo poderá acarretar no leilão da sua unidade afetando o patrimônio da sua família, e, buscar facilitar o pagamento - isto não quer dizer conceder desconto, algo que a lei restringe - quer dizer em fornecer meios diversos como formas de pagamento.

Cobrança e manutenção de inadimplência não são tarefas fáceis, para exercê-las o síndico terá que se dedicar e buscar a resolução para cada tipo de inadimplente, nem sempre seu empenho será suficiente e a busca por ajuda especializada pode ser uma boa saída, como bem mencionamos acima.

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.

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

F-SEG PROJETOS

Mario Cesar • Gerente Vertical Projetos • 48 9.8417.4040 • mario@fsegdistribuidora.com.br

GR

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

Conte conosco!

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

O síndico Carlos de Florianópolis/SC disse que está tendo alguns problemas com a administradora do seu condomínio mas que, os condôminos não querem trocar a empresa.

A nossa gerente de unidade Cleo Estevo informa que, a administradora é uma importante parceira do condomínio, ela é a primeira fonte de informação e orientação do síndico. Sendo assim, é fundamental que exista uma relação de confiança pois, a administradora tem responsabilidades perante o condomínio, porém, a responsabilidade por algumas atividades da administradora é do síndico.

É o síndico, apoiado pelo conselho, que deve acompanhar a prestação de serviços da Administradora e de todos os demais fornecedores.

Cada síndico tem uma forma de trabalhar e precisa contar com o apoio de todos os agentes envolvidos na administração do condomínio e, nestes casos, geralmente, uma boa conversa entre síndico, administradora e conselho, deve ser suficiente para alinhar as expectativas.

Conte conosco!



CLEO ESTEVO
Gerente Duplique
Unidade Estreito

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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA



Reduzir o impacto do lixo no meio ambiente começa em casa

Síndicos têm papel de liderança junto aos moradores e podem ser aliados na preservação ambiental por meio de boas práticas, como coleta seletiva e compostagem

Da redação

"O planeta está morrendo". Você já deve ter ouvido essa frase - às vezes até mais de uma vez. Afinal, a enorme quantidade de lixo produzida diariamente em escala global é um grande risco para toda a população da Terra. Projeções apontam que, em 2050, se mantivermos o ritmo dos últimos anos, o volume de resíduos atingirá 3,5 bilhões de toneladas, o que significa aumento de 70% em comparação aos dias atuais. Mas o que fazer para amenizar os efeitos dessa poluição que implica mudanças climáticas?

O tema está cada vez mais no centro das discussões, que visam implementar ações positivas. O mais recente debate foi na 27ª Conferência do Clima da Organização das Nações Unidas (COP 27), que em novembro reuniu representantes de governos e entidades de diversos países para o planejamento e a aplicação de medidas urgentes na tentativa de minimizar os efeitos das mudanças climáticas, como o aumento do nível do mar, inundações de regiões costeiras, secas e perda da biodiversidade.

Um ponto fundamental para frear as possíveis consequências da crise climática é a gestão dos resíduos, pois o lixo é fonte de emissão de dióxido de carbono no meio ambiente e contribui para o efeito estufa. Diretor-presidente da Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública (ABRELPE), Carlos Silva Filho aponta que uma das causas é a manutenção de práticas inadequadas no setor:

"Mesmo proibidos no Brasil desde 1991, ainda há 2,5 mil lixões

em operação. Esses ambientes a céu aberto recebem todo tipo de lixo e não há qualquer forma de tratamento para reduzir o impacto causado no meio ambiente. Já os aterros controlados recebem intervenções do poder público, como uma cobertura de solo, a fim de tentar amenizar as consequências. O aumento das emissões de gases de efeito estufa é fruto da gestão medieval de resíduos sólidos que ainda perdura", afirma Silva Filho.

De quem é a responsabilidade pelo descarte correto?

A Lei 12.305/2010, que trata sobre a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), aponta a responsabilidade de todos os envolvidos na produção dos resíduos para garantir a destinação adequada dos materiais. Segundo o Panorama dos Resíduos Sólidos no Brasil 2022, elaborado pela ABRELPE, 39% do lixo produzido nas cidades brasileiras são descartados de maneira incorreta.

A projeção é que o Brasil encerre o ano com 81,8 milhões de toneladas de resíduos sólidos urbanos gerados nas residências. Ou seja, 31,9 milhões de toneladas de lixo terão o destino inadequado. Por isso, o caminho para reduzir os impactos no meio ambiente é avançar de maneira consistente para acabar com a destinação inadequada dos resíduos sólidos. Sancionado em abril deste ano, o PNRS (Planares) tem como metas elevar para 48% até 2040 o percentual de reciclagem no Brasil (hoje é 4%) e acabar com todos os lixões e aterros controlados até o fim de 2024.

"Chama atenção que mais da metade das cidades brasileiras ainda dispõem os resíduos coletados em locais inadequados, mas os índices verificados nas regiões Sudeste e Sul, ambas com mais de 70% dos resíduos sendo encaminhados para destinação adequada, demonstram que é possível avançar de maneira consistente para o encerramento das práticas de destinação inadequadas", completa Carlos Silva Filho, que também é presidente da International Solid Waste Association (ISWA, ou Associação Internacional de Resíduos Sólidos).

Coleta seletiva: o bom exemplo que vem de Florianópolis

A coleta seletiva nos municípios brasileiros cresceu de 74,4%, em 2021, para 75,1% neste ano, de acordo com o Panorama dos Resíduos Sólidos no Brasil 2022, da ABRELPE. Nesse quesito, Florianópolis destaca-se com o recolhimento de porta em porta em seis frações de resíduos: orgânicos compostáveis, verdes (podas), recicláveis mistos, vidro, volumosos por agendamento e rejeitos. Em novembro, a capital catarinense recolheu 970 toneladas, 20 a mais que outubro e 170 maior do que o mesmo período de 2021.

"O usuário aderiu à seletiva, confirmando que a maior frequência da seletiva de duas vezes por semana nos bairros e até seis vezes no Centro estimula a participação. Cada tonelada de rejeito que deixa de ser encaminhada para o aterro e segue para a reciclagem ou compostagem permite reduzir duas toneladas na emissão de gases poluentes", destaca o secretário municipal do Meio



ROSIMERY GERHARDT, síndica do residencial Porto das Marés: o condomínio horizontal faz o reaproveitamento de todos os resíduos orgânicos gerados nas 32 unidades

Ambiente, Fábio Braga.

Em relação aos orgânicos, Florianópolis está pelo menos dois anos adiantada em relação às metas nacionais do PNRS. Com a coleta seletiva de mais de 7 mil toneladas de restos de alimentos e resíduos verdes por ano, a capital catarinense já desvia do aterro sanitário 13,54% do potencial de compostáveis, atendendo requisito da política nacional previsto para 2024.

A importância de práticas sustentáveis nos condomínios

No Brasil, o levantamento da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP) aponta que de 68 milhões de pessoas moram em condomínios, e 420 mil síndicos são os responsáveis

pela administração desses espaços. Não à toa, essa parcela da população tem um importante papel na gestão de resíduos produzidos dentro de seus apartamentos. Ou seja, os moradores precisam comprometer-se com a separação correta do lixo, enquanto cabe os síndicos elaborar estratégias, como compostagem orgânica e coleta seletiva de materiais recicláveis.

O residencial Porto das Marés I e II, localizado no Morro das Pedras, no Sul da Ilha de Santa Catarina, colabora com a coleta pública de resíduos e faz o reaproveitamento dos resíduos orgânicos gerados por cada uma das 32 unidades do condomínio horizontal. Com a ajuda da empresa Composta Aí, os moradores iniciaram um projeto de compostagem.

"A primeira ação foi apresentar a proposta de coleta de orgâni-



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





HELENA DE SOUZA é moradora do Mirante Quatro Estações e faz parte do grupo de voluntárias que organizou a coleta seletiva no condomínio

cos em assembleia, e a aceitação foi imediata. Em seguida, passamos as questões práticas do projeto: aquisição dos baldes plásticos (com vedação) para a coleta dos orgânicos e orientação a todos de como funcionaria o processo, até mesmo com uma reunião online para instrução de como armazenar os orgânicos, tendo o projeto iniciado efetivamente em meados de agosto de 2021”, explica a síndica profissional Rosimery Gerhardt.

Em nove meses de projeto, o condomínio já conseguiu grandes resultados. No período foram coletadas 2,6 toneladas de restos de alimentos. Em maio, foi realizada a primeira colheita de composto desde a implantação. Cada unidade do residencial recebeu 2 kg de composto orgânico (terra preta) e mais 300 ml de adubo líquido superconcentrado. O material pode ser usado no desenvolvimento das raízes, grama, folhas, flores e frutos.

“Percebemos na prática que uma simples atitude de separar os resíduos, que parece algo tão banal, mas de grande valia, pode promover grandes resultados e transformações. Cascas de frutas ou restos de hortaliças se tornam adubo para fortalecer os jardins, hortas e gramados das casas. Com a participação dos moradores e o envolvimento no projeto, cada um fazendo um pouco, o resultado no final é gratificante para o condomínio. Além disso, o meio ambiente agradece”, completa.

Síndica há três anos do condomínio 14 Bis em Florianópolis, Luísa Cândido Lopes aposta na educação do condômino para minimizar o impacto do lixo doméstico produzido nas unidades. “No meu condomínio foquei em educação e feedback de validação. Pode estar longe de resolver o problema, mas entendo que às vezes as pessoas erram por não ter conhecimento. Eu já recebi vídeo de moradores mostrando como separaram o lixo em casa e postei no grupo do condomínio. Se um morador faz

uma pergunta sobre como fazer o descarte, eu agradeço e digo que é muito importante o questionamento. Enfim, dá trabalho, mas focar na educação e validar comportamentos construtivos faz as pessoas se sentirem mais motivadas a separar o lixo corretamente”, informa.

Consciência coletiva

Outro exemplo positivo de práticas de sustentabilidade é o Mirante Quatro Estações, localizado no bairro Serraria, em São José. O condomínio tem 1.300 moradores e 240 apartamentos e possui um programa de coleta seletiva disposto com salas adequadas no térreo de cada uma das seis torres. Administrador do local, Dalmo Mayer Tibincoski considera que a conscientização dos moradores para a reciclagem é um papel de liderança que deve ser desempenhado pelo síndico.

“O apoio do síndico é muito importante para que o programa de coleta seletiva seja implantado e se perpetue, no entanto, não depende somente do síndico. Como tudo em condomínio, precisa haver a vontade e o interesse da maioria dos moradores. No Mirante Quatro Estações, considero que o grande impulsionador do programa de coleta seletiva foi a formação de uma equipe de moradores voluntários, que continua buscando melhorias em todo o processo. Uma equipe assim é fundamental”, destaca.

No Mirante Quatro Estações, os moradores separam os recicláveis como: papelão, papéis, plástico, latinhas de alumínio, metais diversos, vidro, pilhas e baterias, eletrônicos, tampas, óleo de frituras, entre outros. Os materiais são levados para uma empresa de reciclagem. Há, também, um recipiente para seringas e materiais biológicos. Esses resíduos vão para ao posto de saúde do bairro, que fará o descarte adequado. Por fim, as matérias orgânicas são deposi-

tadas num container, retiradas diariamente e levadas à área de compostagem do condomínio.

De acordo com Tibincoski, a Prefeitura de São José faz um bom trabalho ao coletar três vezes por semana os resíduos não recicláveis no Mirante Quatro Estações. Entre os materiais estão, por exemplo, papéis usados para higiene pesso-

al, papéis plastificados, fita adesiva, embalagens metalizadas (biscoitos e salgadinhos), esponja de aço, frascos de aerossóis, espelhos, louças, cerâmicas, entre outros. O síndico, aliás, acredita que os gestores públicos repassam informações suficientes dos programas incentivando a reciclagem.

“Existe um volume de infor-

mações suficientes para qualquer pessoa que deseja iniciar um programa de coleta seletiva, por menor que seja. Atualmente, há uma consciência coletiva de que cada um de nós é responsável pelos resíduos que produz. Portanto, basta que alguém tome a iniciativa para ter a adesão imediata de muitas outras pessoas”, completa.

COLETA DE ORGÂNICOS

Em Florianópolis, a seletiva flex de orgânicos atende de porta em porta com caminhão-satélite condomínios do Itacorubi, Córrego Grande, Trindade, Carvoeira, João Paulo e área residencial do Centro, que precisam providenciar contentor

modelo europeu na cor marrom para participar da coleta.

Nos bairros onde não há ainda seletiva flex de orgânicos, os usuários podem compostar restos de alimentos em casa, com o sistema de minhocário, mesmo em apartamen-

tos, implementar um sistema de compostagem no condomínio ou pode separar os resíduos e levar até os Ecopontos da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA) ou para pátios de compostagem comunitários.

O QUE SEPARAR PARA A COLETA SELETIVA DA COMCAP

Separe materiais recicláveis em sacos plásticos, preferencialmente de cor clara, e disponibilize nos dias e horários corretos. Os materiais devem estar limpos e o vidro em embalagem separada. Confira o que pode ser destinado à coleta seletiva:

PAPEL



Jornais, revistas, folhas e folhetos (de preferência sem rasgar nem amassar) e caixas de papelão desmontadas.

METAL



Latas limpas de bebidas e de alimentos, panelas, parafusos e pregos, grampos e cliques, fios, objetos de ferro ou latão e aerossóis.

PLÁSTICO



Embalagens e utensílios como garrafas, frascos e potes, sacos e sacolas, baldes, canetas, brinquedos, canos, tubos e conexões de PVC e radiografias.

VIDRO



Embalagens (garrafas, potes e frascos) vazias, copos e taças.

OUTROS



Isopor (EPS) e caixas longa vida (multimaterial).

NÃO PODE

Papel carbono, celofane, amanteigado, parafinado, papéis engordurados ou sujos, fitas e etiquetas adesivas, fotografias, toalhas, lenços e guardanapos usados.

Latas com tintas, vernizes e outros, restos de materiais tóxicos, esponjas de aço, pilhas e baterias.

Embalagens metalizadas, adesivos, cabos de panela, espuma de colchão, esponjas de cozinha, embalagens de produtos tóxicos.

Espelhos, vidros planos, temperados e refratários, cristais, utensílios de porcelana e cerâmica, pirex e similares e lâmpadas.

Couros (calçados e bolsas), peças em tecido e material acrílico em geral.

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

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO É COISA SÉRIA!

Conte com nosso time de especialistas e fique tranquilo.

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

Rua Paulino Pedro Hermes, 515 - São José - SC
48 3346.9956 | 3346.9946 | +55 48 99623.8826

Neuroarquitetura: a ciência do bem-estar

Muito utilizado em projetos comerciais, esse conceito também pode ser trabalhado nas áreas comuns dos condomínios e trazer bem-estar para moradores e funcionários

Dariane Campos

Você já ouviu falar em neuroarquitetura? Esse conceito une conhecimentos da neurociência, psicologia, entre outras áreas relacionadas ao comportamento humano para criar ambientes que sejam agradáveis e que cumpram objetivos específicos como: promover relaxamento, foco, bem-estar, pertencimento, concentração, entre outros.

Para isso, são estudadas as influências que diferentes parâmetros causam no comportamento humano, como cores, iluminação, acústica, temperatura, vegetação, cheiros, texturas, ângulos e curvas. E a cultura de cada região também conta no desenvolvimento desses espaços, assim como faixa etária, gênero ou estilo de vida de quem vai circular pelos locais.

Ou seja, como os ambientes em que vivemos impactam nossa saúde física e mental, é possível criar projetos inteligentes que elevam a qualidade de vida de quem os ocupa. Para as arquitetas Priscilla Bencke e Gabi Sartori, fun-



A NEUROARQUITETURA une conhecimentos da neurociência e da psicologia, entre outras áreas relacionadas ao comportamento humano para criar ambientes que elevam a qualidade de vida dos usuários

dadoras e curadoras de conteúdo da Academia Brasileira de Neurociência e Arquitetura (NeuroArq Academy), com esse conhecimento é possível criar projetos resi-

denciais e comerciais mais voltados ao ser humano.

“A ‘neuroarquitetura’ nos dá base, por meio de pesquisa e estudos desenvolvidos pela ciência,

para algo que já intuíamos, que é o impacto do ambiente no nosso dia a dia”, afirma Gabi. Esses reflexos podem ser positivos ou negativos, fixando no cérebro uma resposta

afirmativa ou não ao ambiente.

Entre os projetos que a dupla já executou, elas destacam um que foi montado para uma empresa do setor financeiro, que após o período pandêmico solicitou intervenções nos novos escritórios. Nesse trabalho, a metodologia utilizada pelas profissionais envolveu as sete variáveis ambientais, aplicadas em uma avaliação de pós-ocupação através das ferramentas autorais da NeuroArq Academy.

Entre os elementos que foram analisados estão: o som, que influencia a cognição e o processamento de informação; o conforto acústico, que proporciona ambientes agradáveis para o trabalho e descanso, sendo que isso pode ser construído a partir de medidas simples, como o uso de painéis e elementos de absorção acústica, tanto em áreas de mobiliário quanto em pontos específicos do ambiente.

Além disso, elas também trouxeram elementos da biofilia, para uma conexão com a natureza, a temperatura e a iluminação, esta influencia o ritmo circadiano, ao levar em conta o impacto da luz no

sicredi.com.br

HOJ

E se o melhor para você também for o melhor para todos?

alternativa

Existe alternativa.

Ao escolher o Sicredi, você une as suas necessidades financeiras com o desenvolvimento da sociedade. Já somos mais de 5 milhões de associados gerando crescimento para todos, porque reinvestimos recursos na sua região.

Conte com soluções financeiras ideais, taxas justas e atendimento próximo, humano e também digital, em mais de 2 mil agências em todo o Brasil e na palma da sua mão.

Escolha o Sicredi, onde o dinheiro rende um mundo melhor.

Abra sua conta com a gente.



Aponte a câmera do celular e saiba mais.



cérebro. A maior entrada de luz natural, em diferentes cômodos, pode aumentar a disposição e produtividade, bem como humor e bem-estar.

Outros fatores que também podem ser avaliados são as cores - que representam e dão a personalidade do espaço e de seus usuários - e os aromas, que despertam a memória e o apego. Tudo isso porque a composição dos ambientes tem a capacidade de impactar diretamente a rotina, de forma a motivar ou desestimular a presença das pessoas no local. Quanto mais personalizado o espaço, maior o sentimento de pertencimento e inclusão.

No Brasil, o maior foco desse tipo de ciência ainda são os projetos comerciais, como lojas e escritórios. Principalmente, para estimular a produtividade dos funcionários, melhorar o foco e a concentração. Contudo, a busca para espaços domésticos tem crescido.

“Por estarmos imersos em um espaço artificial, isso pode impactar muito o nosso bem-estar e até mesmo o senso de identidade. Ao aplicar conceitos de ‘neuroarquitetura’ dentro de casa, é possível aumentar a qualidade do sono, diminuir a ansiedade, além de tornar a morada mais acolhedora, agradável e harmoniosa”, pontua Priscila.

Pontos que devem ser observados na construção de um projeto

Por ser um projeto pensado para solucionar questões pessoais e psicológicas pelo uso de elementos que impactem positivamente as emoções e o bem-estar das pessoas, os espaços com neurociência aplicada à arquitetura possuem benefícios consideráveis. Só que, para isso, é preciso conhecer muito bem o público-alvo.

Para Gabi, quanto mais os profissionais de arquitetura estudarem para quem estão projetando, com questionamentos como “quem são essas pessoas”, “do que elas sofrem” e “quais são as queixas e sintomas que elas têm”, melhor será para entender o que pode ser feito no ambiente para auxiliá-las numa melhoria na qualidade de vida.

“Cuidados como esse reduzem o número de revisões e readequações e, mais que isso, têm a ver com a satisfação de entregar àquela pessoa um projeto do qual ela se sente pertencente, incluída e abraçada a todo momento. Algo significativamente importante para a manutenção do seu bem-estar”, explica a especialista.

Pensamento esse também compartilhado pela arquiteta Mônica Andrea Blanco, presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal. Segundo ela, a “neuroarquitetura” é uma ciência que parte do princípio de que as mudanças no entorno mudam o cérebro e, portanto, modificam o nosso comportamento.

“O briefing, necessário para conhecimento dos usuários do espaço, torna-se uma atividade de empatia, onde a história, cultura, situação financeira, estética, conforto ambiental, acessibilidade, serão pontos importantes a serem considerados quando da concepção dos espaços de uso comum”, avalia Mônica. Ela lembra ainda que, com a pandemia, o mundo mudou e, hoje, ambientes de convívio em espaços abertos, arejados, voltados ou complementados com a natureza tornam-se primordiais para o bem-estar.

Vale lembrar que a iluminação correta pode auxiliar no ciclo circadiano. Ou seja, na variação nas funções biológicas do ser humano, que são repetidas regularmente ao longo das 24 horas, e até na interação social entre eles. Além disso, as cores também atuam diretamente na construção dessa atmosfera. E um bom exemplo disso são os quartos infantis, principalmente os projetados para bebês, já que para eles a tranquilidade é algo essencial.

“Nesse sentido, se o objetivo é transmitir calma, com menos estímulos, para não deixar as crianças em alerta, o ideal é pensar em cores neutras”, destaca Priscila. Aliado a isso, ela ressalta a importância de ter pontos que estimulem a visão e isso é feito



GABI SARTORI, arquiteta especialista em neuroarquitetura

com a inserção de contraste, como cores vivas e contrastantes”, afirma.

Neuroarquitetura em condomínios

A adoção dos estudos da neurociência aplicada pela arquitetura é muito ampla e pode ser personalizada para diferentes casos, como as áreas comuns dos edifícios. Só que, para isso, é preciso, antes de iniciar o projeto, conhecer a fundo o perfil dos condôminos. A ideia aqui é entender como eles irão se relacionar com esses ambientes e nesses ambientes, para então definir o estímulo que deseja ser dado.

“Dessa forma, podemos pensar o tipo de iluminação, quais as formas que serão utilizadas, qual o paisagismo, quais as cores, entre outras questões que farão mais sentido para o público que for ocupar esses espaços. Também é possível fazer um trabalho de pós-ocupação, com instalações e alterações que favoreçam as pessoas, mesmo após os empreendimentos já estarem em uso”, pontua Gabi.

Além disso, Mônica lembra que, como estamos falando em compartilhamento de espaços, é preciso estar atento a questões de inclusão e mobilidade. “Se a ‘neuroarquitetura’ está focada nas experiências do usuário, os espaços comuns em condomínios devem, principalmente, atender às normas vigentes de acessibilidade e inclusão. O desenho tem que ser universal, já que esse conceito trabalha com a sustentabilidade e, como tal, segue as normas vigentes de construção e reforma”, analisa.

A arquiteta defende que trabalhar com esse conceito faz a arquitetura voltar à sua verdadeira função, com a concepção de espaços que sirvam ao usuário de maneira que ele consiga perceber a sua função e sintá-se seguro de modo a usufruí-lo da melhor forma e executar sua tarefa. “Há que respeitar suas necessidades, desejos, cultura, obedecendo às questões de conforto ambiental necessárias ao local e trazendo os conceitos de biofilia. Ou seja, incorporando a necessidade humana de contato com a natureza por meio de aplicação de elementos naturais e miméticos”, reforça Mônica.



PRISCILLA BENCKE, arquiteta especialista em neuroarquitetura

AGILIZA

Uma mão para o seu negócio

FAÇA COM

AUMENTO DE

15%*

NA PRODUTIVIDADE

AUMENTE A PRODUTIVIDADE DA SUA EMPRESA SEM PAGAR NADA

SEBRAE/SC/SEBRAE-AGILIZA

*Na área/célula acordada com a empresa, vinculada às entregas de 100% das atividades da etapa do Warm Up e Imersão.



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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA
PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

newtec
GERADORES

⚡ **VENDA**
⚡ **MANUTENÇÃO**
⚡ **LOCAÇÃO**

DE GERADORES

newtecgeradores.com.br



ASSISTÊNCIA
24 h

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

Como montar o enxoval do condomínio?

Chamada de “enxoval do condomínio” ou mobília coletiva, a lista de itens para novos condomínios é extensa e pode pesar nas despesas iniciais

Da redação

Balneário Camboriú abriga nove dos 10 edifícios mais altos do Brasil, as torres gêmeas mais altas da América Latina e tem o projeto do prédio exclusivamente residencial mais alto do mundo, que deve chegar a 135 andares.

Exceção entre as cidades br- após um longo período de espera com a construção, vem o momento mais esperado por aqueles que compram um imóvel, a entrega da chave. Mas o trabalho não para por aí. A etapa seguinte exige a participação dos moradores e muito empenho do síndico.

Como não é regra que as construtoras entreguem as áreas comuns mobiliadas e prontas para o uso, já nas primeiras assembleias é preciso listar e aprovar todos os itens necessários para que os espaços comuns do prédio possam funcionar. “As construtoras em Itapema em sua maioria, cerca de 85%, entregam mobiliado, mas varia a área a que dão ênfase. Podem ser acessórios para o salão de festas, hall de entrada ou áreas de lazer como academia, piscina, brinquedoteca, sala de jogos”, relata a síndica profissional em Itapema, Damares Schultz.

De acordo com Damares, a primeira providência é fazer um inventário do que é recebido e fazer uma planilha de acordo com cada condomínio, definindo os itens como prioritários, necessários ou projetos futuros. “Como é prioridade para o condomínio começar a funcionar, deve ser providenciado na primeira semana os itens considerados emergenciais”, ressalta a especialista, que sugere que a mobília coletiva seja planejada com o arquiteto da construtora ou outro contratado pelo condomínio e, posteriormente junto com o Conselho, deve-se estabelecer uma planilha e o cronograma de projetos.

Como os gastos iniciais costumam ser altos, Damares sugere que na Assembleia de Instalação, a administradora proponha que seja estabelecida uma chamada de capital para as despesas iniciais, que varia conforme o porte do condomínio.

“É importante que a administradora escolhida junto com a construtora apresente uma planilha de itens básicos prioritários”, explica a síndica.

Prioridades

A profissional recomenda que sejam priorizados os itens básicos de limpeza, como baldes, vassouras, produtos de limpeza, mangueira, escada, lixeiras. Além destes, também indica a compra de tapete e protetor para elevador de serviço, carrinhos de compras, placas de sinalização, tapetes de acesso à piscina e sauna. “É essencial providenciar o equipamento para a zeladoria e portaria, como por exemplo, bebedouro, armários, mesas e cadeiras, quadro de chaves, uniformes e EPIs para dar condições de trabalho”, sugere.

Na lista de prioridades, Damares destaca ainda, o quesito segurança que passou a demandar recursos mais imediatos nos condomínios como travas e sensores nos portões, câmeras no perímetro, acessos ao empreendimento por reconhecimento digital, facial ou QR code e portaria remota. “E após a pandemia do Covid temos hoje requisitos básicos como suportes de álcool gel em toda a área de lazer e acesso de elevadores, e tapetes sanitizantes em acessos de academia e outros ambientes de alto fluxo”, explica.

Para decoração de salão de festas, hall de entrada e outros ambientes, a síndica explica que de acordo



DAMARES SCHULTZ, síndica profissional em Itapema

com o porte do condomínio deve ser consultado um profissional ou o auxílio dos condôminos e conselheiros que possam orientar sobre as corretas aquisições. “Adoto sempre a postura de não decidir sozinha. Monto as planilhas e orçamentos e definimos em conjunto onde será aplicada a chamada de capital solicitada na assembleia”, relata. Segundo Damaris, o tempo para equipar e mobiliar o condomínio vai variar de acordo com o imóvel e os recursos financeiros, mas normalmente em um período de seis meses o prédio já está equipado para funcionar com tranquilidade.

PRODUTOS EM ALTA

Atuando no mercado de utensílios para cozinhas e churrasqueiras, Patrick Anselmo relata que os produtos mais procurados pelos síndicos são talheres em aço inox, pratos, xícaras, copos, taças, panelas inox ou antiaderente, espetos de churrasco, grelhas, cadeiras, mesas, fornos, coifas, cooktops. “Sempre há preferência que os utensílios sejam de fácil reposição, ou seja, que o fabricante venda peças avulsas, ou se ocorrer algum problema este dê a devida assistência como nos casos de produtos eletroeletrônicos”, relata.

Anselmo explica que o ideal é

buscar informações dos produtos, principalmente os eletrodomésticos. “Há muitos condomínios que estão migrando, por exemplo, de fogões a gás para fogões elétricos por indução, que além de serem mais eficientes, certamente oferecem maior segurança, pois desligam automaticamente quando retiradas as panelas ou quando a potência for atingida. Em contrapartida, esses equipamentos exigem que sejam utilizados apenas determinados tipos de panelas, e na maioria dos casos as panelas de aço inox com fundo triplo atendem a essa exigência”, orienta.

OPINIÃO

DIANA NACUR NAGEM LIMA SALLES



A responsabilidade pelo pagamento da “taxa de enxoval”

Algumas incorporadoras ao entregarem um novo empreendimento optam por cobrar dos adquirentes o valor destinado à mobília e decoração, prevendo a obrigação de pagar a chamada taxa de enxoval. Mas, de quem seria a responsabilidade por seu pagamento? Seria ela uma taxa condominial, recebendo o tratamento dado às obrigações propter rem?

Inicialmente, vale lembrar que as obrigações propter rem acompanham o imóvel, pelo que elas podem ser exigidas de quem tem relação de propriedade ou posse desse no momento da cobrança, ainda que não tenha dado origem ao débito. Além das taxas condominiais, isto acontece, por exemplo, com débito de IPTU, pois, se João deixa de fazer o devido recolhimento e vende seu imóvel, o adquirente, Marcos, será compelido a pagá-lo.

Essas obrigações são previstas em lei ou em documentos que vinculam o imóvel e geram efeitos perante a todos que assumam sua propriedade e/ou posse. Assim, conforme Lei 4.591/64, as taxas condominiais “nascem” na Convenção de Condomínio, que dispõe sobre as regras de condutas de um condomínio edilício, gerando efeitos perante todos os condôminos a partir do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Em contraponto, existem as obrigações pessoais que se constituem no cenário da relação contratual e vinculam apenas credor e devedor que lhe deram origem. Por exemplo, se Marcos, ao comprar o imóvel de João, assumiu o pagamento parcelado do preço e deixa de pagar a última parcela, ainda que ele venha a vender o imóvel para Maria, João somente poderá cobrá-la de Marcos - e não de Maria, como o Município que o poderia, caso a dívida que sobre-

viesses a essa venda fosse decorrente de IPTU.

Tais obrigações “nascem” em um documento que vincula as partes que as negociaram, como o contrato de compra e venda, que gera efeitos somente entre vendedor e comprador.

Assim, para definir a responsabilidade da taxa de enxoval é necessário observar como ela “nasceu”. Se está prevista na convenção de condomínio como uma despesa extraordinária, não há dúvida que ela seja uma taxa condominial, cuja responsabilidade é do proprietário do imóvel, ainda que ele não o fosse à época da origem do débito.

Porém, algumas incorporadoras, ao instituírem o condomínio, por desejo ou mesmo por falta de orientação, estabelecem a taxa de enxoval no contrato de compra e venda firmado com os primeiros adquirentes. Assim ocorrendo, pode-se dizer que ela seria uma obrigação pessoal e, deste modo, um novo adquirente não poderia vir a ser cobrado.

Neste caso, talvez, o desejo da incorporadora seja arrecadar o valor apenas daqueles que contribuíram para constituição e entrega do condomínio. Mas, assim sendo, importante ter atenção na elaboração da respectiva cláusula, pois, a depender do contexto contratual, tal obrigação poderá ser tida como parte do preço ou como taxa de serviço, gerando diferentes repercussões tributárias.

Portanto, vale a análise do contrato e da convenção de condomínio, para que não haja surpresa com as consequências de cobrança e pagamento indevidos.

Diana Nacur Nagem Lima Salles, Advogada especialista em Direito Imobiliário, Mestre em Direito Empresarial, pós-graduada em Direito Registral Imobiliário.



UPCOND
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br

☎ 48 3202-8855

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



Foi bom para você?

A interrogação título deste artigo é um clichê muito usado após vivenciarmos os momentos mais íntimos, não é mesmo? Confesso que a imagem da pessoa, sentada na cabeceira da cama, segurando um cigarro, passou na minha cabeça quando eu escrevi esse título. Mas não é abusando da intimidade que temos, nem tampouco com a intenção de desrespeitá-lo, que quero saber como foi o ano de 2022 para você? Simplesmente faça essa pergunta desejando que o ano que termina tenha sido tão bom para você colega de universo condominial, como foi para mim.

Após sofrermos com dois anos de pandemia, tínhamos a perspectiva para 2022 de que qualquer coisa que não acontecesse de ruim seria bom demais. Mas não é que este ano surpreendeu no quesito coisas boas na vida dos condomínios? Destaque para as conexões e possibilidades de encontros físicos, tão desejados nas épocas de encontros virtuais que surgiram durante as restrições impostas pelos decretos do poder público para conter o covid 19. Já em janeiro deste ano essas restrições ficaram para trás e a comunidade condominial da Grande Florianópolis iniciou o ano reunindo 350 pessoas em um evento celebrativo no Hotel Majestic, trazendo players do mercado local, como também novos interessados em atuar na região no ano que estava iniciando.

Nesta pegada vimos resurgir com força a Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC) com uma nova diretoria atuante e renovando a união dos síndicos de várias regiões do estado, que já estavam desgastadas pela dis-

tância imposta pela pandemia. Eventos em Itajaí, Jaraguá do Sul, Penha, Joinville e Florianópolis marcaram esse recomeço.

As feiras do setor, que desde 2018 não aconteciam na nossa região, voltaram com força e proporcionaram duas edições, sendo uma em Florianópolis e outra em Balneário Camboriú. Um evento nacional realizado em Florianópolis, reunindo mais de 600 pessoas, também marcou o ano positivamente. E tudo isso é claro fomentando o mercado, trazendo benefícios e soluções para os condomínios.

Na esteira desses acontecimentos, os síndicos de alta performance, sedentos por soluções e novidades que os capacitem para o bom exercício da sindicatura, souberam tirar proveito dessas oportunidades e fortaleceram um vínculo com os fornecedores de produtos e serviços no que diz respeito ao desenvolvimento de um "bioma" condominial próspero e saudável. "Muito ajuda quem não atrapalha!" Essa máxima reflete a perspectiva que temos para 2023, onde afirmo que não é preciso fazer muito para nos ajudar, é só não nos atrapalhar que damos conta de fazer do ano novo uma história de sucesso e prosperidade para todo o setor. E sem querer dar spoiler, em 18 de março o JC promete um grande evento para comemorar o seu 22º aniversário.

Por fim, caro colega, desejo um Santo Natal e um 2023 repleto de realizações acima das nossas capacidades e competências.

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

Lapidação de concreto inova a aparência das garagens e garante valorização do condomínio

A garagem está entre os itens mais importantes em um condomínio, tanto que o número de vagas nos edifícios novos vem aumentando. Se antes eram espaços feios e esquecidos, desvalorizando os imóveis, hoje a realidade mudou. Depois da chegada de novas tecnologias de retrofit de piso, estes ambientes ganharam um merecido lugar de destaque. Se levar em conta que grande parte dos moradores tem acesso aos edifícios pela garagem, nada mais justo que esses locais tenham uma aparência agradável e compatível com as outras áreas comuns do prédio.

Pisos manchados, fissuras e esfrelamento do concreto são problemas que podem ser resolvidos com técnicas bem acessíveis. Uma das fortes tendências de mercado na recuperação de pisos de garagens é a lapidação do concreto. A área fica com aspecto de nova, dá vida ao ambiente e ainda tem uma manutenção à base de água.

No processo de lapidação, são aplicados produtos no concreto, o chão é lixado e polido para ficar com o aspecto de refletir, eliminando fissuras e trincas. Mas realizar este procedimento demora? O gerente comercial da HS Construtora Horstmann, de Itajaí, Gilson Pereira, explica as facilidades da lapidação.

"Uma das grandes vantagens é a baixa manutenção. Uma vez feita a lapidação, ela fica permanente e não sofre desgaste com o tempo, bem diferente de outras técnicas. Além disso, a limpeza é simples e à base de água. Marcas de óleo e sujeiras diversas são facilmente removidas. É possível fazer 1000m² de lapidação em uma semana", reforça.

Como as garagens de condomínios são expostas ao esforço provocado pelo peso dos automóveis e outros desgastes cotidianos, o trabalho de lapidação do concreto gera um diferencial em relação a outros procedimentos, até porque não é preciso construir nem refazer o concreto.

"Não existe a necessidade de fazer uma camada nova de concreto. A qualidade de uma



POSTO IPIRANGA: a lapidação pode ser aplicada na pista de postos de gasolina, oferece fácil limpeza, não escorrega e torna o ambiente de abastecimento agradável e limpo

GARAGEM RESIDENCIAL com piso finalizado: valorização do local com manutenção à base de água e fácil remoção de marcas de óleo

lapidação depende da qualidade do concreto aplicado e da forma que ele é lançado. Temos know how no lançamento do concreto, o que nos habilita a fornecer uma lapidação de altíssima qualidade. Além disso, ainda há a opção de finalização em pintura epóxi em obras novas", explica Gilson Pereira.

Segurança antes e depois

O piso lapidado valoriza o local e o processo também é bastante seguro. De acordo com Gilson Pereira, o chão que passa por lapidação jamais será inflamável ou terá condições nocivas para as pessoas, diferente dos que optam por realizar a pintura.

E todo piso de concreto pode ser lapidado? Essa técnica não exige que seja uma obra nova, uma garagem de um prédio mais antigo, por exemplo, pode receber a aplicação e o resultado impactar os condôminos.

"Um piso antigo, muitas vezes com mais de 20 anos e com diversas repinturas pode ser lapidado. Nesse caso se remove todo o material aplicado, deixando quase na condição original do concreto. A partir daí se inicia o processo de lapidação", conta.

A lapidação de concreto

tem diversas vantagens, como manutenção de baixo custo, facilidade de limpeza apenas com água e produtos básicos, resistência à produtos químicos, deixa o piso praticamente impermeável, não deixa a sujeira grudar no piso e deixa a área refletir melhor a iluminação, numa espécie de efeito espelho.

A HS Construtora Horstmann, com mais de 20 anos no mercado, atua em Santa Catarina e tem a lapidação de concreto realizada em condomínios de alto padrão na região de Itajaí. A empresa já aplicou a lapidação em grandes obras, como o Aeroporto Salgado Filho, em Porto Alegre, o Estádio Mané Garrincha, em Brasília, e tem uma equipe disponível para avaliar a área do condomínio que necessita do processo de lapidação.



Entre em contato:
Aluir Hosrtmann
(61) 9.9973.7171
Gilson Pereira,
gerente comercial
(51) 9.9586.4002
@hsconstrutora_
construtorahs5@gmail.com

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





CANAL ABERTO

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

LEI DO SILÊNCIO

Estou revisando o regimento interno do condomínio onde moro e busco informações sobre a Lei do Silêncio. O Código Civil só menciona o art. 1.277 e o inciso IV do art. 1.336 e a minha dúvida é: existe alguma lei específica que regule o assunto ou cada cidade/estado tem suas próprias legislações?

Tony Roberson de Mello Rodrigues, São José

Embora seja comum mencionar a "lei do silêncio", não há legislação federal com esse nome e sim regras esparsas que visam proteger os cidadãos de interferências prejudiciais ao sossego e à saúde.

Além dos artigos do Código Civil indicados na pergunta, podemos citar a Lei de Contravenção Penal (Lei 3.688/41) que tipifica em seu art. 42

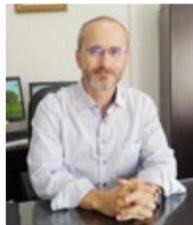
como contravenção "perturbar alguém, o trabalho ou o sossego alheios": "com gritaria ou algazarra" (inc. I); "exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais" (inc. II); "abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos" (inc. III); e "provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda" (inc. IV).

Vale citar também o art. 54 da Lei Federal n. 9.605/98 que dispõe sobre crimes ambientais. No caso, causar poluição de qualquer natureza que cause danos à saúde humana pode gerar pena de reclusão ou detenção.

Ainda, as normas brasi-

leiras (NBR) 10.151 e 10.152 da ABNT regulamentam os níveis de ruído em áreas predominantemente residenciais, estabelecendo, em regra geral, os limites de barulho de 55 decibéis para o período diurno, e 50 decibéis para o período noturno.

E especificamente no município de São José, podemos citar a Lei Municipal n. 3731/2001, que dispõe sobre ruídos urbanos nocivos à saúde e proteção do bem-estar e do sossego público, que também pode ser usada como referência na convenção condominial e/ou regimento interno.



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

APARTAMENTO DO ZELADOR

Nosso condomínio tem um apartamento de zelador que não é utilizado e gostaria de levar para a assembleia a proposta de vender ou alugar esse espaço e que a renda seja revertida em favor do condomínio. Tenho dúvida se há algum impedimento legal em vender ou alugar e qual o quórum para aprovação em assembleia?

Mauro Humberto Faganello, Florianópolis

É permitida, sim, tanto a venda quanto o aluguel do apartamento destinado ao zelador.

É possível alterar a destinação do apartamento do condomínio originalmente destinado a servir de residência para o zelador através do voto

de dois terços dos condôminos (de todos os condôminos, não apenas daqueles presentes na assembleia), mesmo quórum necessário para a alteração da convenção de condomínio.

Trata-se de recente alteração legal, ocorrida em 2022, pois anteriormente o quórum exigido era a unanimidade.

Já a venda de área comum deve ser aprovada por todos os condôminos. Neste sentido, há previsão legal expressa de que há necessidade de aprovação unânime para construção de novo pavimento ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas uni-

dades imobiliárias.

Note-se que as áreas comuns, por expressa disposição legal, não podem ser vendidas ou divididas.

Assim, havendo a concordância de todos os condôminos com relação à venda, deve ser alterada não somente a convenção de condomínio, mas também a documentação levada ao Registro de Imóveis, alterando a destinação da área, que deixará de ser comum, como também o cálculo das frações ideais.



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

PONTO DE VISTA

ODIRLEY ROCHA

odirley.rocha@portergroup.com.br



Como vai ser o síndico do futuro?

Como você sabe, sempre falei sobre as tendências do futuro para o mercado condominial. Hoje dou aula em quatro pós-graduações para síndicos de todo o país e em mais outros cinco cursos do mercado condominial, sempre na matéria de segurança e tendências do futuro.

Costumo trazer tecnologias e startups que estão transformando ou com potencial de transformar o mercado condominial. Com essas novas informações, muitos síndicos vêm evoluindo ao colocar em prática várias das dicas que trago, e essa é a ideia do texto de hoje.

Você também pode - e deve - tirar proveito do que a tecnologia tem trazido para o nosso mercado e aqui vão algumas dicas para você ficar de olho:

Plataforma de gestão para síndicos integrada com administradoras

O síndico abandonará de uma vez por todas as planilhas e agendas e entrará numa plataforma que apresenta um B.I. com visibilidade de todos os condomínios que ele administra, facilitando muito a escalabilidade e melhores resultados.

Plataforma que gerencia as manutenções do condomínio

O controle e gestão do dia a dia do zelador fica muito mais simples e, assim, garante mais eficiência para o serviço e tranquilidade para o síndico, já que há a certeza do cumprimento das normas e valorização do imóvel.

I.A. no whatsapp

Existem situações em que você, síndico, não precisa mais responder no whats. A I.A. pode fazer isso por você.

Vejamos um exemplo: Se um morador informar, via whats, de que o elevador está com problema, no mesmo momento uma mensagem automática para este tipo de situação é enviada como resposta e orienta o morador sobre como agir: ligar para número X e informar o problema.

Neste caso, a I.A. entendeu que era um problema no elevador e encaminhou o número da empresa que presta serviço de manutenção no condomínio para que o próprio morador entrasse em contato.

Esse é apenas um dos centenas de exemplos de situações em que você não precisa mais responder e gera autonomia e agilidade nas devolutivas.

Registro da ATA de uma as-

sembleia no cartório de forma online e automática

Esta é a próxima disrupção no mercado condominial: chega de síndicos terem que mendigar um registro de ata. Isso é humilhante, mas está com os dias contados.

Metaverso

As imobiliárias terão uma grande oportunidade e os novos inquilinos também. Vamos imaginar o seguinte cenário: um novo inquilino no seu apartamento vai até a imobiliária, coloca os óculos e entra no condomínio de forma virtual.

Ele chega ao apartamento que escolheu e começa a ver os espaços. Nesse momento aparece um push, que pergunta: "você gostaria de ver a opção do imóvel mobiliado?"

O novo morador responde que sim e, como num passe de mágica, todo o apartamento recebe - virtualmente - a mobília. Depois de um apaixonante passeio virtual vem a pergunta: "o valor dos itens e instalação é R\$ XX,XX. Você deseja mobiliar seu apartamento?"

Com uma experiência imersiva dessa, você tem dúvidas de qual será a resposta?

Conclusão

Tudo isso é maravilhoso e está batendo à nossa porta para podermos escalar, ter mais eficiência e trazer melhores resultados. E o principal de tudo, sabe qual é?

"O síndico do futuro usará a tecnologia para ter mais tempo para cuidar dos moradores."

O síndico do futuro precisa ter na veia a gestão de pessoas. As plataformas o ajudarão a ter as informações na palma da mão, mas ele jamais deixará de cuidar de pessoas e de estar atento aos detalhes do convívio no condomínio.

Diante do rápido avanço da tecnologia e das milhares de novidades que são lançadas todos os dias ao mercado, muitos me perguntam: "Odirley, algum dia o síndico deixará de existir e será substituído por uma plataforma?" Minha resposta é sempre a mesma:

Não. Porque é o síndico o grande maestro responsável pela harmonia no condomínio, e, sem o maestro, não há harmonia.

Odirley Rocha, especialista em segurança e futuro condominial, tem MBA em Gestão de Segurança Empresarial e é diretor de relacionamento da Porter.



PLANEJAMENTO E ASSESSORIA
DE CONDOMÍNIOS LTDA.

34 anos
de grandes
conquistas
e desafios.

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



Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento: www.emprestacondo.com.br

GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | **Encontre mais fornecedores acessando** www.condominios.com.br/fornecedores



MOTOBOMBAS / VENDA E MANUTENÇÃO

SMELLS EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA

- Atendimento a Condomínios Residenciais e Comerciais
- Impervabilização de Caixas d'água e Lages
- Reformas Prediais, Comerciais e Residenciais
- Pinturas

48 3369.2445 | 48 9.9856.3756 | smellsempreiteira@gmail.com

Serviço Manoel Amaro, 390 Saco Grande - Florianópolis - SC

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla *Questão de Confiança*

Pintura e Reforma de Condomínios

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

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 | 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

_darci_pinturas_@yahoo.com | (48) 99161.3057

PADRÃO 39 SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

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

www.padraoserv.com.br | 48 3029.8929 | 99629.5101

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!



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@gmail.com

www.grellertempreiteira.com.br



www.schnelsoacoesprediais.com.br

REFORMAS PREDIAIS

Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919 | 99978.8719

Viana Empreiteira

Pintura - Reformas - Manutenção

48 3234.1245 | 48 9.8410.6049 | empreiteiraviana@gmail.com

Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC

- PINTURA
- REFORMAS
- MANUTENÇÃO PREDIAL

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

PRAVALIAR Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO

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

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

48 3223.6363 | 48 9.9980.9377 | pravalienharia@gmail.com | www.pravalienharia.com.br

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

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

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções



econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595



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

MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470

lineofilho@gmail.com

Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS



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

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

LANCI MADEIRA PLÁSTICA MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

INDÚSTRIA DE MOBILIÁRIO ECOLÓGICO PARA ÁREAS EXTERNAS.

Invista em qualidade, durabilidade e sustentabilidade no seu condomínio!

www.lanci.eco.br | 47 3363.4143 | 99232.3393 | [@lanco_eco](https://www.instagram.com/lanco_eco) | lanco@lanco.eco.br

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!



Não encontrou o que buscava? Acesse nosso portal e encontre fornecedores de diversas cidades e áreas de atuação para o seu condomínio!



<http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores>



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ Acompanhamento on line da contabilidade
- ✓ Acesso individualizado para cada condômino
- ✓ Controle diário da inadimplência

O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio.

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

www.gtccontabilidade.com.br

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.com.br



Integração reduz atritos entre vizinhos

Psicólogos orientam sobre como os síndicos podem manter a boa convivência e amenizar os desentendimentos entre moradores

Da redação

O dia 23 de dezembro faz uma homenagem à figura social existente desde os primórdios da humanidade - o vizinho. A organização social, formada por grupos interdependentes, faz dessa relação um assunto mais antigo do que se imagina. Atritos entre vizinhos nos condomínios são comuns, isso porque são reunidos interesses, gostos e comportamentos totalmente diferentes dentro de um mesmo espaço físico. São típicas ocorrências: o barulho da furadeira, o cachorro que late, o vizinho que deixa de pagar o condomínio, o fumante ou aquele denominado antissocial. Tal realidade acaba afastando as pessoas umas das outras e, com o tempo, são deixados de lado, hábitos de cumprimentos sociais básicos, como: bom dia, boa tarde, como vai?

O Jornal dos Condomínios aproveitou a data para buscar orientações de psicólogos sobre como os síndicos podem manter a boa convivência e amenizar os desentendimentos, tornando a vida entre os vizinhos mais agradável, confira:

O eterno problema do barulho

Qual o condomínio que não tem pelo menos um morador que gosta de oferecer festas para os amigos regularmente? Alguns não escolhem dia, nem hora e isso pode atrapalhar a vida do morador ao lado. Na tarefa de conter o exagero dos barulhentos, a psicóloga Letícia Delpizzo defende que o diálogo é a melhor maneira de gerar a transformação de comportamento ao invés de gerar uma multa diretamente. Conversar com o morador e explicar: "o seu vizinho tem de acordar cedo no outro dia, tem crianças e esse barulho interfere na vida dele", sugere Delpizzo. Ela observa que ao negociar as regras é diferente do que agir severamente, pois o morador se sentirá respeitado e mais facilmente buscará considerar o



NA VISÃO de especialistas, a paz não é a ausência de conflito, mas o equacionamento das tensões e a capacidade de resolver atritos

resultado de suas atitudes para seus vizinhos.

Integração entre moradores

O síndico, como líder dentro de um condomínio, pode fomentar o caminho para que ocorra mais integração entre os moradores. Estudiosos da psicologia enfatizam que a integração comunitária é ferramenta importante para reduzir os atritos entre vizinhos e podem estimular os moradores a adotar uma visão diferente na convivência, pois o bom senso passa a prevalecer. Além das rotinas burocráticas, a gestão humanizada precisa ser trabalhada para se obter uma rotina mais harmoniosa. "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.

Para o psicólogo Dennis dos Reis, a existência de um relacionamento permite mais racionalidade no 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 atritos", esclarece.

As normas do condomínio

Um dos assuntos mais polêmicos em condomínio é o cum-

primento às normas regidas pela convenção e regimento interno. O não cumprimento pode trazer conflitos entre vizinhos e também à administração do edifício. Mas como manter o equilíbrio das relações diante deste assunto já que a convivência é necessária para manter interesses em comum? Segundo o psicólogo Danilo Lopes um condomínio não só deve possuir um código de regras e normas, como também fazer com que sejam respeitadas e cumpridas à risca pela figura do síndico e também pelos próprios condôminos, sob pena de desorganizar-se a ponto de gerar um mal-estar coletivo. "Para isso, o síndico, com o auxílio de seus condôminos, deve organizar regularmente, reuniões com todos os seus representantes, com o intuito de que as normas e regras do seu condomínio sejam construídas coletivamente e atualizadas com mais frequência e na medida em que surjam novas demandas e necessidades dos seus condôminos. É necessário que todos, de forma coletiva, entrem em acordo e ratifiquem essas regras, para que não surjam futuras distorções e descontentamentos. É necessário que todos estejam plenamente conscientes de suas decisões e escolhas e que cada um coloque-se no lugar do outro, pois fazendo isso é natural e esperado que o outro também o faça", orienta o psicólogo.

DICAS RÁPIDAS PARA A BOA CONVIVÊNCIA NO CONDOMÍNIO

Pequenos atos do dia a dia de síndicos, condôminos e funcionários geram uma sensação de harmonia que estimula até mesmo os mais individualistas. Entre elas: cumprimentar as pessoas no elevador ou com quem cruza nos espaços comuns, ser solidário com os idosos, pessoas com deficiência, ou mesmo na hora de carregar sacolas e segurar o portão de entrada.

A gentileza pode ser reforçada pelo o síndico através de pequenas campanhas, com frases, recomendações e mensagens breves que permitam às pessoas se darem conta do valor da gentileza. Nada como um processo educacional para mudar um comportamento. Promover a realização de atividades em grupo, como para praticar exercícios físicos, artesanato, recreação e até oficinas de culinária reforçam os laços de amizade.

Atenção aos detalhes

do que é importante para cada um do condomínio. Por vezes, detalhes pequenos podem se transformar na causa de grandes conflitos. Ser cuidadoso no dia a dia com o que se fala, com a forma como se age e com as demandas que o outro tem para nós. Um pequeno exercício diário de atenção pode mudar de forma profunda nossa convivência e, conseqüentemente, nossa própria realização e bem-estar.

Foco na solução é uma forma de sair do conceito de certo e errado, de pensar sobre quem tem razão, e colocar o foco no que desejamos alcançar. Ter clareza que os caminhos individuais podem ser todos válidos, porém, o propósito é desenvolver uma solução sistêmica e global. Nosso cérebro funciona de acordo com nossas intenções. Se treinarmos sistematicamente em buscar soluções, nos tornaremos bons nisso.



Uma nova
Conduta
para o seu
Condomínio.

(48) 99171-9780

comercial@condutacobrancas.com.br

CONDUTA
COBRANCAS

TAPETES PERSONALIZADOS

PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE



48 3375.4563 | 9.9146.1001

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

Kapermil



Resulta
Engenharia

Reformas e laudos
inteligentes, para pessoas exigentes.

(48) 99168-2928

resultaengenharia.com.br