

Jornal dos Condomínios 22 ANOS

ANO 22 - N° 260 - AGOSTO DE 2023 - 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



POR QUE ESCOLHER MORAR EM CONDOMÍNIO?

Conheça as vantagens e os benefícios de optar por morar em apartamentos

Páginas 08 e 09

VALE DO ITAJAÍ

Conforto acústico: o sonho de muitos moradores

Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

CREA-SC lança nova edição do Manual do Síndico

Página 02

MERCADO

Salão de Imóveis da Grande Florianópolis acontece em setembro

Página 12

JURÍDICO

Prática de corretagem em condomínios por pessoa não habilitada é crime

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

DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

DUALTECH
ELEVADORES

VIDA EM MOVIMENTO

- ☑ Manutenção Multimarcas
- ☑ Assistência Técnica 24h
- ☑ Modernização

www.dualtechelevadores.com.br
48 98871.3207 @dualtechelevadores
Filial Grande Florianópolis

A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO.

SOLUÇÕES CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVAS PARA O SEU CONDOMÍNIO

Venha nos conhecer ou entre em contato através do telefone (48) 3084-8100 ou Whatsapp (48) 99801-4434

www.sensato.com.br
f @ grupo.sensato

Rua Deodoro, 200 - Sala 11
Centro - Florianópolis - SC

SENSATO
CONDOMÍNIOS
DESDE 1969

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

escamax
escadas rolantes, elevadores

Manutenção Especializada Preventiva e Corretiva de Elevadores, Esteiras e Escadas Rolantes.

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

MENOS PAPEL,
MAIS SUSTENTABILIDADE

Com nosso compromisso ESG, estamos migrando para o jornal digital (CondomínioSC).

Valorizamos sua companhia. Junte-se a nós nesta nova jornada!

PONTUAL
GARANTIDORA

0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br

A ECOND ajuda síndicos e condôminos no planejamento e gestão de manutenções e reformas

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

econdengenharia.com.br | (48) 3093-3595

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 Administrativa:

Luisa Cândido Lopes

Equipe de jornalistas:

Darlane Campos, Jorge Oliveira Jr.,
Graziella Itamaro e Camila Godoi

Revisão:

Tony R. de M. Rodrigues

Criação e suporte web:

Ramiro Galan

Diagramação:

Mídia Prime Editora

Para anunciar:

48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784

comercial2@condominiosc.com.br

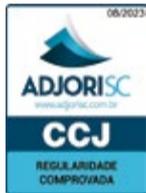
Impressão:

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/)



AGOSTO/2023

2

EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



Morar em condomínio: a escolha de um modo de vida

A escolha de morar em um condomínio está ligada a preferências individuais, necessidades e circunstâncias de vida de cada pessoa ou família. Se a organização e a socialização são necessidades do ser humano, morar em um condomínio contempla espaços de convívio social e bem-estar necessários à vida contemporânea. Comodidades como segurança, praticidade e localização, são também fatores avaliados seja para quem aluga ou adquire um imóvel nestes espaços urbanos. Argumentos ligados a viver em ambientes condominiais são elencados nesta edição para que o síndico leitor possa alinhar a sua gestão às expectativas dos condôminos.

Entretanto, ser síndico é também uma escolha e gerir as relações humanas dentro desta comunidade pode ser o mais complexo dentro dessa atividade, já

que no condomínio há moradores de diferentes personalidades, gostos, idades, costumes e ideias variadas e que precisam conviver no dia a dia. Nesta edição o autoconhecimento como passo fundamental ao crescimento pessoal e profissional do síndico é a sugestão para que essa regulação seja bem-sucedida. Confira as reflexões sobre o assunto na coluna Síndico no Divã.

A quarta edição do Manual do Síndico - Manutenção Predial foi lançado em agosto pelo Crea/SC. O conteúdo minuciosamente trabalhado por profissionais competentes, contou também com a colaboração da equipe do Jornal dos Condomínios e já está disponibilizado nas redes da entidade e plataformas ligadas à nossa publicação.

Muitos outros assuntos de interesse do leitor são contemplados nesta edição. Boa leitura!

CREA-SC lança nova edição do Manual do Síndico

Conheça o que há de mais novo em leis, normas, prazos e procedimentos para obras em condomínios

O CREA-SC está lançando a 4ª edição do Manual do Síndico, totalmente revisada e atualizada. A edição traz o que há de mais novo em legislação e sua correta interpretação, as normas, prazos e procedimentos para obras, manutenção e reforma nos condomínios.

"Nosso foco é a segurança. Temos a responsabilidade de fiscalizar e valorizar o exercício dos profissionais de engenharia, agronomia e geociências, mas queremos ir sempre além. Por isso, o CREA-SC está lançando uma nova edição do Manual do Síndico", diz o presidente do Conselho, Eng. Civil e Seg. Trab. Kita Xavier.

O novo Manual foi feito para ser um guia completo para síndicos, proprietários, condôminos, profissionais prestadores de serviços e empresas na hora da elaboração de projetos e execução de manutenção e reformas. Para o CREA é um material imprescindível à toda sociedade, pois traz as informações necessárias para garantir a segurança de quem circula em um condomínio residencial ou comercial.

Veja o que há de novo na 4ª edição do Manual do Síndico:

- Nova redação do que é Manutenção Preventiva, incluindo classificação.
- Novidades sobre responsabilidades do síndico e dos profissionais.
- Inclusão das responsabilidades de outros agentes: construção/incorporadora e condôminos.
- Atualização das principais normativas vigentes.
- Foram colocados fluxos para facilitar o entendimento de processos de contratação de fornecedores e planos de reforma.



- Inclusão de uma lista de documentos que o síndico deve possuir e uma tabela com os principais cuidados que ele deve ter com a edificação.

- O modelo de ART ganhou destaques dos principais pontos que o síndico deve conferir quando receber um documento.

O Manual do Síndico foi revisado com foco em entregar mais valor para os gestores condominiais e de valorizar a responsabilidade técnica profissional.

O objetivo da revisão foi levar informações relevantes e de fácil entendimento para os síndicos, para que possam usar diariamente no desempenho de seu papel dentro dos condomínios. Além disso, mostrar a importância de contratar profissionais registrados para auxiliar nos cuidados com a saúde da edificação, garantindo ainda mais a segurança à toda sociedade.

Acesse o Qr Code e baixe a 4ª edição do Manual do Síndico



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

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

Conheça as principais áreas de risco para as crianças em condomínios

Locais devem receber placas de sinalização para evitar acidentes

Jorge Oliveira

Casos de acidentes em condomínios não são raros, tanto que imagens de crianças em situação de risco aparecem com frequência na internet. Os riscos de ocorrências graves podem ser evitados não só por pais e responsáveis, mas também pelos profissionais que cuidam dos prédios.

Parapeitos, casas de máquinas, áreas de gás, piscinas, garagens e terraços são alguns dos locais que oferecem riscos, principalmente para crianças desacompanhadas e por adolescentes. Seja por curiosidade ou ingenuidade, histórias tristes podem ser escritas a partir de acidentes em condomínios. O engenheiro civil e consultor de segurança André de Pauli tem catalogado diversos locais que podem gerar algum risco. Ele cita, inclusive, um caso bastante comum.

"Tenho catalogadas 151 ameaças em condomínios e sempre reforço a importância de investir em segurança e prevenção. Houve um caso em que funcionários de uma empresa faziam a manutenção no terraço e por algum motivo deixaram a porta de acesso à laje aberta. Crianças que estavam brincando desacompanhadas subiram e havia o grave risco de queda. Essas áreas precisam ser bem fechadas e as empresas contratadas também precisam ser orientadas pelo síndico", relata.

Responsabilidades

E em casos de acidentes



CRIANÇAS só devem acessar a piscina acompanhada dos pais ou responsáveis

em áreas de risco o condomínio pode ser responsabilizado? Rodrigo Machado, administrador e professor em cursos de formação de síndicos, explica que pode, mas desde que seja constatada a negligência nas normas de segurança.

"A sinalização 'protege o condomínio' de ser o culpado por algum acidente, já que havia um aviso. Porém, se o local estiver aberto, a responsabilidade é do condomínio. O condomínio em suas condições legais tem que oferecer segurança. É importante frisar que os pais de-

vem sempre orientar os filhos", pondera.

Importância da sinalização

As áreas de risco precisam estar sempre sinalizadas. A cor das placas também ajuda na orientação dos pais aos filhos. O administrador Rodrigo Machado reforça a importância da comunicação entre síndicos e moradores para que incidentes envolvendo crianças sejam evitados.

"Todo lembrete que o síndico fizer vale como reforço de informação. Toda orientação é

benéfica dentro da comunidade e não precisa ser feita apenas em assembleias. Mesmo não

restrição de acesso têm também por objetivo evitar casos de sabotagem".

havendo obrigação, o síndico deve ser atuante para deixar explícito os riscos e a forma correta de utilizar essas áreas".

O engenheiro André de Pauli destaca outra situação que pode ocorrer envolvendo adolescentes: sabotagem como forma de brincadeira e por desconhecimento do perigo. Desse modo, o síndico deve inspecionar de forma rotineira as áreas para verificar se as portas e janelas estão fechadas, como em casas de máquinas.

"Se você deixar uma área desprotegida há risco de acidente e sob responsabilidade do condomínio, mas essas áreas com

PRINCIPAIS ÁREAS DE RISCO EM CONDOMÍNIOS

- Casa de máquina
- Central de gás
- Central elétrica
- Escadas
- Fosso de elevador
- Fosso de luz e ventilação
- Lixeiras
- Parapeitos
- Piscina
- Garagem
- Sacadas
- Terraço

Aqui a nossa AVENTURA só TEM HORA para COMEÇAR!



KRENKE
www.krenke.com.br

35 ANOS

A maior fábrica de playgrounds do Brasil!

47 98803.3068

@krenkebrinquedos

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



Modelos para áreas internas e externas



RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

Florianópolis é considerada a cidade mais competitiva do Brasil

Capital catarinense lidera o ranking com boa avaliação nas áreas de qualidade de saúde, segurança e capital humano

No último dia 23 saiu o resultado do Ranking de Competitividade dos Municípios em 2023 em estudo realizado pelo Centro de Liderança Política (CLP), em parceria com a Gove e a Seall. Florianópolis ficou em primeiro lugar, liderando o ranking com boa avaliação nas áreas de qualidade de saúde, segurança e capital humano. A coleta de resíduos domésticos e o abastecimento de água tiveram nota máxima no estudo.

A pesquisa avaliou 410 cidades brasileiras e mostra que a capital catarinense é a cidade com a maior capacidade de fornecer serviços públicos de qualidade no Brasil.

Um trabalho conquistado com o tempo, já que na primeira edição do ranking, em 2020, Florianópolis estava em 4º lugar. Porém, a cada ano subiu uma posição até chegar na liderança, superando São Paulo, Barueri (SP) e São Caetano do Sul (SP).

Essa foi primeira vez que uma capital lidera o Ranking de Competitividade dos Municípios.

“Este resultado reflete a importância com que a Prefeitura de Florianópolis trata questões es-



senciais na cidade. Uma união de esforços, junto do poder público e privado, para que junto da população consigamos resultados positivos”, explica Topázio Neto, prefeito da capital.

Saúde

Florianópolis tem a melhor atenção básica do país e isso reflete na saúde da população. Programas como a telemedicina, a qual a cidade iniciou já na pandemia e vem fazendo novos investimentos, também auxiliam o atendimento mais rápido e organizado.

O acesso ao sistema de saúde e a qualidade dos serviços tem papel crucial nesse cenário positivo com o apoio de equipes multi-

profissionais. As crianças também contam com acesso a alimentos saudáveis nas escolas, por meio de programas e regulamentações municipais que visam melhorar a nutrição e saúde.

Educação

Na educação infantil, Florianópolis tem um dos menores índices de analfabetismo do Brasil. A capital catarinense dispõe de centros de pesquisa, universidades de ponta e centros de inovação. Além disso, a cidade conta com o programa Floripa Mais Tec, que proporciona qualificação gratuita na área de tecnologia de informação para jovens e adultos.

Fonte: MPF

Tratos pelo Saneamento evitam o despejo de 200 milhões de litros de esgoto no ambiente

Com fiscalização e orientação técnica gratuita, a CASAN evitou que no primeiro semestre de 2023 mais de 200 milhões de litros de esgoto fossem despejados no ambiente.

O trabalho é desenvolvido com os programas Trato pelo Saneamento, que estão sendo executados em cinco cidades: Florianópolis (Trato pela Lagoa e Trato pelo Capivari), São José (Trato pelo Araújo), Laguna (Trato por Laguna), Criciúma (Trato por Criciúma e Chapecó (Trato pelo Araújo).

Em todas essas cidades, aproximadamente 16 mil imóveis foram vistoriados nos primeiros seis meses deste ano, com o objetivo de verificar a ligação ao Sistema de Esgoto da CASAN. Em quase 11 mil (68,7 por cento) foram identificadas irregularidades - e destes,



4 mil já providenciaram as adequações.

Os Tratos pelo Saneamento trabalham a partir de uma abordagem que mescla vistorias, orientação técnica gratuita e ações educativas. O objetivo é combater a poluição decorrente do descarte irregular do esgoto, estimular a correta ligação aos sistemas da Casan, proteger o meio ambiente e promover a saúde pública.

“A Casan trabalha com a meta

de elevar a coleta e tratamento de esgoto em todo o Estado, mas a colaboração da sociedade também é fundamental para melhoria do saneamento e da saúde pública. Nossos Tratos pelo Saneamento nos ajudam na missão de conscientizar e orientar a população a usar adequadamente a infraestrutura de esgoto que a Casan implanta e opera nas cidades”, destaca o presidente da Companhia, Laudelino Bastos.

Tratos pelo Saneamento em números

Resultados de janeiro a julho de 2023

- Imóveis vistoriados: 15.971
- Imóveis com irregularidades: 10.984
- Imóveis regularizados: 4.087
- Litros de esgoto que deixaram de ser indevidamente descartados: 202.094.226 litros. (Equivalente a aproximadamente 12.178,92 caminhões limpa-fossa com 1.500 litros cada)

ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL

@neia@portalsulenergia.com.br



Carros elétricos em condomínios

Na edição de dezembro/2022 desta coluna, já tratamos o assunto dos carros elétricos, como uma “tendência que veio para ficar”, uma vez que este é um mercado em elevado crescimento, porém pouco regulamentado até o momento.

Naturalmente, um produto novo, em ascensão e com o grau de complexidade técnica que temos quando falamos em carros elétricos, faz com que o assunto seja gerador de muita polêmica! Afinal, qualquer condômino pode instalar um carregador em sua garagem? Precisa de autorização do síndico? Precisa aprovar em assembleia? Pode instalar como e onde achar melhor?

Estas e muitas outras dúvidas vem sendo amplamente debatidas atualmente, inclusive por vezes, com o suporte e orientação da CELESC, CREA, etc., o que transmite bastante credibilidade às discussões, mantendo uma linha de raciocínio coerente e compatível às normas.

A CELESC atende hoje 92% do estado, atingindo 285 municípios, sendo uma das mais importantes concessionárias de energia do sul do país. Por conta do significativo aumento de carros elétricos em circulação, especialmente nas grandes cidades, no segundo trimestre de 2023, após longo período de estudos, foi publicada normativa objetivando a regulamentação destas instalações.

Dentre as principais dicas repassadas nos fóruns que discutem esse tema, tanto por profissionais do meio jurídico, profissionais da área técnica, autoridades, etc., temos:

- Não permitir qualquer tipo de instalação em áreas comuns e/ou em garagens (mesmo que privativas), sem que seja elaborado projeto específico, com Responsável Técnico habilitado e registrado no CREA/SC;
- Referido projeto deve ser aprovado em assembleia condominial, devidamente

convocada para este fim;

• O projeto deve ser submetido à apreciação da CELESC, quando isto impactar em aumento de carga, além daquela já ofertada na edificação;

• As instalações devem preferencialmente ser executadas de forma padronizada por empresas especializadas, que emitam a ART correspondente;

• Comunicar a seguradora sobre este novo tipo de instalação, também é item obrigatório;

• Quando houver instalação específica de alguma unidade (contratação particular), é fundamental que o síndico também exija a comprovação de Responsabilidade Técnica daquela instalação, mantendo assim, todas as instalações resguardadas de desconformidades;

• Priorizar a aquisição de materiais e equipamentos de boa qualidade, tanto para as instalações quanto para os próprios carregadores;

• Quem tem em seu condomínio instalações feitas sem os critérios técnicos adequados, devem providenciar a regularização com a maior brevidade.

Ocorrências e sinistros envolvendo estas situações têm servido de alerta para os casos de instalações irregulares e/ou não bem executadas.

Reconhecer que a adesão aos carros elétricos é uma crescente quase inevitável, pode facilitar muito a convivência no meio coletivo, mas muito mais que um capricho, esses cuidados vão garantir a segurança da edificação e consequentemente, evitar muita dor de cabeça para quem faz a gestão condominial.

Néia Lehmkuhl é administradora, especialista em Gerenciamento de Projetos, pós-graduada em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico, pós-graduada em Segurança no Trabalho e gerente de Projetos na Portal Sul Energia.

Registro de documento traz segurança jurídica

O registro de títulos e documentos formaliza acordos e contratos, protegendo e garantido mais segurança aos condomínios

Por Graziella Itamaro

Problemas de convivência são comuns nos condomínios e para minimizá-los é importante que os direitos e obrigações de cada um sejam bem definidos, com normas em documentos registrados para que não haja dúvidas. A convenção do condomínio aliada ao regimento interno, por exemplo, pode ajudar a reduzir conflitos entre os moradores. E para que esses e outros documentos tenham a devida validade o registro em cartório deve ser observado.

Seja para arquivar, dar publicidade, ter validade ou perpetuar as negociações realizadas entre pessoas físicas ou jurídicas, o registro de títulos e documentos formaliza acordos e contratos, protegendo e garantido mais segurança aos envolvidos. No caso dos condomínios, há uma série de documentos que para ter validade devem ser registrados em cartório. A convenção, por exemplo, para ser oponível

contra terceiros, deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

De acordo com o advogado Marconely da Cruz Alves, a princípio todo documento lícito é passível de registro, já que a finalidade é conceder publicidade ao ato praticado gerando efeitos para as partes e perante terceiros. "A recomendação é que sejam registrados todos os documentos de importância para o condomínio, ou seja, qualquer documento que contenha obrigações, como por exemplo, contratos com prestadores de serviços", orienta o especialista.

Segundo o advogado, as relações jurídicas referentes à incorporação de imóveis são regidas pela Lei n.4591/1964. "A norma determina a obrigatoriedade de registro de uma minuta da Convenção do Condomínio, o que torna fundamental o registro desta por se tratar de documento indispensável para que seja autorizado ao incorporador promover a comercialização das unida-

des condominiais. Na entrega do condomínio aos proprietários, a minuta deverá ser submetida à votação pelos condôminos, ou seja, os condôminos podem elaborar uma nova convenção ou ratificar a minuta registrada pela construtora ou incorporadora", explica o especialista.

De acordo com Marconely, segundo o artigo 32 da Lei n.451/1964 o registro da convenção é realizado no Cartório de Registro de Imóveis. Já a alteração da convenção condominial deve ser realizada por no mínimo 2/3 dos titulares das frações ideais conforme disciplina o artigo 1333 do Código Civil. "É importante ressaltar que a orientação jurídica na realização desses atos dá maior segurança aos procedimentos", orienta.

Saiba Mais

Regimento interno - De acordo com o Código Civil a convenção do condomínio deve conter o regimento interno e devido à obrigatoriedade de registro da

convenção entende-se que o regimento também deverá ser registrado para ser válido perante terceiros. A partir do momento da aprovação da convenção que porta o regimento interno este já se tornará obrigatório para os condôminos. É recomendável que as alterações efetuadas no documento sejam registradas.

Atas de assembleia - A lei não dispõe obrigatoriedade do registro em cartório. Porém, a prática tem se estabelecido como um costume que oferece maior segurança ao síndico e ao condomínio por dar publicidade ao ato. O registro de documentos dentre os quais se incluem as atas de assembleia condominiais é realizado em Cartórios de Títulos e Documentos, diferente da convenção condominial que é feita no Cartório de Registro de Imóveis.

O prazo para registro é de 20 dias contados da assinatura da Ata conforme artigo 130 da Lei de Registros Públicos. Além disso, o pedido de registro deve

ser acompanhado da lista de presença de condôminos e do edital de convocação da assembleia e não há necessidade de reconhecimento de firma das assinaturas constante no instrumento.

Procurações para representação de condôminos - Esses documentos também são regidos pelo Código Civil, que considera válida a procuração desde que a pessoa que a conceda esteja com sua capacidade civil íntegra e conste expressamente a assinatura do outorgante. São requisitos da procuração segundo o Código Civil: a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos. Sobre a necessidade de firma reconhecida, o condomínio pode exigir esse ato. Porém, para evitar processos recomenda-se que o Edital de Convocação faça menção dessa exigência ou que a convenção contenha cláusula nesse sentido.



VOCÊ SABE QUAL A DIFERENÇA ENTRE RISCO E SEGURANÇA?

QUANDO SE TRATA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, TRABALHAR COM UM CORRETOR DE IMÓVEIS FAZ TODA A DIFERENÇA.

O "JEITINHO" É A MELHOR FORMA DE SE CONFIRMAR O VELHO DITADO DE QUE O BARATO SAI CARO. E VOCÊ NÃO QUER CORRER ESTE RISCO, CERTO?

SÓ O **CORRETOR DE IMÓVEIS** CONHECE E RESPEITA AS LEIS E AS REGRAS QUE GARANTEM A SEGURANÇA PARA TODOS OS LADOS ENVOLVIDOS EM UMA NEGOCIAÇÃO.

SÓ O **CORRETOR DE IMÓVEIS** ESTÁ PREPARADO PARA DAR TODAS AS ORIENTAÇÕES AOS SEUS CLIENTES, BUSCANDO SEMPRE A SATISFAÇÃO DE TODOS.

SÓ O **CORRETOR DE IMÓVEIS** É CREDENCIADO PELO CRECI/SC, QUE FISCALIZA O CORRETO DESEMPENHO DA PROFISSÃO E, ASSIM, CONTRIBUI PARA OS BONS NEGÓCIOS.

QUER TER A CERTEZA DE QUE VAI RECEBER AQUILO QUE FOI NEGOCIADO?
CHAME UM **CORRETOR DE IMÓVEIS**, A DIFERENÇA ENTRE A REALIZAÇÃO DE SONHOS E OS INDESEJÁVEIS PESADELOS.



Nós estamos prontos para o futuro!



Programa promete reduzir em até 22% a conta de energia de condomínios

Solução em geração de energia compartilhada tem fácil adesão, é isenta de taxas e não precisa de equipamentos

Dariane Campos

A conta de luz tem aumentado significativamente nos últimos tempos. E a prova disso vem da Associação dos Grandes Consumidores Industriais de Energia e de Consumidores Livres (Abra-ce). Segundo levantamento da entidade, nos últimos cinco anos o custo da energia elétrica no Brasil aumentou em 47%.

Sendo assim, se torna indispensável pensar em alternativas para economizar de forma sustentável. É em um cenário como esse que a geração compartilhada surge como uma alternativa às formas tradicionais de consumo de energia elétrica e garante desconto na fatura de luz.

Em Santa Catarina, a Camerge, empresa de gestão de energia com mais de 15 anos de experiência no mercado, oferece um programa chamado Reduz que une usinas de fontes renováveis, responsáveis pela geração de energia, a consumidores. O fornecimento é administrado pela Associação de Geração Distribuída Camerge e consumida pelos associados.

De acordo com Nadiesca Casarin, gerente comercial da empresa, com a adesão ao programa é possível diminuir os custos de energia de consumidores do grupo B, onde a maioria dos condomínios se enquadram.

Este foi o caso da síndica Greice Alessandra Koch, que administra um empreendimento em Itapema com 21 apartamentos e área de lazer com piscina

aquecida. Ela conta que o espaço apresentava uma despesa alta com a conta de luz, principalmente por conta da piscina que fica ligada durante todo o inverno.

“Com a implantação do Reduz conseguimos diminuir consideravelmente o gasto com energia elétrica. No período de dezembro de 2021 a agosto de 2022 pagamos mais de R\$ 18 mil. Enquanto que, de dezembro de 2022 a agosto de 2023 o valor do consumo baixou para quase R\$ 11 mil”, compartilha a gestora.

Já no caso do síndico Luiz Felipe Oliveira Salomão, que administra um empreendimento de 200 apartamentos em Florianópolis, foi a antecipação de um possível problema que fez com que ele se interessasse pelo programa.

Ele relata que está sempre atento a facilitadores condominiais que ajudem na gestão e economia do prédio, ainda mais se isso for na conta de luz, que é uma das que mais pesa no orçamento mensal.

“O principal aspecto do Reduz é a economia na conta. Mas, a falta de burocracia e facilidade do processo, o retorno rápido e a não necessidade de investimento são características que fazem desse serviço algo diferenciado”, pontua o síndico.

Benefícios

Além da redução no custo da energia, o programa traz como benefício o seu viés sustentável. Ou seja, mais que economia no final do mês, o condomínio tam-



SÍNDICO LUIZ FELIPE SALOMÃO: “Economia na conta de luz sem investimentos ou burocracias”

bém estará investindo no meio ambiente ao abastecer as áreas comuns do seu empreendimento com energia limpa e renovável.

Essa solução também é muito eficiente para os condomínios que não contam com espaço físico necessário para a instalação das placas solares, como telhados e áreas externas. E ainda, por meio de um Sistema de Inteligência e Informações de Gestão, é possível acompanhar os impactos positivos do uso da energia para o meio ambiente e gerar um certificado de energia limpa.

Adesão ao Reduz

O primeiro passo é o envio de uma fatura da conta de luz para a empresa, para que a partir daí ela possa fazer uma simulação de quanto será a economia. Segundo Nadiesca, o índice pode chegar a 22%, sendo que esse percentual está diretamente liga-

do ao consumo e a bandeira tarifária do momento.

Havendo interesse do condomínio, é assinado um termo de adesão e a própria empresa, com a procuração do síndico, dá início aos tramites junto à Celsc. Depois de tudo pronto, em aproximadamente dois meses, o condomínio já começa a se beneficiar dos descontos, sem burocracia ou necessidade de investimento, como pagamento de mensalidades ou aquisição de equipamentos.

Outro detalhe importante é que o condomínio passará a receber duas faturas. “Uma da concessionária, com o valor super reduzido, e a outra da Associação, com o valor do consumo com desconto. A soma das duas contas representará o custo total, que será abaixo do que seria pago para a Celsc”, explica a gerente comercial.

Para fazer parte da Associação não é exigido fidelidade, sendo que o condomínio pode cancelar a adesão a qualquer momento. A única implicação seria um aviso prévio de 60 dias para que os tramites técnicos e legais possam ser finalizados completamente.

Nadiesca lembra ainda que todo esse processo está respaldado pela Resolução Normativa ANEEL nº 482/2012, que permite ao consumidor brasileiro gerar sua própria energia elétrica e fornecer o excedente para a rede de distribuição local.

A modalidade ainda é assegurada pela Lei nº 14.300, de 2022, que criou o marco legal da microgeração e minigeração distribuída. Com ela é possível que consumidores usufruam da energia e dos benefícios obtidos pelos geradores junto às concessionárias, por meio de associações.



UMA ADMINISTRADORA FEITA PARA O SEU CONDOMÍNIO

O NOSSO PROPÓSITO É TRANSFORMAR SEU LAR EM BEM ESTAR E TRANQUILIDADE!

BALANCETE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS MAIS COMPLETO DO MERCADO
ATENDIMENTO IMEDIATO • APLICATIVO PARA CONDÔMINOS
PROVISIONAMENTO DE PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA • ASSESSORIA CONTÁBIL

48 3236.9234 | 48 98428.2264 | @f5condominios | Rua Francisco Jacinto de Melo, 1076 - São José - SC

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO É COISA SÉRIA!

Conte com nosso time de especialistas e fique tranquilo.

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



CONTROLL
CONDOMÍNIOS





35 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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



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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 | www.pereirajorge.com.br | condominios@pereirajorge.com.br
 Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC



Conte conosco!

A importância da atualização do cadastro de moradores

Infelizmente o número de ocorrências ocasionadas por fraudes nesse cadastro está aumentando consideravelmente.

Recentemente um condomínio cliente da Duplique Santa Catarina passou por uma situação dessas. Uma pessoa se identificando como proprietário de um imóvel que estava vazio a bastante tempo e, sem apresentar o contrato de compra e venda ou qualquer outro documento que comprovasse a posse do imóvel, preencheu o cadastro de moradores e passou a ter acesso irrestrito ao condomínio.

Felizmente a situação foi descoberta antes que maiores prejuízos fossem causados.

Você que é síndico, fique atento ao cadastro de moradores, mantenha-o atualizado e sempre solicite documentos que comprovem a posse definitiva ou transitória do imóvel.

Quer ficar por dentro de mais informações sobre o mercado condominial?

Então acompanhe nossas publicações e Conte conosco!

0800 780 8877



SCHEILA MANGRICH
Gerente Duplique
Unidade Criciúma



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



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

 duplique.com.br



Por que morar em condomínio?

Conheça as vantagens e os benefícios de escolher um condomínio para morar

Da redação

Escoger o melhor local onde morar não é das situações mais simples, já que é preciso avaliar o custo-benefício, a localização, a segurança e outros fatores. Mas por que morar em condomínio? As vantagens são muitas para quem opta por morar nesse tipo de imóvel. Aliás, hoje a comodidade é cada vez maior e o bem-estar é uma das prioridades para quem mora em apartamentos.

As vantagens de morar nesses espaços são muitas, principalmente se levarmos em consideração a busca por uma melhor qualidade de vida. Alguns pontos importantes que pesam na hora de escolher um apartamento são: segurança, localização, comodidade, fácil manutenção, convívio social, privacidade, investimento imobiliário, estruturas de lazer e muito mais.

Na hora de colocar na balança qual moradia vale mais a pena, a questão interpessoal também tem que ser considerada. Márcio Rachkorsky, advogado especialista em condomínios, comentarista da Rádio CBN e do programa de TV SP1 (afiliada à Globo SP) faz uma comparação entre quem decide morar em um prédio ou escolhe uma casa e exemplifica a questão com situações cotidianas. Para ele, morar em comunidade é um desafio tanto para quem mora em condomínio quanto para quem opta por uma casa. A diferença para melhor é que no condomínio você tem a quem recorrer.

“Quando você tem algum vizinho fazendo barulho excessivo, alguém descumprindo regra, você pode acionar o síndico, o zelador, a administradora e até o jurídico, mas quando você mora em casa é você dire-



MÁRCIO RACHKORSKY, advogado especialista em condomínios

to com o vizinho, sem ninguém para mediar. Se ele for um cara ruim de conversa, você tem que chamar a polícia, então tem vantagem em morar em condomínio. Razoabilidade, bom senso e tolerância são termos que funcionam bem em condomínio, mas quando a gente mora em casa não tem quem possa ajudar. A questão da segurança nos condomínios também funciona bem”, explica.

Para a advogada Danielle Honório Gazapina, que mora com o marido e o filho no empreendimento Up Life, em Florianópolis, a escolha se deu por

questões de convivência e para ajudar na formação do pequeno Bernardo: “A principal vantagem do condomínio é oportunizar para o meu filho o que eu tinha quando era criança: espaço para brincar, correr e ter os amiguinhos. Sei que aqui é uma área cercada, vigiada e ele já tem idade para descer e jogar bola, brincar no parquinho e passear com o

cachorro”, conta.

A praticidade de morar em condomínio também é um fator positivo. Seja pela localização ou até na busca por uma opção de investimento, os condomínios trazem segurança para quem compra ou aluga. Gabriela Paula Santos, diretora de comunicação do Sinduscon e CEO da Formacco Empreendimentos, explica: “Hoje em dia, as pessoas estão mais conectadas, querem morar perto do trabalho e são mais práticas. Buscam comodidades e não se importam se tiverem de compartilhá-las. Também a segurança pessoal

e patrimonial é um fator-chave para a escolha de morar em condomínio, além de ser bem mais econômico, visto que as despesas são divididas. Em um condomínio a pessoa conta com uma gestão profissional, o que não só poupa seu tempo, como também promove a blindagem patrimonial, evitando a deterioração e a desvalorização”.

Facilidades de morar em apartamento

Morar em condomínio traz mais facilidades também para quem adquire ou loca um imóvel. Os serviços oferecidos são um diferencial no custo-bene-

fício, já que é possível não se preocupar com os horários de coleta de lixo, por exemplo, já que há profissionais destacados para realizar a manutenção. Nos serviços de zeladoria o morador consegue receber encomendas sem a necessidade de estar em casa. A segurança patrimonial, cada vez mais amparada pela tecnologia, tem um custo menor na comparação entre quem mora em um apartamento e uma casa, já que o valor é rateado entre moradores e na residência o custo individual é maior.

Entre as comodidades para o bem-estar, muitos condomínios oferecem opções como piscinas, academias, saunas, áreas



O CASAL Danielle e Marcelo Gazapina são moradores do Condomínio Up Life, em Florianópolis

CLÍNICA LEMES OCUPACIONAL

ESPECIALIZADA EM:
ESPECIAL SST:
ENVIO DE INFORMAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

SEJA PARCEIRO DE UMA EMPRESA ESPECIALISTA E COMPLETA EM SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO!

www.lemesocupacional.com.br

+55 48 3278.1128 | [clinicalemesocupacional](https://www.instagram.com/clinicalemesocupacional)
+55 48 99960.4282 | comercial.clinicalemes@gmail.com
Rua Irmãos Vieira, 967 - Campinas - São José - SC

EVENTOS:
S2210 - ACIDENTE DE TRABALHO
S2220 - EXAMES OCUPACIONAIS
S2240 - RISCOS PREVIDENCIÁRIOS

NÃO ESPERE SER MULTADO PARA SE PREOCUPAR COM SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO!

ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA E ANÁLISE DE RISCO PARA CONDOMÍNIOS

S&S SEGUROS
CONSULTORIA SECURITÁRIA

48 99138.2282 - Sintia | [sessegueros](https://www.instagram.com/sessegueros)
48 99120.8706 - Daiane | [sesconsultoriasecuritaria](https://www.facebook.com/sesconsultoriasecuritaria)
sintia@sesseguero.com.br | adm@sesseguero.com.br



CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

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

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

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

www.gtccontabilidade.com.br

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.com.br

**MARCELO BROGNOLI**, empresário do setor imobiliário

na escolha. Para o empresário Marcelo Brognoli, diretor da Brognoli Negócios Imobiliários, as facilidades ajudam muito na hora de decidir onde residir: "Sem dúvida nenhuma a praticidade da vida em um condomínio é sempre um importante argumento. A segurança é outro fator de grande atratividade, pois é uma questão de pre-

ocupação nas cidades e que fica amenizada numa moradia condominial", comenta.

Investimento seguro

Comprar um apartamento ou alugar é uma opção que traz segurança ao proprietário e ao inquilino. Imóveis em condomínios têm uma valorização mais estável ao longo do tempo, devido às comodidades e à gestão compartilhada, o que pode ser vantajoso para quem vê a propriedade como um investimento. Segundo Brognoli, a locação é um bom negócio para ambas as partes, principalmente quando se leva em consideração as finanças do momento.

"Alugar é sempre a melhor escolha quando não se pode comprar, seja pela alta valorização dos apartamentos, de maneira geral, e também para uma experiência de conhecimento do bairro escolhido antes de optar pela compra definitiva. Vale também para quem não quer ou não pode comprometer-se com um

financiamento de longo prazo".

Imóvel é um bem que se valoriza se bem cuidado, por isso a taxa condominial conta a favor nesse processo. O valor pago mensalmente ajuda na manutenção adequada e contribui para uma gestão eficiente do condomínio, fatores que favorecem a valorização dos apartamentos. Um condomínio bem cuidado e bem administrado tende a atrair compradores e inquilinos interessados, o que pode beneficiar os proprietários a médio e longo prazos.

Marido de Daniele, o técnico de TI Marcelo Gazapina aponta que, mesmo morando de aluguel, tem vantagem ao morar em condomínio. As áreas de convivência e a praticidade de poder escolher a região para morar conforme a demanda da família são importantes:

"Nossa estrutura familiar cabe perfeitamente no que o condomínio nos proporciona, gostamos muito de reunir os amigos para um churrasco e a comodidade de ter uma área ampla para recebê-los nos atende muito bem. Além disso, todas as atividades do nosso filho ficam próximas e auxiliam demais na logística. Se mais pra frente o trabalho demandar uma mudança, com certeza vamos optar por um condomínio", relata.

Mercado imobiliário em alta

O mercado condominial está em alta e gera empregos em diversas áreas, a construção civil é uma delas. A busca por novos apartamentos e condomínios que ofereçam cada vez mais qualidade de vida aos moradores ajuda na busca por novas ideias e opções para quem decide comprar ou alugar. O merca-

do de conveniências dentro dos condomínios é um exemplo de como se pode ter tudo no local onde se mora.

O crescimento contínuo do mercado imobiliário é um sinal da segurança para quem mora e investe em apartamentos. Para confirmar essa alta, segundo estudo feito pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) e pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), a venda de imóveis teve um crescimento de 9,2% em 2023 em comparação com o ano anterior. De acordo com Gabriela, as opções de moradia e a oportunidade de comprar o primeiro imóvel e vê-lo valorizar atraem novos moradores e movimentam a economia.

"O mercado imobiliário sempre foi e continua sendo um dos grandes movimentadores da economia. Não só por ser um investimento seguro em tempos de incerteza política e econômica, como também pelo déficit habitacional nunca resolvido no país. Além disso, sempre novas famílias se formam, outras reduzem e, culturalmente, ter a casa própria sempre foi e continua sendo o sonho da maioria das pessoas. Sem contar que o mercado imobiliário está em tudo: no turismo, comércio, lazer, tudo à nossa volta está ligado à construção civil e à compra, venda e

locação de imóveis", explica.

Ter a opção de morar em condomínio fica mais fácil a cada ano, já que os números de crescimento do mercado mostram isso. Por sinal, o setor é responsável por empregar milhões de pessoas. Síndicos, zeladores, prestadores de serviço de limpeza e manutenção, engenheiros e tantas outras profissões fazem parte do cotidiano condominial, como reforça a diretora de comunicação do Sinduscon.

"A construção civil é um grande motor da economia brasileira, gerando postos de

**GABRIELA PAULA SANTOS**, diretora de comunicação do Sinduscon

trabalho em vários níveis. Em junho de 2023, pelo sexto ano consecutivo, o saldo de novas vagas foi positivo - ou seja, as admissões superaram as demissões. Esse saldo positivo se mantém desde 2020. Em 2023, o número de trabalhadores com carteira assinada na construção civil cresceu 7% em relação ao mesmo período de 2022", acrescenta.

DEDUZ

ENERGIA RENOVÁVEL E VALE ALIMENTAÇÃO

Soluções para o ecossistema condominial.

saiba mais

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

PROTEJA ELEVADORES BOMBAS E MOTORES

CUSTO ELEVADO COM MANUTENÇÃO DE ELEVADORES?
CONTA DE ENERGIA ACIMA DO ESPERADO?
QUEIMA DE PLACAS ELETRÔNICAS?

Com nossos **Filtros Capacitivos** você evita desperdício e promove maior desempenho e durabilidade de motores e equipamentos do condomínio

48 9.9617.7788

www.deltaenergy.com.br

LOCAÇÃO DO EQUIPAMENTO PARA CONDOMÍNIOS.

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



Conforto acústico: o sonho de muitos moradores

Moradores buscam alternativas para diminuir o som dentro dos apartamentos

Jorge Oliveira

Estar em casa e em silêncio é o sonho de muitas pessoas, mas o barulho externo nem sempre ajuda. A falta de isolamento acústico de imóveis mais antigos e até a localização, ajudam a agravar o problema: ruídos do trânsito, de obras ou até de baladas, são uma realidade para muitos que moram no litoral norte catarinense. O incômodo é grande e acaba afetando o cotidiano de uma família inteira.

Existem soluções paliativas e até definitivas para que o transtorno diminua, mas o investimento financeiro, seja do morador ou do condomínio, nem sempre é barato. Para alguns é o preço que se paga para poder ter uma noite tranquila de sono, como explica o engenheiro ambiental e sanitário Gian Franco Werner. "O fator preço é relativo, porque a questão acústica interfere muito no bem-estar das pessoas. Depois que elas fazem o projeto esse benefício se paga", relata.

A Norma de Desempenho NBR 15575 da Associação Brasileira de Normas Técnicas

(ABNT), que regulariza e baliza as construções, tem auxiliado não só no conforto acústico de quem adquire um imóvel novo próximo a uma área com alto nível de ruído, como também facilita ao comprador comum adquirir sistemas de isolamento com preços mais acessíveis. Segundo o engenheiro Juan Frias, coordenador do Comitê Acústica Ambiental da ProAcústica, as janelas antirruído são uma boa opção.

"As esquadrias antirruído tem um preço mais alto do que as janelas convencionais porque são produtos diferenciados, mais os preços estão mais acessíveis. O mercado era muito restrito, mas atualmente existe um leque maior de consumidores e já não é mais um artigo de luxo", explica.

Janelas Antirruídos

As janelas com vidros antirruídos prometem harmonizar os ambientes tornando-os, além de mais silenciosos, mais frescos.

Segundo Vitor Litwinczik, engenheiro e especialista em tecnologias e projetos acústicos, esses vidros podem ser de duas formas: laminados acústicos ou



AS JANELAS ANTIRRUÍDO são boas opções para atenuar o barulho e trazer conforto acústico para o imóvel

duplos, conhecidos como insulados. A dupla camada tem a função de evitar que a vibração de uma das camadas, provocada pelo ba-

arulho da rua, se propague para a outra, diminuindo assim o ruído para dentro da residência. Segundo o engenheiro, a atenuação

do barulho proporcionada por esse tipo de janela varia muito de acordo com sua composição. "As janelas mais comuns no merca-

Se o seu
condomínio
não for Sicredi

Chama o
SÍNDICO

**CONTA
ESPECIAL
CONDOMÍNIOS**

Custo zero para boletos.
Custo zero para TED/DOC
Cesta de Relacionamento de R\$ 29,90

Consulte as condições com o seu gerente.

*Para ter acesso a cesta de relacionamento de R\$ 29,90 o condomínio deverá ter uma aplicação mínima de R\$ 500,00 em Sicredinvest (CDI) O valor original da cesta é de R\$ 39,90.

Condições válidas até 31/12/2023, exclusivamente para as agências da Sicredi Vale Litoral SC.





do proporcionam uma redução sonora significativa, porém não se deve esperar um isolamento total. Algum ruído sempre será ouvido, seja pela limitação do desempenho da janela, por problemas de instalação ou imperfeições nas construções”, explica.

O especialista esclarece que os barulhos mais comuns do dia a dia tendem a ser bastante reduzidos. “Ruídos acima do normal, como por exemplo, caminhões de lixo, motos com escapamento aberto, cachorros, entre outros, serão ouvidos bem mais baixos, como se estivessem mais distantes do que realmente estão. Em geral a solução é boa e agrada muito a quem usa”, relata.

Segundo Litwinczik qualquer prédio pode ter os vidros antirruídos. Em prédios antigos, a janela pode ser totalmente substituída por uma nova similar ou, como tem ocorrido em muitos casos, pode ser aplicado um sistema de janela instalada por dentro do apartamento, sem alterar a fachada e garantido o desempenho acústico. Para o especialista, o ideal é ter uma esquadria igualmente apropriada para a acústica. “Não adianta muito ter um vidro laminado e uma esquadria simples, mal vedada. O barulho passará pelas frestas e pela própria esquadria”. Segundo ele, as esquadrias acústicas são mais robustas e possuem preenchimento interno, ou seja, sistemas de vedação apropriados para garantir o desempenho da janela.

Ruído de impacto

Em Balneário Camboriú, na Avenida Atlântica, por ser uma área valorizada e turística, alguns estabelecimentos comerciais como bares e restaurantes ficam no térreo dos condomínios. Em um deles, onde Márcio Pessoa

foi síndico até 2020, havia muita reclamação por causa do barulho de uma casa noturna. De acordo com o profissional, houve conversas com o dono do estabelecimento, mas sem consenso com os moradores.

“A ‘balada’ tinha isolamento, mas não o ideal, já que a vibração subia pelos pilares e incomodava até o 16º andar. Os condôminos queriam que o dono da boate fizesse um isolamento acústico mais eficiente, e ele se colocou à disposição de gastar R\$ 200 mil para isso. Mas nem todos aceitaram e entraram com uma ação para retirar o estabelecimento do local. Os moradores nos ligavam, reclamavam do som, a gente pedia, era baixado o volume. O condômino do 1º andar não se incomodava tanto, mas nos mais altos os moradores reclamavam muito”, explica.

Nestas situações, segundo o engenheiro Juan Frias, é preciso fazer isolamento contra o ruído de impacto, além de um laudo para avaliar especificamente o caso.

“Para quem escuta o vizinho de cima uma solução simples é o forro com drywall ou a instalação de piso laminado, que é mais eficiente, mas não se pode obrigar o vizinho a instalar tal piso se ele não quiser. O ruído de impacto é o mais difícil de resolver porque você não consegue fazer sozinho, depende do outro”, exemplifica.

Isolamento acústico x tratamento acústico

Há diferença entre isolamento acústico e tratamento acústico. O engenheiro Juan Frias explica o tema, já que pode confundir condôminos na hora de fazer algum orçamento.

“Isolamento é quando você

quer inibir qualquer ruído que chegue naquele espaço. Tratamento é quando você faz qualquer tipo de intervenção que melhore a acústica do espaço, como deixar com menos eco ou um ruído mais suportável e confortável”.



MARCIO PESSOA,
síndico profissional

SOLUÇÕES PARA PROBLEMAS DE ISOLAMENTO ACÚSTICO

Confira uma lista com algumas soluções para quem tem problema com isolamento acústico em condomínios.

Janelas: Pode ser feita a instalação de uma janela acústica sobreposta com vidros duplos no interior do apartamento, mantendo a esquadria original por fora, sem alterar a fachada do edifício, ou retirar a atual e substituir por esquadrias propícias para o isolamento acústico.

Portas: Existem portas de madeira antirruídos para isolar ambientes internos. São fabricadas em madeira maciça, com revestimento interno em lã de rocha e manta de borraça de alta densidade.

Pisos: Solução para os ruídos de solas de sapatos, arrastar de cadeiras e queda de objetos, mas devem ser feitos no apartamento de cima. Essa solução necessita que o piso seja retirado, para posteriormente ser reinstalado sobre a manta acústica.

SINDICO NO DIVÃ



DANILO LOPES
danilo.lpz@hotmail.com



“Conhece-te a ti mesmo”, o que isso tem a ver com condomínios?

As relações humanas são o que há de mais complexo em toda a atividade humana, pois na medida em que precisamos compreender e satisfazer as nossas necessidades, precisamos também compreender e zelar pelas necessidades alheias, regulação esta, muito complexa.

Por isto, demandam consigo um repertório de emoções e condutas pertinentes a diferentes tipos de ambientes e personalidades, e sendo assim, podemos dizer que relacionar-se é uma arte.

Quando tratamos de relações humanas, existe um requisito que se torna essencial para que essa regulação com o Outro seja bem-sucedida, funcional e saudável, é o autoconhecimento, isto é, trazer à luz da consciência, quem somos, aquilo que nos pertence, aquilo que, do qual, extrairemos parâmetros de distinção entre o Eu e o Outro, aquilo que compreende a minha existência e o meu lugar no mundo, e a existência e o lugar no mundo do Outro, parâmetros estes, imprescindíveis a todo relacionamento saudável.

E essa premissa caro leitor, perceba, torna-se ainda mais importante em ambientes coletivos, a exemplo dos condomínios residenciais, onde as relações humanas são ainda mais frequentes e intensas, exigindo-nos desta forma, o aprendizado e o exercício de habilidades sociais, de tolerância e paciência, pois, da mesma forma que o Outro pode nos representar colaboração, pode também nos representar ameaça.

De forma geral, as pessoas tendem a pouco conhecer-se, o que lhes pode gerar muitos prejuízos e conflitos de relacionamento, nos mais variados ambientes, e ruídos de comunicação em suas relações íntimas, privadas e coletivas.

Desta forma, é muito comum misturar-se psíquica e emocionalmente com os outros, perde-se portanto a percepção objetiva do Eu e do Outro, cria-se assim uma confusão entre esses dois elementos, e quando isso acontece, fatalmente criam-se situações desagradáveis, onde inconscientemente

deflagra-se mecanismos de defesa projetivos e de negação, incapacitando a pessoa de distinguir-se do Outro, de saber aquilo que é seu e o que é do Outro, desencadeando assim, discussões e conflitos intermináveis, insolúveis.

E diante de tudo isso, é possível imaginar inúmeras dessas situações, em ambientes coletivos condominiais, onde vivem, dezenas, centenas de pessoas, todas distintas entre si, em um mesmo espaço e lugar de convívio, com todas as suas necessidades e complexidades humanas, onde ali também está inserida uma figura de mediação, de controle, de regramento, que também as possui, o síndico.

E diante de toda esta magnitude, parece-me fundamental ao síndico, a quem cabe a mediação deste quadro, estar preparado e condicionado, psíquica e emocionalmente, ao enfrentamento e ao manejo deste contexto, pois representa uma situação em que infelizmente pode levá-lo ao adocimento físico e mental, caso não consiga adaptar-se ao ambiente e ao contexto, causando-lhe uma disfuncionalidade em todos os aspectos de sua vida.

Sugiro portanto ao caro síndico, que busque ajuda e aconselhamento profissional de um psicólogo, que possa ajudá-lo e ouvi-lo em suas demandas, em suas necessidades. Sugiro que não subestime a complexidade do seu trabalho, as relações intensas que se estabelecem no seu cotidiano, e todo o impacto que isso representa em sua saúde física e mental.

A psicoterapia é uma ótima oportunidade para conhecermos quem verdadeiramente somos, nossos limites, nossas vulnerabilidades, nossa força, nossos talentos, recursos e necessidades emocionais. A busca pelo autoconhecimento é um passo fundamental ao nosso crescimento pessoal e profissional, e para o síndico, isso pode ser determinante para a sua saúde, o seu bem-estar e o desempenho do seu trabalho em condomínios.

Danilo Lopes é Psicólogo Clínico e Psicoterapeuta.



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

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

NELSON BILHARES

VENDAS E REFORMAS

Troca de Pano em Mesas de Bilhar, Carteador ou Poker • Troca de Caçapas Nivelamento • Conserto de Tacos • Revisão em Mesas Pebolim e Aero Hockey Mudança de Lugar • Montagem • Desmontagem • Transporte • Pintura Restauração • Manutenção e Reforma de Mesas de Jogos em Geral Venda de Acessórios e Mesas Novas/Seminovas

Atendimento a domicílio, seja residência ou condomínio para todo o Vale do Itajaí e Litoral

☎ 47 99947-7672 • 47 999113720
✉ marlon@nelsonbilhares.com.br
f @reformasnelsonbilhares



DUPLIQUE
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA
PARA CONDOMÍNIOS

📱 🌐 📧 duplique.com.br

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



Esteja preparado e sempre alerta!

Este mês fui convidado para participar de uma apresentação que irá abordar as características do síndico do futuro. Porém, a minha participação nessa apresentação ficará limitada a uma única característica de minha livre escolha. Sem falsa modéstia, devo dizer que pensar a respeito desse tema, para mim não é nada desconfortável apesar de desafiador, pois sempre me vejo pensando a respeito do perfil do síndico de alta performance. Sobre tudo do perfil do síndico que estamos construindo para o futuro. Por isso, acho que o tema pode parecer um pouco clichê, mas é inegável que sempre será intrigante já que o “terreno do amanhã é incerto demais para os planos, e o futuro tem o costume de cair em meio ao voo” como diz o poema.

Sendo assim acho que desde já, não só no futuro, o síndico de alta performance precisa ser capaz de se ajustar rapidamente às mudanças, aproveitar as oportunidades e lidar com os desafios que surgem sem aviso prévio. Capacidade de adaptação para mim é característica que fará a diferença no bom exercício da sindicatura. Seja no contexto atual como em um cenário que está em constante e acelerada evolução. Avanços tecnológicos, novas regulamentações e demandas da massa condominial podem se apresentar de maneira repentina. O colega de sindicatura que não é flexível e disposto a se adaptar às mudanças corre o risco de sucumbir e não conseguir atender às expectativas dos condôminos.

É inegável que no caminho em direção ao futuro estaremos também envelhecendo. E à medida que envelhecemos, nossa capacidade de adaptação às novidades tende a diminuir devido a fatores psicológicos, sociais e biológicos. E também pela “aversão à novidade”, que aumenta com a idade, resultando na preferência pelo familiar em detrimento do desconhecido, muitas vezes devido à sobrecarga de in-

formações e complexidade do “mundo novo”. Mas também como diz outro poeta: “o novo sempre vem.”

Para anular essa questão e manter nossa capacidade de adaptação ativa, é fundamental adotar uma abordagem consciente e proativa. Algumas atividades que podem ajudar a contrariar essa tendência incluem:

1. **Aprendizado Contínuo:** Engajar-se em aprendizado ao longo da vida, seja por meio de cursos, leituras e experiências práticas, ajuda a manter a mente ágil e curiosa. Familiarize-se com as soluções do mercado.

2. **Exercício Mental:** Resolver quebra-cabeças, jogos de estratégia e enigmas desafia o cérebro e estimula a criatividade. Participe pelo menos 1 vez do SindPlay.

3. **Mudança de Rotina:** Introduzir pequenas mudanças na rotina diária pode criar um ambiente propício para lidar com a mudança em escalas maiores. Seja o comandante da sua agenda.

4. **Networking e Interações Sociais:** Conectar-se com pessoas de diferentes origens e idades expõe a você novas ideias e experiências. Saiba o que outros colegas de sindicatura estão fazendo.

5. **Seja curioso:** Mantenha a mente aberta para explorar, questionar e aprender constantemente, cultivando a curiosidade como um valor essencial. Não tenha medo da tecnologia.

Na década de oitenta, durante minha infância e juventude, participei do movimento escoteiro. O lema desse movimento é: “Sempre Alerta!”. O curioso é que o lema em inglês é: “Be Prepared” (esteja preparado). Penso que, se a sindicatura fosse um movimento de desenvolvimento pessoal de olho no perfil do síndico do futuro poderíamos unir as duas formas em um só lema: Esteja preparado e sempre alerta!

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



A Porter, especialista em multi-tecnologias para condomínios, está em contagem regressiva para o Congresso #SouSindico Conectado 2023, principal evento dedicado a atualização e capacitação de síndicos do Brasil, e que está com ingressos à venda na plataforma Sympla (neste link). A 2ª edição do encontro, que no ano passado teve participação de 500 síndicos brasileiros, começa a ter mais detalhes divulgados pela organização. Confira os principais destaques:

Quando acontece o #SouSindico 2023?

O evento deste ano está programado para o dia 28 de outubro no CentroSul, em Florianópolis (SC). Essa será a segunda vez que a capital catarinense vai receber o encontro. A cidade abriga a sede do Porter Group, holding que agrega as marcas Porter, Kiper e Villaro, e é considerada um dos principais pólos tecnológicos do país.

Quem vai estar no #SouSindico 2023?

Embora a lista de palestrantes convidados ainda não esteja completa, alguns nomes de referência no setor já começaram a ser divulgados, dentre eles estão: Camila Renaux, eleita duas vezes a melhor profissional de marketing do Brasil; Cláudio Vicente, professor e palestrante especialista no modelo Disney de excelência em gestão e negócios; Vânia Hoepers, especialista em

desenvolvimento humano trainer do Instituto Dale Carnegie; e Cesar Borges, especialista em vendas e negociação trainer do Instituto Dale Carnegie.

Quais conteúdos serão destaque no #SouSindico 2023?

As temáticas trabalhadas no evento são voltadas para engajar e revolucionar a gestão dos síndicos de forma que levem transformação em tecnologia, segurança, comodidade e finanças para condomínios.

“O #SouSindico é uma oportunidade desses profissionais se conectarem com o que há de mais moderno em termos de inovação no setor e conquistarem alta performance na gestão condominial. Assim, eles se atualizam, ganham mais qualificação e aprendem novas formas de cuidar dos moradores e dos condomínios que representam”, destaca Fabio Beal, CEO da Porter.

Um dos grandes diferenciais neste ano está nos conteúdos: alguns deles terão respaldo na metodologia de Dale Carnegie, escritor e orador norte-americano, reconhecido mundialmente pelos seus best-sellers como Como fazer amigos e influenciar pessoas e Como evitar preocupações e começar a viver.

Dois dos assuntos abordados com a metodologia são as palestras “Vivendo em comunidade - Como Fazer amigos e influenciar pessoas” e “Hora da assembleia: Como falar em público e encantar as pessoas”.

As demais palestras também contemplam: “Aplicativos que facilitam a gestão condominial; Onde estão os vizinhos?” e “Ninguém mais se conhece no condomínio?”. Pitches e painéis trazem temáticas diversas, incluindo os quatro pilares do síndico conectado; Inovação versus Disrupção; Aprendizados que facilitam a rotina do síndico; e Como mediar casos de racismo e machismo no condomínio.

Quais são as outras atrações do #SouSindico 2023?

O congresso terá diferentes atrações como um palco 360 onde ocorrerão palestras e painéis, coquetel, espaço para podcast para entrevistas e bate-papos, além de um salão de festas e o “Espaço Network” para interação entre os participantes. Haverá também área gourmet com foodtrucks e o “Espaço Mentoria”, ambiente em que cerca de 30 embaixadores da Porter estarão à disposição dos congressistas para conversar.

Serviço:

O quê? Congresso #SouSindico 2023 | **Onde?** CentroSul, em Florianópolis (SC) | **Quando?** 28 de outubro, às 8h | **Inscrições?** <https://porter.com.br/congresso-sousindico-2023/>



Mais informações e inscrições acesse QR Code

Jornal dos Condomínios estará no Salão do Imóvel



O SIGF 23 vai apresentar os principais lançamentos do mercado imobiliário da região, além de palestras direcionada ao setor de condomínios

Um dos principais eventos do segmento imobiliário de Santa Catarina, o SIGF 23 - Salão de Imóveis da Grande Florianópolis - já tem confirmada a presença das maiores construtoras da região. Além de apresentar as melhores opções de imóveis, o Salão também contará com a Feiralar - Feira de Produtos e Serviços para Casa com as novidades do universo das reformas e construção, escritórios de arquitetura e decoração, empresas de móveis planejados, jardinagem e demais soluções para moradia.

O salão tem entrada gratuita e ocorre entre os dias 15 e 17 de setembro, no Centrosul, em Florianópolis.

Além de apresentar os principais projetos imobiliários da região, o Salão do Imóvel terá um palco para palestras sobre tendências de mercado, decoração e assuntos ligados ao setor condominial.

A grade de palestras terá a parti-

cipação do Jornal dos Condomínios que trará um trio de especialistas nos setores de engenharia, administração e legislação para discutir os novos caminhos para o sucesso dos empreendimentos condominiais.

A palestra abordará temas sobre o conflito que existe entre o que é responsabilidade das construtoras, das imobiliárias, dos síndicos e a responsabilidade dos moradores. O evento terá ainda, momentos de interação e troca de informações com o público sobre gestão condominial, manutenção e relacionamento interpessoal.

Segundo Luísa Lopes, coordenadora do JC e mediadora da palestra, o “objetivo é estabelecer um momento descontraído e dinâmico para especialistas e leigos poderem se conectar e tratarem de condomínios em um formato atraente e com conteúdo”.

O SIGT 2023 é uma parceria com o Sinduscon/Grande Florianópolis

SERVIÇO

Palestra: “Conexões Imobiliárias: Descobrendo Novos Caminhos para o Sucesso dos empreendimentos condominiais”

Palestrantes:

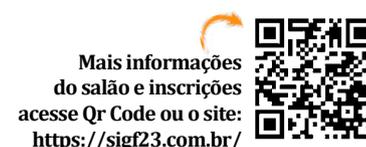
Gustavo Camacho, advogado especialista em condomínios, presidente da ASDESC, Ancora da coluna “condomínios descomplicado” na TV Record.

Joelcio Luiz Stocco, Engenheiro Civil, Mestre em engenharia, Consultor condominial, Diretor do IBRACON, professor e palestrante.

Rodrigo Machado, professor, vice-presidente de Condomínios do SECOVI Florianópolis, diretor da Exato Condomínios, conselheiro da ASDESC.

Mediadora: Luisa Lopes, ex-síndica e coordenadora do Jornal dos Condomínios.

Local: Centrosul, Florianópolis | **Quando:** 17 de setembro, das 15h às 16h | **Entrada gratuita**



Mais informações do salão e inscrições acesse QR Code ou o site: <https://sigf23.com.br/>

Prática de corretagem em condomínios por pessoa não habilitada é crime

Irregularidade pode gerar desde a demissão até a prisão dos envolvidos

Dariane Campos

Você sabia que existem punições para a prática ilegal da profissão de corretor de imóveis em condomínios? Mais comum do que se possa imaginar, muitos síndicos e funcionários devido ao contato próximo com os condôminos aceitam a oferta de fazer esse “serviço extra”.

Porém, este tipo de atitude pode trazer graves consequências para os funcionários do condomínio, síndicos e para o próprio condomínio.

O coordenador de fiscalização do CRECI-SC, Edson Trum, que prepara uma operação específica para estes casos, alerta que os flagrantes serão encaminhados para o Ministério Público para apuração das responsabilidades.

Recentemente, no Rio de Janeiro, um zelador foi preso após uma denúncia anônima. Uma operação de fiscalização do CRECI- RJ em parceria com a Polícia Militar flagrou o empregado do condomínio negociando a venda do imóvel de um dos moradores sem ter o registro no órgão de classe.

Quem pode ser punido e quais as consequências?

O advogado Gustavo Vilar Mello Guimarães, assessor jurídico do Secovi Florianópolis, explica que, qualquer pessoa que atue como corretor de imóveis sem o devido registro está praticando o exercício irregular da profissão. Sendo que, no

caso de síndicos e empregados do condomínio existe um outro problema, de ordem contratual e trabalhista.

“Se regidos por contrato de trabalho pela CLT, este tipo de prática não consta no escopo de suas funções. Além disso, se eles estiverem usando o tempo de trabalho para a prática de corretagem temos outra irregularidade”, pontua Guimarães.

As consequências podem ir desde o rompimento do contrato e/ou do mandato, até o encaminhamento de denúncia ao CRECI por exercício irregular da atividade de corretor de imóveis. Caso seja comprovada a prática, o caso é encaminhado para o Ministério Público e a pessoa responderá por contravenção penal (Artigo 47º da Lei de Contravenções Penais). A punição pode variar de multa a prisão de 15 a 30 dias, a qual pode ser convertida por restritiva de direitos na forma do art. 61 da Lei 9.099.

“Tendo em vista que o síndico representa o condomínio (art. 1.348 do CC), tais atos podem manchar a imagem do espaço. E a depender da convenção e do regimento interno, por meio de assembleia, o síndico poderá ser destituído do cargo por prática de irregularidade, conforme o art. 1.349, do Código Civil”, informa Guimarães.

Já no caso do funcionário, o advogado explica que, para a correta aplicação de uma demissão por justa causa, é necessário que o gestor não tenha ciência dos fatos. “Neste caso, o síndico não pode ser omissor. Se



QUEM atua como corretor de imóveis sem ter o registro no órgão de classe pode responder por contravenção penal

souber que o empregado negocia imóveis no condomínio deve adverti-lo ou orientá-lo que tal prática é proibida”, pontua o especialista.

Até mesmo os moradores podem ser multados caso solicitem esse tipo de “ajudinha”, segundo Guimarães. “Para isso, é necessário verificar o que está

previsto no Regimento Interno do condomínio sobre as infrações e aplicações de multas/penalidades aos condôminos”, afirma Guimarães.



UPCOND

CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

✉ condominio@upcond.com.br
☎ 48 3202-8855



DESDE
2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL *Sul*
E n e r g i a

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





CANAL ABERTO

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

OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

@fernandamp81@gmail.com



Agressão contra síndicos

No Brasil são cerca de 420 mil síndicos, infelizmente, muitas vezes, há instaurada no condomínio a cultura de combate ao síndico ou a gestão condominial, acentuando a problemática e instigando ainda mais a política de agressão.

Comumente a situação de agressão contra síndicos em condomínio começa através ameaças e discussões virtuais, que passam para o presencial sem muita dificuldade.

No âmbito das ameaças, pode-se configurar alguns tipos de crime, o próprio crime de ameaça, bem como, injúrias atribuindo ao síndico a falta do cumprimento do seu dever, dentre outros. Já nos casos de crimes de agressão física (nos seus diversos níveis), nos casos mais graves poderá chegar a tentativa de homicídio ou até mesmo homicídio.

Há a crença de que tudo deve ser imediato, bastando a constatação (reclamação) do condômino que o síndico encontrará uma fórmula mágica para resolver tudo instantaneamente. O que sabemos que não é possível, pois o síndico deve cumprir e seguir a lei e as normas internas para realizar sua gestão de forma eficaz.

Em qualquer que seja o caso, verbal ou físico, na gravidade e nível que for, o síndico deve procurar a delegacia para registro da ocorrência, aplicar multa aduzindo a conduta antissocial ou até mesmo criminosa do condômino, noticiar a situação em assembleia

a fim de dar publicidade à comunidade condominial, buscar assessoria jurídica para sua defesa e defesa do condomínio, buscando expurgar esse tipo de conduta daquela comunidade.

Diante da recorrência da prática de agressão contra síndicos, a comunidade condominial e política vêm se preocupando em buscar meios de coibir essa prática, sendo aventado no Senado Nacional proposta através do Projeto de Lei nº 3533 que busca alterar o artigo 61 do Código Penal trazendo a matéria como motivo de agravamento de pena em caso de crimes cometidos contra síndicos no exercício da sua atividade ou em razão dela.

Desta forma, verificamos como é importante que o Poder Legislativo esteja atento ao que acontece na sociedade brasileira, diante de tantos casos que vem acontecendo, o agravamento da pena poderá inibir a prática de agressões e comportamentos inoportuno (antissocial) contra síndicos.

Mas, ainda se trata de Projeto de Lei, para virar lei deverá ser aprovado nas duas casas (Senado e Câmara) e ser sancionado pela Presidência da República.

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.

VOTAÇÃO EM ASSEMBLEIA VIRTUAL

Sou proprietária de um apartamento e pergunto: legalmente, os votos que devem ser considerados numa assembleia, são somente dos condôminos ou inquilinos com procuração que estejam presentes na assembleia, seja virtual ou presencial, ou seja, que tenham assistido a assembleia? É legal proprietários apenas se registrarem no aplicativo do condomínio, seja fazendo login ou via registro de IP, mas não participarem da assembleia e votarem nos itens tratados dentro do app, sem ter, efetivamente, a presença na assembleia?

Adriane Rodrigues,
Florianópolis

O art. 1.354-A do Código Civil normatizou de forma definitiva a possibilidade de realização de assembleias virtuais ou híbridas nos condomínios edilícios, desde que não seja vedada pela Convenção e sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, debate e voto. Estas modalidades ampliam a possibilidade de participação dos condôminos nos importantes debates propostos pela administração do condomínio.

No parágrafo primeiro deste artigo é indicado que o edital de convocação deve informar que a assembleia será eletrônica (ou híbrida) e como os condôminos devem acessar,

se manifestar e votar. Portanto, já é nesta oportunidade que o edital deve prever a plataforma de participação e a forma de registro de presença e voto, a fim de estimular a participação efetiva do condômino durante as deliberações.

Além disso, o parágrafo quinto do mesmo artigo facultava ao condomínio criar "normas complementares relativas às assembleias eletrônicas" no regimento interno e "definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade". Assim sendo, a preocupação da leitora pode ser resolvida na elaboração e aprovação dessas normas complementares para incentivar a participação efetiva dos condôminos.

Vale lembrar que todas as solenidades da assembleia presencial devem ser obedecidas na modalidade virtual, tais como o lançamento do edital, convocação de todos os condôminos, deliberação e votação somente dos assuntos pautados, apuração dos votos pelos critérios indicados na convenção (fração ideal ou outro), envio da ata assemblear no prazo previsto na convenção etc.

Neste aspecto, o art. 1352 do Código Civil determina que "salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convo-

cação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais", e em segunda convocação, "a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial" (art. 1.353), ou seja, se exige a presença do condômino ou seu procurador na assembleia.

Nas palavras do jurista Caio Mário da Silva Pereira, a "Assembleia Geral é o órgão deliberativo e soberano do condomínio", de modo que é a seara legalmente indicada para se discutir as necessidades e providências a serem realizadas pela administração.

Por tudo isso, recomenda-se que o condomínio adote normas que regulamentem a participação e votação nas assembleias eletrônicas, de modo que os assuntos em pauta sejam efetivamente deliberados pelos presentes.



RMP Advocacia
Rogério Manoel Pedro
OAB/SC 10745
(48) 99654 0440

SEM ACESSO AO PRÉDIO

Sou morador de um condomínio em Florianópolis e não consigo entrar no prédio pela entrada principal porque nem o token e nem a biometria funcionam e só há porteiro das 8 às 17 horas. A síndica profissional já foi avisada e não toma providências. Eu, como proprietário, posso entrar com um processo judicial contra a síndica ou contra o condomínio por impedimento de entrar no meu imóvel?

Rodrigues Filho,
Florianópolis

O morador tem, evidentemente, direito de ingressar no condomínio pela entrada principal, devendo o condo-

mínio fornecer-lhe os meios necessários (tags, senhas, identificação facial etc.), o que pode eventualmente ser condicionado ao pagamento dos custos inerentes.

Esse fornecimento deve se dar em tempo razoável e deve ser garantido ao morador, nesse ínterim, alguma alternativa para o acesso ao condomínio e, conseqüentemente, à sua unidade privativa.

O descumprimento dessa obrigação pode ensejar o ingresso de ação judicial contra o condomínio que poderá, eventualmente, agir regressivamente contra a síndica se apurar que ela descumpriu suas obrigações legais e/ou contratuais, considerando tra-

tar-se de síndica profissional.

Ainda, antes de ajuizar a ação, é possível notificar o condomínio, na pessoa da síndica, para que cumpra a obrigação e forneça ao morador o que for necessário, no caso específico, para garantir o acesso.



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

Associe-se ao

Reduz!

e economize até 22% na fatura de energia

SEM AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS
LIVRE DE TAXAS SEM BUROCRACIA

Saiba mais



(48) 98843-7198

reduz@camerge.com.brwww.camerge.com.br



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**

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

Ampla
Questão de Confiança
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

ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações
48 9.9919.1211 3238.9631 / claudiolsk@gmail.com • www.csengqualitativa.com

DARCI PINTURAS 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425
_darci_pinturas_ | empreiteiradarci@gmail.com | (48) 99161.3057

Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

LAUDO DE INSPEÇÃO	Descreve e classifica graus 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, sabatina 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 confira nossas soluções

econdengenharia.com.br
(48) 3093-3595

ECOND
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

Viana Empreiteira
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

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

FOSS
ENGENHARIA E CONSULTORIA
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

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

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

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

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

hepta

Contribuindo para a longevidade das edificações!

- Laudos técnicos
- Fiscalização de obras
- Assessoria técnica

(48) 99924-1467
heptaengenharia.com.br
[heptaengenharia](https://www.instagram.com/heptaengenharia)

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

LANCI
MADEIRA PLÁSTICA
MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

Mobiliário ecológico para área externa de condomínios com 10 anos de garantia sem a necessidade de manutenção. A NATUREZA AGRADECE

BANCOS DE JARDIM • DECKS • BICICLETÁRIOS • LIXEIRAS • PERGOLADOS • FLOREIRAS • MESAS E CADEIRAS • PLAYGROUNDS

2009 10 ANOS ISO 9001 ISO 14001
(47) 9 9232 3393 lanci@lanci.eco.br
(47) 3363 4143 lanci.eco.br

LW
LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER
CAU A-14.750-8

- ✓ PROJETOS DE ARQUITETURA
- ✓ PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
- ✓ PROJETOS DE ENGENHARIA
- ✓ ACOMPANHAMENTO DE OBRAS, LEGALIZAÇÕES, HABITE-SE E APROVAÇÕES:
• PREFEITURA MUNICIPAL • VIGILÂNCIA SANITÁRIA • CORPO DE BOMBEIROS
- ✓ CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL
- ✓ CONSULTORIA BIM
- ✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

48 99983.6633 arquitetalilian@yahoo.com.br

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>

SUPERMATEC CASA & CONSTRUÇÃO 40 ANOS

CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

- ✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
- ✓ PAGAMENTO FACILITADO
- ✓ PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

ENTREGA GRÁTIS

TRINDADE | 48 3333.2710
Avenida da Saudade, Nº 10 - Trindade
*Não fechamos para o almoço

JOÃO PAULO | 48 3334.8847
Rodovia José Carlos Daux, s/n (SC 401) - João Paulo
*Não fechamos para o almoço

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

CUPIOM DE DESCONTO JORNAL DOS CONDOMÍNIOS, ACESSE O QR CODE ABAIXO!

O + completo guia de serviços condominiais!

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

www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores

Faça sua cotação, é online e gratuito!

Separação não impede ex-cônjuge de acessar imóvel

Proprietários e locatários têm direito de acessar condomínio após término de relacionamentos conjugais

Graziela Itamaro

Um casal se separa e a moradora solicita ao porteiro que não deixe o ex-marido entrar no prédio. Situações como esta são delicadas, porém mais comuns do que se imagina e geram dúvidas recorrentes e constrangimentos aos porteiros que não sabem qual a postura correta devem ter nesses casos e, por isso, precisam ser orientados.

Separação é sempre um assunto complexo e quando envolve divisão dos bens, como um imóvel, o assunto fica ainda mais complicado, pois pela lei ambos têm seus direitos assegurados.

O direito de propriedade é garantido constitucionalmente, no artigo 5º e inciso XXII da Constituição Federal, e no artigo 1.228 do Código Civil. Mas então, até que ponto um condomínio pode proibir a entrada de uma das partes no condomínio caso aconteça a separação de um casal ou término de um relacionamento?

Segundo a advogada Thatiana Lund Maduell, o assunto deve ser tratado com cautela pelo síndico, pois uma relação conjugal, quando termina, envolve diversos fatores sentimentais, e isso muitas vezes acaba refletindo em atitudes drásticas como, por exemplo, a tentativa de impedir que a parte oposta tenha acesso ao imóvel onde residia.

“No caso de um casal morador do prédio vir a se separar e a ex-esposa, ou ex-companheira, em caso de união estável, solicitar aos porteiros que não deixem

o ex-companheiro entrar no condomínio, a primeira orientação é a de que o síndico seja acionado, pois é importante, num primeiro momento, buscar conversar com as partes envolvidas a fim de se chegar a um acordo, para evitar mais brigas ou novos desentendimentos dentro das dependências do condomínio”, orienta a especialista.

Responsável pelo imóvel

Após a conversa inicial, a advogada indica que o síndico identifique quem é o responsável pelo imóvel oficialmente, ou seja, em nome de qual dos ex-cônjuges está o registro do imóvel ou o contrato de aluguel.

“Se, neste caso, o nome da ex-esposa é o que consta no registro oficial, ela pode sim solicitar que a entrada do ex-marido seja impedida pelo condomínio. A única cautela que o síndico precisa tomar, além de verificar o responsável legal pelo imóvel, é solicitar que o pedido seja feito de maneira formal e assinada pelo requerente.

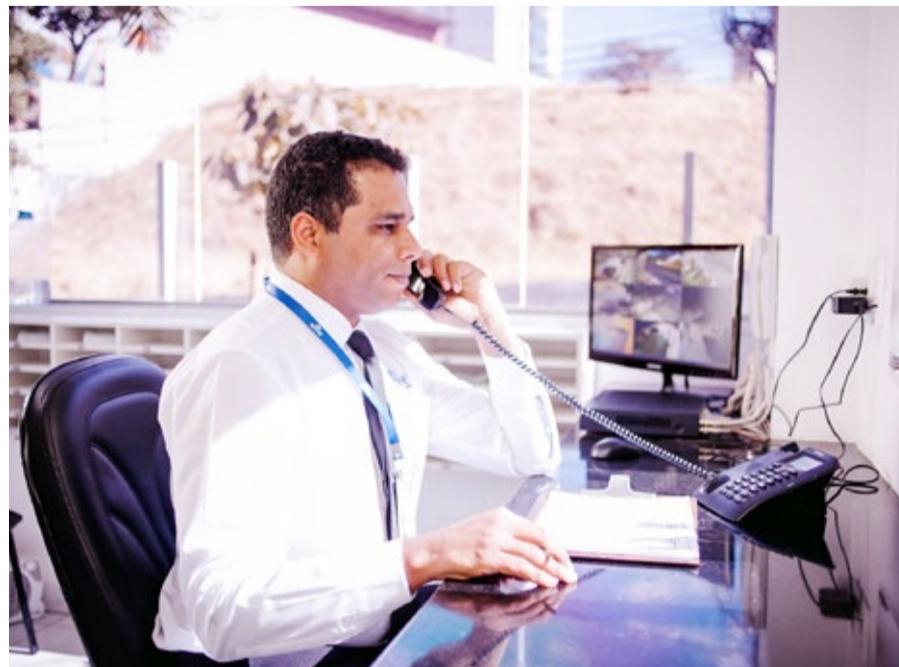
E caso haja determinação judicial para impedimento de acesso ao imóvel por uma das partes, não há dúvidas, que também deve ser repassada a orientação aos porteiros e a referida decisão cumprida”, esclarece Thatiana.

No caso de ex-namorado, a advogada ressalta que, se também constar no contrato de locação é, portanto, oficialmente morador do condomínio. Desta

forma, ele não pode ser impedido do acesso simplesmente por um requerimento da ex-namorada. Caso isso ocorra, o condomínio pode, inclusive, sofrer ação judicial. “Nenhum proprietário ou locatário que conste no registro de locação do imóvel pode ser impedido de acessar seu imóvel, senão por ordem judicial. Por isso é importante que o condomínio tenha sempre um cadastro atualizado de todos os imóveis, com os nomes de moradores, proprietários e locatários, para que possa tomar as medidas cabíveis em cada caso com maior rapidez e sem muitos problemas”, alerta.

Medida protetiva

De acordo com Thatiana, se por ventura, a situação não for resolvida e houver resistência da parte que pretende impedir o acesso do ex-companheiro, o síndico pode solicitar o auxílio da polícia para conduzir a situação da melhor forma, evitando, inclusive, que o condomínio seja penalizado por qualquer ato ilegal que possa ocorrer. “O condomínio não tem legitimidade para impedir o acesso de um morador proprietário em seu imóvel e, caso isso ocorra, poderá até sofrer ação judicial. Aliás, neste



PORTEIROS devem ser orientados para permitir ou não a entrada de ex-moradores

caso não existe diferença entre casamento e união estável, pois os direitos do casal se equivalem”, esclarece.

Em casos de violência doméstica e o imóvel esteja registrado em nome das duas partes envolvidas, a advogada explica que o mais indicado é que a mu-

lher procure o judiciário como forma de proteger-se, solicitando medida protetiva. “De posse dessa determinação judicial, o condomínio tem legitimidade para impedir o acesso do agressor, mesmo que seu nome conste no registro como proprietário ou locatário”, conclui Thatiana.



ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

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

Empresa Registrada no CREA/SC sob nº 201273-9

(48) 98476-5606
@uniaoreformasprediais



- Reformas e construções em geral
- Limpeza de fachadas
- Manutenção e execução de instalações elétricas e hidrossanitárias
- Instalação de equipamentos de climatização
- Laudos, perícias, avaliações de imóveis e projetos em geral
- Regularização de imóveis junto a órgãos governamentais
- Equipe qualificada, acabamento detalhado e garantia do melhor custo/Benefício no material para sua obra!

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

Mais tranquilidade para a sua gestão

Cobrança não precisa ser mais um desafio para o síndico

[48] 99171-9780

comercial@condutacobrancas.com.br



CONDUTA
COBRANÇAS