

Jornal dos Condomínios 20

ANOS

ANO 20 - N° 233 - MAIO 2021 - 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



SÍNDICOS Nelson Lima, Tânia Regina da Silva e Daiana Ilha

RACISMO NOS CONDOMÍNIOS A REALIDADE DOS NEGROS NO CARGO DE SÍNDICOS

Síndicos mostram as dificuldades na gestão, mas são exemplos no combate ao racismo estrutural do país e trazem perspectivas de avanço na igualdade de direitos

Páginas 8 e 9

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Do home office ao lazer: a valorização das sacadas durante a pandemia

Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

Lei que obriga condomínios a denunciar casos de violência doméstica é sancionada em São José

Página 05

SEGURANÇA

Condomínios podem contribuir para evitar queda de idosos

Página 03

PRECEDENTE

Condomínio pode proibir aluguel de temporada?

Página 16



#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

- Recebimento de 100% da receita mensal
- Recuperação das taxas anteriores
- Mais completa e especializada estrutura do mercado

48 3222.3500 • 48 3024.6666 • 48 3094.8500 • WWW.DUPLIQUE.COM.BR



EFICAZ

SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262

pinturas.empresaefficaz@gmail.com





Asseio e Conservação

(48) 3209.6697 • WWW.GRUPOMULTI.COM.BR



SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@f LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR

VAI PINTAR O PRÉDIO?



30 ANOS

ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

WWW.PINTURASOPEQUENO.COM.BR

(48) 99991.0613 | 98426.3496

contato@pinturasopequeno.com.br



INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO? NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

Há 20 anos no mercado como a melhor solução na recuperação de crédito para condomínios

0800 889 0088

WWW.PONTUALGARANTIDORA.COM.BR



TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

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

WWW.GMPORTARIA.COM.BR

48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoreservicos@yahoo.com

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,
João Lucas Cardoso e Fabiane Berlese

Revisão: Tony Rodrigues
Criação e suporte web: Ramiro Galan
Diagramação: Mídia Prime Editora
Para anunciar: (48) 3207 6784
comercial@condominiosc.com.br

Impressão: Gráfica Soller
Tiragem Comprovada:
13.000 exemplares

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.

ONDE ESTAMOS:

@jornaldoscondominios

@JornalCond

/jornaldoscondominios

Accesse o QR Code ao lado para acessar o nosso Portal!



EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN [angeladalmolin@condominiosc.com.br](https://www.instagram.com/angeladalmolin/)



Preconceito racial deve ser combatido com coragem e tolerância zero nos condomínios

Mais do que em qualquer outro lugar, o condomínio oferece um ambiente propício para que se siga a tendência natural humana de viver em comunidade. Esse ambiente reflete o espírito contemporâneo de habitação e a palavra de ordem neste contexto é a organização da coexistência de tão grande diversidade de pessoas, culturas, opiniões, etnias, nacionalidades. Mas, neste espaço que deveria ser visto como a casa de uma grande família, também se encontram atitudes de hostilidade e manifestações odiosas como o racismo. O preconceito racial é fato na sociedade e deve ser combatido com coragem e tolerância zero nos condomínios, como bem pontuou

o especialista entrevistado para a nossa matéria especial. Nesta edição trazemos as dificuldades enfrentadas na gestão, exemplos no combate ao racismo estrutural do país e perspectivas de avanço na igualdade de direitos no cargo de síndicos.

Desde o dia 6 de maio os condomínios residenciais, comerciais e mistos do município de São José estão obrigados a denunciar os casos de violência doméstica ou familiar. A Lei Ordinária n. 6010/2021 sancionada pelo prefeito Orvino Coelho de Ávila (PSD), e de autoria do vereador André Guessier (PDT), é a primeira em Santa Catarina dirigida a condomínios e tem como objetivo identificar situ-

ações que coloquem em risco ações contra a integridade física de mulheres, crianças, adolescentes e idosos no interior de edifícios. Confira nesta edição que o tema é polêmico: por um lado aponta a preocupação de síndicos em relação às represálias que os denunciadores podem sofrer e por outro lado especialistas defendem que denunciar casos suspeitos de violência doméstica é um dever de todos.

Esta edição além de informação e fornecedores de serviços traz também nossos colunistas com sua visão do papel de liderança do síndico, descarte consciente de lixo e reconhecimento de riscos nas edificações.

Boa leitura e fiquem bem!



A equipe do Jornal do Condomínio recebeu o livro "O Condomínio e a Convenção" desenvolvido por Carmen

Mendes Pagan, síndica profissional há vinte anos atuando na área dominial. A obra publicada pela Editora Motres, retira o "véu" e reafirma as possibilidades de os condôminos gerirem seu empreendimento, representados em conjunto nas assembleias. Limita de forma clara quem "manda" e quem se submete às deliberações, estancando o livre arbítrio e corroborando o verdadeiro sentido de se viver em ambientes coletivos.

A autora tem como principal meta atingir os profissionais da área e em especial os milhares de condôminos, contribuindo para uma administração clara e dentro dos parâmetros legais. Pode ser adquirido no site da Editora Motres: www.motres.com.br

TAPETES PERSONALIZADOS
PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE

SUA MARCA AQUI

TAPETE HIGIENIZA

Kapermil

48 3375.4563 | 9.9146.1001

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

NeuTec
GERADORES

ASSISTÊNCIA 24 h

VENDA
MANUTENÇÃO
LOCAÇÃO
DE GERADORES

neutecgeradores.com.br

[48] 3304 6307
[48] 3343 9313
[48] 99956 9579

GTC
Contabilidade & Assessoria

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

- 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. Solicite orçamento!

(48) 3223 5332 Av. Rio Branco, 404 Sl 506 Torre 1 - Centro Fpolis www.gtccontabilidade.com.br gtc@gtccontabilidade.com.br

Temos a solução

para diminuição da

Inadimplência Condominial

A inadimplência não precisa ser um problema para o condomínio e para os condôminos.

Conte com a equipe **Adelante Cobranças** e viva uma nova experiência em garantia de receita e em negociação.

Diferenciais Adelante Cobranças

Aplicativo Adelante
Powered by Winker

Processo de Cobrança Humanizado

Taxas Justas e Sustentáveis

Cobrança Retroativa

Notificação de Boleto por E-mail e Push

Acesso Gerencial pelo Aplicativo e Site



App Adelante

MATRIZ • FLORIANÓPOLIS
☎ (48) 3223 5611 ☎ (48) 9 9623 6598
atendimento@adelantecobranças.com.br

FILIAL • BLUMENAU
☎ (47) 3209 2684 ☎ (47) 9 8854 9175
gerenciablumenu@adelantecobranças.com.br

Condomínios podem contribuir para evitar queda em idosos

O envelhecimento é um processo natural em que com o passar dos anos o corpo se torna mais frágil e requer mais cuidado

Da redação

É importante lembrar que os idosos precisam de uma atenção especial, tanto nas estruturas físicas onde vivem como em atitudes dos que o rodeiam. O tempo de vida que lhes trouxe experiência já não lhes permite tanta agilidade nos movimentos. Condomínios devem estar preparados para estes moradores. Rampas, corrimões nas escadas e faixas antiderrapantes em calçadas e degraus são alguns dos cuidados essenciais para a segurança dos idosos.

O melhor amigo do idoso é o porteiro do seu prédio, e o pior inimigo é o motorista de ônibus. As conclusões são de uma pesquisa coordenada pelo professor Alexandre Kalache, especialista em terceira idade, no bairro de Copacabana, no Rio de Janeiro.

O zelador Neto Zailo, concorda com o resultado da pesquisa. "Sempre procuro ajudar, abrindo uma porta ou auxiliando no que



AS QUEDAS representam risco para a saúde de pessoas com mais de 65 anos

for possível", observa. O reconhecimento à atitude por parte dos idosos é instantâneo. "Por terem mais tempo eles retribuem com uma atenção especial. Gostam de conversar", diz o zelador.

Segurança

Preocupados com a segurança dos moradores idosos, cada vez mais condomínios estão se adequando com a instalação de

corrimões, pisos antiderrapantes e rampas para a prevenção e auxílio na locomoção desses moradores.

Estima-se que há uma queda para um em cada três indivíduos com mais de 65 anos e que um em 20 daqueles que sofreram uma queda sofram uma fratura ou necessitem de internação. Dentre os mais idosos, com 80 anos ou mais, 40% cai a cada

ano. Dos que moram em asilos e casas de repouso, a frequência de quedas é de 50%. Os dados são do INTO (Instituto Nacional de Traumatologia e Ortopedia).

"Após hospitalização por queda, algumas complicações podem culminar com morte. A queda foi considerada um dos preceptores de mortalidade em

estudo realizado no exterior", aponta o médico especialista em geriatria, Mauro Montauray de Souza.

O especialista chama a atenção para fatores de risco ambientais que podem alcançar, conforme o estudo, até 50% das quedas entre os idosos da comunidade.

ALGUMAS PRECAUÇÕES SIMPLES QUE FAZEM A DIFERENÇA

- Na limpeza de corredores evite resíduos que possam ter sabão ou detergentes
- Não use tapetes ou panos em corredores
- Áreas pouco iluminadas ou com luzes queimadas podem propiciar acidentes
- Locais de aclave ou de
- clive devem ter corrimão e placas informando da sua existência
- Coloque placas, números, nomes ou informações em locais estratégicos, bem visíveis e de fácil acesso
- Quando estiver acontecendo qualquer obra ou limpeza no piso do prédio, coloque placas de alerta.

PORTAL Sul

E n e r g i a

DESDE 2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

Seu condomínio está preparado?

- Retrofit/Reforma
- Subestação de energia
- Projetos elétricos e Preventivos de incêndio
- Serviços técnicos
- Laudos Bombeiros
- Ajustes de tarifação
- Manutenção preventiva /corretiva
- Assessoria técnica
- Gerenciamento de Obras
- Eficiência energética



A melhor propaganda É feita por clientes satisfeitos

A Portal Sul Energia completa 13 anos oferecendo segurança e qualidade para os seus clientes.

Nos tornamos referência no mercado de engenharia elétrica e regularização de processos (Celesc e Bombeiros), sempre priorizando as normas técnicas e oferecendo serviços de qualidade.

Nossa empresa é devidamente registrada no CREA/SC com equipes contratadas respeitando a legislação, oferecendo alta qualidade e treinamento utilizando EPI's e prezando pela segurança das pessoas e do patrimônio.

Vinicius Bello - Síndico



Equipe altamente profissional, excelente organização administrativa e operacional, prestando todo o suporte necessário antes, durante e depois da prestação de serviços. Ficamos altamente satisfeitos com o serviço prestado e recomendamos a todos os Condomínios que queiram contar com uma equipe de confiança como a da Portal Sul Energia.



Robson - Síndico

Um ótimo atendimento e atenção a necessidade do cliente. Os serviços executados de forma organizada, dedicada, muito técnica e limpa, com muito cuidado no acabamento final para entrega. Percebemos também a preocupação com relação as questões legais dos serviços prestados, verificando sempre as normas e regras que cada situação exige. Parabéns a toda equipe.

Flávio S. Tiago da Silva - Síndico



A empresa é competitiva sem deixar de ser ética, são firmes em seus propósitos em concretizar as propostas de trabalho. Os orçamentos são bem claros, ricos em detalhes e com ótima redação. Um fator especial é a alta disponibilidade da equipe. Dúvidas técnicas, normas, legislação não ficam para trás, todos bem capacitados e lúcidos nas atividades que desempenham. Comprometimento é outra palavra chave que é posta em prática. A energia dispensada ao cliente é percebida nesse comprometimento, os contatos telefônicos, as conversas pessoais quantas vezes forem necessárias, e na execução, o ato de fazer bem até mesmo quando ninguém está olhando, são o diferencial.



FAÇA CERTO

Síndico não pode dever taxas condominiais

Conselho deve informar inadimplência do síndico em assembleia para que regularize pagamento ou fixe nova eleição do cargo

Da redação

O parágrafo 3 do artigo 1.335 do Código Civil determina que o condômino somente tenha direito de votar nas deliberações da assembleia se estiver quite com as taxas condominiais. Curiosamente, a lei não obriga o morador a estar com as contas em dia para se candidatar à função de síndico. Para evitar transtornos, o condomínio deve inserir na convenção normas que obriguem o pretendente a estar sem dívidas para concorrer ao cargo.

De acordo com o autor do livro "Condomínios em Edificações", Pedro Elias Avvad, no novo Código Civil a condição de devedor é conflitante com a de representação fiscal dos condôminos pela contradição que encerra. Com base no exposto, o advogado da área condominial Rogério Manoel Pedro observa que se é proibido a participação do devedor na assembleia e nas votações das pautas, consequentemente "não pode ser votado", afirma.

É comum o síndico receber isenção da taxa, mas não é em todos os edifícios que existe essa regra. Neste caso, pode ocorrer do próprio gestor condominial se tornar mau pagador. Se a convenção não de-



A CONDIÇÃO de devedor é conflitante com a de representante legal do condomínio

terminar ações para essas ocorrências, Rogério orienta que o conselho informe a situação em assembleia para que "o síndico regularize o pagamento da contribuição ou fixe nova eleição para substituí-lo", aponta. Ele observa que, caso o conselho não o faça, um quarto dos condôminos podem convocar a assembleia para deliberar a destituição, na forma do art. 1349 combinado com o art. 1355 do Código Civil.

Conselheiros

Já se um conselheiro ficar inadimplente, o síndico deve questioná-lo sobre quando poderá ajustar a situação. "Se não puder regularizar em prazo razoável, deve-se pedir ao conselheiro que renuncie espon-

taneamente. Caso contrário, o síndico poderá enviar uma notificação extrajudicial para que o faça. Se ainda assim ele não tomar providência, deve marcar uma nova assembleia para deliberar a eleição de um novo nome", atesta Rogério.

Segundo o advogado, é importante salientar que a vida condominial deve ser norteada no princípio do bom senso. "O gestor tem que verificar as razões da inadimplência, conhecer o empenho do devedor em pagar antes de tomar uma decisão", analisa. Por outro lado, ele lembra que o condomínio não pode se tornar refém de problemas pessoais dos moradores, que privilegiam o pagamento de outras dívidas em detrimento da taxa condominial.

VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA
martinhasilvasbs@gmail.com



Descarte do lixo

Jurandir me procurou, estava chateado:

— Dona Maria, a senhora sabe que eu não escolho serviço, mas não estou mais querendo retirar o lixo não sabe.

— Como assim Jurandir? Está muito fedido, é isso? Muito pesado?

— Imagina Dona Maria, eu não ligo pra isso não, sei que faz parte da minha função e gosto de saber que por minha causa o condomínio fica limpinho e organizado, mas é que eu não quero me machucar, pegar atestado e os outros pensarem que eu sou vadio.

— Não entendi Jurandir? Como se machucar? Me explique.

— Sabe o que é? Ainda ontem, no que eu puxo o saco de dentro da lixeira na garagem, perto da torre B, tinha uma taça quebrada e o caco era pontudo assim óh — fez um gesto indicando um tamanho que imaginei ser exagerado.

— Se eu não tô de luva, era capaz de furar minha mão bem no meio, e como ia trabalha daí?

Eu compreendi que realmente havia um risco a sua integridade, e o mais cruel é lembrar que tem gente que não sabe que jogar fora não quer dizer fazer sumir. O lixo que você descarta na sua casa passa por muitas mãos antes de chegar ao destino final. São pessoas, trabalhadores.

Pedi desculpas ao Jurandir, em nome de quem quer que tenha feito esse ato sem cons-

ciência. Reforcei a importância de usar luvas para essa atividade, assim como todos os IPI's que sua função exige.

Providenciei informativo que afixei sobre as lixeiras, elevadores e ainda coloquei no grupo dos moradores. 'DESCARTE SEU LIXO COM CONSCIENCIA'; fiz um tutorial de como descartar vidros. Coloquei até figurinhas explicativas sobre caixa de papelão celada com fita adesiva e escrito 'PERIGO, VIDRO QUEBRADO'. Noutro coloquei uma garrafa pet com um corte na lateral possibilitando o armazenamento dos vidros de forma segura. É só pensar um pouco mas tem gente que só funciona vendo desenhado.

— Como é aquele lance do atestado Jurandir, não entendi bem.

— Ah Dona Maria, fiquei em casa dia 1º que era feriado e minha mulher ficou me mandando lavar calçada, limpar a calha, arrancar o mato do quintal. Foi eu dizer que era meu dia de descanso e ela me chamou de vadio. Isso que faz três meses que 'nóis' casou, imagina se eu chego em casa com atestado?

Conclusão: cada um desempenha o papel que lhe cabe, e o que cabe a todos nós é cuidarmos uns dos outros e do planeta.

Martinha Silva é escritora, graduada em Administração, especialista em Gestão de Pessoas e gestora condominial em Itajaí.

Cerca elétrica
CFTV / Interfonia
Alarmes / Sensores
Controle de acesso
Alarme de incêndio
Iluminação de emergência
Fechaduras eletromagnéticas
Automação e manutenção de portões

INOVA 12
Sistemas de Segurança

- ✓ Chamados 24 horas sem custo
- ✓ Manutenção Preventiva Mensal
- ✓ Treinamento para funcionários
- ✓ Plano Preventivo de Gastos
- ✓ Manutenção Corretiva / Help Desk

Contrato de Assistência 24h Inova

Instalação de Energia Solar

Ligue e faça já o seu contrato: (48) 3371.6000



PEREIRA JORGE
contabilidade desde 1969

Assessoria Contábil completa para Condomínios



PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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

48 3225.1934

www.pereirajorge.com.br

condominios@pereirajorge.com.br

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

Lei em São José obriga condomínios a denunciar casos de violência doméstica

Projeto do vereador André Guesser (PDT) tem como objetivo identificar situações que coloquem em risco ações contra integridade física de mulheres, crianças, adolescentes e idosos

Da redação

Desde o dia 6 de maio os condomínios residenciais, comerciais ou mistos de São José estão obrigados a denunciar os casos de violência doméstica ou familiar contra mulheres, crianças e adolescentes ou idosos. As informações devem ser enviadas aos órgãos de Segurança Pública, como Polícia Militar ou Civil.

O prefeito Orvino Coelho de Ávila (PSD) sancionou o Projeto de Lei n. 0041/2020, transformando-o em Lei Ordinária n. 6010/2021, menos de um mês após a Câmara Municipal aprovar, de maneira quase unânime (apenas dois votos contrários), a proposta de autoria do vereador André Guesser (PDT).

“A ideia é criar uma conscientização, mas antes disso se faz necessária uma lei específica. Em São José temos muitos condomínios grandes, com 400 ou mais unidades, e o que dificulta a identificação dos casos é a falta de denúncias. Somos de um estado violento e ouvimos falar do aumento da violência domiciliar por conta da pandemia”, disse o vereador.

Dados do Sistema de Informação de Agravos de Notificação (SINAN) apontam que entre 2016 e 2020, em Santa Catarina, foram realizadas 18.637 notificações de



A LEI ORDINÁRIA 6010/2021 já está em vigor e deve ser cumprida por todos os condomínios residenciais, comerciais e mistos de São José

violência contra crianças e adolescentes (0 a 19 anos), 12.916 contra mulheres adultas (20 a 59 anos) e 2.472 contra idosos (60 anos ou mais). Os números mostram situações identificadas em serviços de saúde, públicos e privados.

DENÚNCIA AOS ÓRGÃOS DE SEGURANÇA

O projeto prevê que os síndicos coloquem cartazes ou placas nas áreas de uso comum. Isso tem como objetivo incentivar que os moradores notifiquem os administradores para algum caso que possa configurar violência doméstica ou familiar. A comunicação da denúncia aos órgãos de segurança deve

ser realizada de imediato, no caso de flagrante, ou no prazo de até 24 horas após a ciência do fato. Presidente da Associação dos Condomínios de Campinas e Kobrasol, em São José, a síndica Gisélia Araújo aponta a preocupação em relação às represálias que os denunciadores podem sofrer nesses casos.

“Como vou fazer uma publicação pedindo colaboração para que façam denúncias? Porque eu torno pública esta situação e ainda corro o risco de represálias. Existe a Lei Maria da Penha e as mulheres ainda são agredidas. Muitas delas sequer procuram delegacias. Eu vejo benefício (da lei) se tratando de criança e idoso acamado. Pode acontecer a diminuição da violência,

mas não a conscientização. A pessoa que fere não vai mudar a postura”, disse a síndica.

“Não saber sobre a lei é um grande problema do país, por isso muitas vezes não se cumpre. Cobramos uma campanha de informação também da prefeitura, com cartazes pela cidade e através de propaganda das emissoras de rádio e televisão. Algo semelhante ao que faz o Ministério Público de Santa Catarina com a campanha ‘Em briga de marido e mulher se mete a colher’. Uma denúncia pode evitar um novo caso de feminicídio”, completou Guesser.

DEVER DA SOCIEDADE

A assistente social Thaysse de Paula Pinheiro afirma

que denunciar casos suspeitos de violência doméstica é um dever de todos. Ela aponta como identificar possíveis vítimas.

“A sociedade e o Estado são complementares no enfrentamento à violência. A denúncia dos casos suspeitos é de extrema importância. Identificar situações de violência doméstica, muitas vezes, é complexo, mas é importante estar atento aos indícios, entre eles: mudança de comportamento, choro frequente, medo exacerbado, hematomas e isolamento social em crianças e adolescentes. Mulheres e pessoas idosas podem apresentar sinais de depressão, hematomas, isolamento social, medo e impedimento de sair de casa sem acompanhante. Violência psicológica pode ser identificada por xingamentos, ameaças e humilhações”, destacou a assistente social.

Em São José, o não cumprimento da lei de autoria do vereador André Guesser (PDT) pode gerar ao condomínio penalidades administrativas como advertência (no caso de primeira autuação) e multa estabelecida pela prefeitura (a partir da segunda). Nesse segundo caso, os valores serão revertidos em favor de fundos e programas de proteção aos direitos da mulher, da criança, do adolescente ou do idoso.

Atacado Catarinense
KIT PREVENÇÃO
Entregamos rápido e de forma eficiente, tudo para a sua segurança

JARDIM ATLÂNTICO
48 3952-2500
www.atacadocatarinense.com.br

UNICA
Serviços Construtivos

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

48 4042.1222

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

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

SUPORTE
Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 www.suportecondominios.com.br

33 ANOS JOMANI
CORRETORA DE SEGUROS

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

FALE CONOSCO
48 9.8408.7909

Pets têm direitos, mas também têm deveres

A receita para evitar problemas nos condomínios tem sido respeito e conhecimento da legislação

Fabiane Berlese

Em levantamento da Pesquisa Nacional de Saúde realizado em 2018 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em parceria com a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet), o Brasil aparece como a segunda maior população de pets em um ranking mundial. Ao todo, são mais de 54 milhões de cachorros e cerca de 23 milhões de felinos distribuídos pelos lares e ruas do país. Os dados ainda demonstraram que o número de pets na época já ultrapassava as 44 milhões de crianças de 0 a 14 anos, demonstrando que a presença de animais de estimação é maior do que a de crianças nos lares brasileiros.

Nas residências, todo mundo sabe, eles já fazem parte da família. Usam roupas, inúmeros acessórios, têm comidas especiais e até mobiliário exclusivo. Há algum tempo os animais de estimação ou pets, como são chamados atualmente, saíram da casinha do cachorro para dividir o espaço dentro da moradia, perto de toda a família. Com a nova composição familiar, muita coisa teve que se adaptar para que esse membro da família seja tratado como manda o Código Civil. Nos condomínios não foi diferente. E, a principal receita para evitar problemas jurídicos ou de convivência tem sido cautela, respeito e conhecimento da legislação.

Nos edifícios, esses novos moradores ainda geram polêmica. E, se por um lado algumas pessoas tentam vetar a presenças deles nos condomínios, por ou-



O CONDOMÍNIO não pode proibir, mas os animais não podem prejudicar as condições de moradia dos vizinhos

tro, a legislação através do direito à propriedade (artigo 1228 do Código Civil) garante ao morador ter e manter o animal dentro do apartamento e utilizar as áreas de acesso do condomínio. “O entendimento hoje se dá embasado em jurisprudência. Por isso, não cabe ao condomínio proibir a presença dos animais nos apartamentos”, explica o advogado especialista em Direito Civil, Empresarial e Imobiliário, Gustavo Camacho.

Camacho lembra que na tentativa de antever problemas sobre o tema alguns condomínios inserem inúmeras restrições na convenção e no regimento interno do prédio. Porém, ele alerta que é preciso ter cuidado sobre a validade dessas limitações. “A validade da lei se dá pela aplicação hierárquica, ou seja, a convenção ou regimento interno não podem se contrapor ao que determina a Constituição Federal, Código Civil e demais legislações hierarquicamente superiores, sob pena de anulabilidade” esclarece.

Ele explica que dentre os erros comuns, as administrações e convenções dos condomínios tentam condicionar o trânsito dos animais nas áreas comuns. “Recentemente tivemos o caso de uma moradora de 70 anos, proprietária de um animal de médio porte que recebeu multas por não carregar o animal no colo. Essa imposição estava na convenção, mas ameaçava a saúde da moradora. Ela recorreu e teve seu direito reconhecido na Justiça com a anulação das multas. Isso porque o condomínio não pode obrigar que o morador transporte o animal no colo, por exemplo. Também não pode impor limitações por tamanhos, raças ou espécies, pois assim como as anteriores podem atingir negativamente direitos, dentre os quais a dignidade da pessoa humana e o direito de propriedade”, elucida.

Restrições

Ainda de acordo com ele, a

administração predial tem, porém, a possibilidade de restringir a presença dos animais a algumas áreas do prédio, no entanto, o ideal é que essas áreas não sejam as utilizadas para o percurso das unidades ao meio externo do condomínio.

Por outro lado, a presença do animal também não pode prejudicar o sossego e as condições de moradia dos demais vizinhos. Camacho afirma que dentre as principais reclamações sobre a presença de animais em condomínios, estão o barulho, o mau cheiro e a agressividade. “Essas são, certamente, as três reclamações mais comuns. Para todas elas há iniciativas do condomínio como diálogo, notificações e multas que irão tentar conciliar os interesses e resolver os impasses. Caso não solucionado, aí sim se pode pensar em uma última alternativa viável, com medidas mais drásticas, levando essa questão para uma disputa judicial”, afirma Camacho.

Para os casos levados ao litígio, o advogado explica que cabe ao reclamante reunir provas documentais de que a presença do animal torna a moradia dos demais vizinhos insalubre. “Na ação vamos reunir os registros de reclamação dos moradores ao condomínio, as notificações da administração para que a unidade se adequasse, provas como vídeos, áudios e relatos de testemunhas. Com a comprovação do problema pode até ocorrer a determinação de que o animal seja retirado do condomínio”, diz ao ressaltar que decisões nesse sentido dizem respeito apenas ao animal de estimação não afetando a permanência do morador da unidade.

Mudanças de hábito podem evitar problemas

Mas antes de levar o caso aos tribunais, cabe também ao condomínio propor soluções para o impasse. A médica veterinária Camila Busatta Bonatto garante que é possível resolver problemas como latidos excessivos, cheiro e agressividade com cuidados clínicos aos animais. “O tratamento varia conforme o problema. Por exemplo, para o mau cheiro adaptar a alimentação investindo em rações especiais pode garantir uma redução do odor do animal. Já para a redução do barulho, atividades físicas podem auxiliar”, conta a veterinária de Balneário Camboriú.

De acordo com a profissional boa parte dos problemas relacionados a barulhos e agressividade se dão em razão do animal passar muito tempo ocioso e sozinho na unidade. “Temos que ter em mente que os animais domésticos como cães e gatos necessitam por natureza do convívio coletivo e assim precisam se movimentar. Passar muito tempo sozinho vai gerando uma situação de estresse ao animal, que fica mais irritado, barulhento ou arredio”, comenta.

Para casos assim, Camila explica que aumentar o número de vezes que o animal passeia pode ser uma boa alternativa, e salienta que já existem creches para pets que fazem esse trabalho para quem não dispõe de tempo. “Assim se evita que ele fique sozinho. Ele vai gastar a energia, liberar endorfina e por consequência ficar mais tranquilo quando estiver no apartamento”, afirma a veterinária.



Produtos certificados em conformidade com as normas da ABNT (NBR 16071/2012)







47 3373-0693
47 98803-3068
comercial@krenke.com.br

Fabricação e instalação para todo o Brasil

www.krenke.com.br





Contrato mensal, garantia atendimento 24h!

48 3266.4003 · 99170.8008

santacruzbombas@gmail.com

- ☑ Montagem de Quadros de Comando e Sistema de Automação para Bombas de Incêndio
- ☑ Venda, Manutenção e Reparação de Bombas Hidráulicas
- ☑ Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água

Plantão de emergência com reparos de motores bombas e filtros



Soluções para condomínios,
tranquilidade para os síndicos.

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

www.duplique.com.br



MARY LÚCIA
SÍNDICA PROFISSIONAL
CLIENTE DUPLIQUE

#PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Quando contratamos a Duplique em 2003 para garantir a receita do condomínio onde moro, os problemas causados pela inadimplência acabaram quase que imediatamente. A partir de então, não faltam recursos para arcar com as despesas e fazer os investimentos necessários, planejados e aprovados pela assembleia. Hoje sou síndica de outros condomínios que também tem a garantia de receita da Duplique e, em todos, obtivemos o mesmo resultado. Não é nenhum exagero chamar esse resultado de prosperidade!"



DUPLIQUE
SANTA CATARINA
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



Racismo nos condomínios: a realidade dos negros no cargo de síndicos

Síndicos mostram as dificuldades na gestão, mas são exemplos no combate ao racismo estrutural do país e trazem perspectivas de avanço na igualdade de direitos

Jorge Oliveira

O universo dos condomínios é plural, mas nem tanto em um recorte voltado aos síndicos negros. São poucos profissionais na área, mas muitos deles com casos de injúria racial e racismo marcados na carreira e na vida. O preconceito existe e o fato de Santa Catarina ser o estado mais branco da federação, com 79,9% da população branca de acordo com os dados mais recentes do IBGE, ajuda a explicar os ainda recorrentes casos. A população preta, parda, amarela ou indígena no Estado é de 20,1%

Mas o índice já foi maior como aponta a antropóloga Cauane Maia.

“O estado de Santa Catarina em 2005, de acordo com os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) e do IBGE, apresentou uma taxa de 88,1% de pessoas autodeclaradas brancas e 11,7% negras (pretas e pardas). Já em 2015, os indicadores se modificaram para 85,2% e 14,4%, respectivamente”.

Nos condomínios há perspectiva de melhora na igualdade de oportunidades por causa de bons exemplos vindos de síndicos que se impõem para combater o racismo. No entanto, os casos ainda existem e são vividos quase que diariamente.

O relato da vice-presidente da Associação dos Síndicos de Santa Catarina (Asdesc), Daiana



DAIANA ILHA,
vice-presidente
da Associação
dos Síndicos de
Santa Catarina

Ilha, mostra a dificuldade de ser mulher e negra no cargo.

“Ao aplicar uma multa o condômino não aceitou, bateu na minha porta e começou a berrar ‘sua negra’. Ameaçou minha família, eu fiz boletim de ocorrência e não levei adiante porque acabaram indo embora do condomínio”, conta a atual corretora de imóveis sobre um dos episódios no condomínio em que administrava o condomínio Porto Caravelas, em Canasvieiras.

Mas o que leva as pessoas a adotarem esse tipo de comportamento? O racismo estrutural como Silvio Almeida, filósofo

do direito e presidente do Instituto Luiz Gama, exemplifica em seu livro de mesmo nome, não é somente um ato, mas um processo em que as condições de organização da sociedade reproduzem a subalternidade de determinados grupos que são identificados racialmente. Exemplo disso é o de, ao ver um síndico negro, achar que ele é o porteiro ou zelador e não o administrador do edifício.

“A forma com que a gente pode combater o racismo estrutural é com a educação, o letramento racial. São as pessoas lendo autores negros, tendo conhecimento sobre a história

da escravidão do Brasil e as mazelas deixadas desse período e como a população negra sofre violência até hoje. São tantos pontos que merecem ser tratados que a gente percebe que a sociedade ainda é muito ignorante ainda sobre esse assunto”, aponta Caroline Vizeu, presidente da Comissão de Igualdade Racial da OAB/SC.

Mandato com o auxílio da polícia

Imagine ser obrigada a ter a Polícia Militar como apoio para gerir um condomínio. O mandato de Tânia Regina da Silva, 57, no condomínio Residencial Ilhas do Norte, em São José, literalmente teve escolta policial na porta da administração. Mulher, síndica, negra e vinda de outro estado, a desconfiança e a falta de respeito fez com que ela tivesse que tomar tal atitude.

“O meu primeiro mandato foi abaixo de polícia. Quase toda semana eu tinha que chamar a

viatura porque chegavam homens e mulheres batendo na mesa, gritavam, e eu tive que me impor para que eles recuassem. Geralmente as pessoas pensam que por ser mulher vão gritar e me intimidar. Eles falam “eu pago teu salário então tens que fazer o que eu quero”. Ainda não conseguem ver o síndico como representante legal do condomínio, trabalhando pelo patrimônio dele. Acha que você é empregado deles, aí quando se impõe chegam com essa atitude de você ser mulher, negra e não tem que falar nada. Tem muita gente com o racismo velado, quando aparece uma situação de conflito ele deixa o racismo aflorar”, aponta Tânia, que atua também como dona de um salão de beleza.

Daiana Ilha não só esteve no papel de vítima de racismo como também teve de ser testemunha de outros. Hoje fora da sindicância, segundo ela por decisão pessoal, a realidade é dura. Os termos usados nos xinga-

CAUANE MAIA,
antropóloga



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

CONTROLL
CONDOMÍNIOS

SERVIÇO QUALIFICADO 16 ANOS

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

 **GRUPO MULTI**
SOLUÇÕES EM SERVIÇOS

Asseio e Conservação

(48) 3209.6697 WWW.GRUPOMULTI.COM.BR

 **Soluções em engenharia e projetos.**

Projetos
Preventivo Contra Incêndio
Subestações de Energia
Elétrico Interno - Telecomunicações
Hidrossanitário - Estrutural
Climatização

Laudos Técnicos
Inspeção Elétrica
Bombeiros

16 anos

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

 48 99628-3398 | 48 3374-5356  www.ateliengenhenaria.com



NELSON LIMA é síndico profissional com atuação em mais de 15 condomínios na Grande Florianópolis

mentos ferem não somente no momento em que acontecem.

“Tivemos uma situação com uma porteira negra e baiana. Uma moradora foi racista e xenofóbica, chamando ela de ‘macaca, vocês vêm da Bahia pra fazer negrice’. Algumas partes do caso ela conseguiu gravar, chamamos a polícia e a mulher não chegou a ser presa. E tudo isso foi somente porque ela não conseguia abrir a porta do bloco”, relata.

Constrangimento

Quem tem uma longa história em condomínios, como é o caso do hoje síndico profissional Nelson Lima que foi vigilante, zelador e porteiro, sente o peso do preconceito. As situações vividas, ainda hoje, são muitas, mesmo com atuação em mais de 15 condomínios na Grande Florianópolis.

“A gente tira de letra, mas acontecem coisas estranhas. Eu tenho a minha empresa há muito tempo, estou sedimentado no mercado, e as pessoas acham que eu sou empregado da empresa. Eu ando uniformizado, atendo condomínio assim, e já cheguei em assembleia, em condomínio de alto padrão, e aconteceu de o morador que não me conhecia falar ‘cadê esse baita síndico que nós temos?’. Aí

como a relatada por Nelson, que demonstram como a questão é estrutural na sociedade. Renato de Souza, fotógrafo e editor de imagens, vive há 30 anos em condomínios e diz já ter vivido diversas situações de preconceito.

“Quando eu morava em Coqueiros, uma vez eu estava descendo as escadas do prédio com os sacos de lixo para levar na lixeira e uma pessoa branca me parou e perguntou se eu era o zelador do prédio. Em outra oportunidade, tocaram na porta do meu apartamento e a minha ex-esposa abriu. A pessoa olhou para ela, que era negra, e perguntou se a dona da casa estava”.

Crimes contra funcionários e moradores

Os crimes de injúria racial ou racismo são comuns em condomínios, já que são um reflexo do comportamento da sociedade. Alexandre Marques, que é advogado, consultor e professor de Direito Condominial, cita que o combate à discriminação também tem que partir dos gestores para ajudar a zerar os casos, como forma até de ensinar e punir.

“Os condomínios reproduzem o comportamento do cidadão lá fora e essa questão

da agressividade e preconceito racial está presente também. O que os condomínios devem fazer é praticar as políticas de cidadania que você vê na sociedade, como conscientizar as pessoas a partir de campanhas internas e ser inflexível com os casos que se apresentarem. Os que se tornarem públicos ou de conhecimento da direção devem ser enfrentados com coragem, se for o caso levar até para assembleia e ratificar a sanção a ser imposta. O segredo é uma política de tolerância zero a essa mazela social que acomete a todos nós”, garante.

Alexandre Marques, há 33 anos atuando na área condominial, reforça que as situações de

preconceito, a não ser que haja alguma norma específica no regulamento interno, deve ser levado para a esfera criminal pelo ofendido. No entanto, o síndico não pode se isentar ao saber de alguma denúncia.

“A direção do condomínio deve agir firmemente se for algo envolvendo funcionários ou prestadores de serviço, é preciso chamar atenção. Se for entre condôminos, tentar mediar essa situação para que isso não ocorra. Dependendo da ofensa, o condomínio não tem como interferir diretamente. Se um morador ofende outro com discriminação, quem está legitimado a tomar uma medida é o ofendido”, explica o advogado.

INJÚRIA RACIAL X RACISMO

A estrutura do preconceito vem desde o início da colonização e até hoje se mantém viva, seja por meio de expressões ou atitudes. Ter dito, pensado ou ouvido algumas das expressões a seguir demonstram como o racismo está no dia a dia: cor do pecado, não sou tuas negas, denegrir, a coisa tá preta, cabelo ruim, ter um pé na cozinha. Todas as expressões da frase anterior remetem à história que teve início com os escravos e possuem conotação racista e preconceituosa.

A lei brasileira prevê detenção de três meses a cinco anos para os crimes de injúria racial e racismo. Eles são diferentes. A injúria racial pode ser exemplificada como uma ofensa direcionada a um indivíduo específico, já no crime de racismo a ofensa é contra uma coletividade, toda uma raça, não há especificação do ofendido.

- É importante diferenciar sobre a forma de punição quanto aos crimes raciais. Quando a gente fala de crime de racismo ele não tem um prazo prescricional, ou seja, pode ser denunciado a qualquer momento, ao contrário de injúria racial que tem um prazo de seis meses para que o ofendido registre uma ocorrência - explica Ca-

roline Vizeu, presidente da Comissão de Igualdade Racial da OAB/SC.

O racismo estrutural na sociedade brasileira, por sinal, faz com que os casos de injúria sejam relevados por boa parte da população negra. A falta de instrução sobre o assunto torna-se um problema, pois os agressores não sofrem nenhuma punição se a denúncia não for realizada pela vítima.

No crime de injúria é preciso registrar um boletim de ocorrência em alguma autoridade policial com maior detalhe possível e incluir na queixa que o agressor deva ser processado. No crime de racismo quem apura a conduta é o Ministério Público.

CRIME DE INJÚRIA

O que é: Injuriar alguém, ofendendo-lhe a dignidade ou o decoro. Agravante em caso de violência ou vias de fato.

Penas: detenção de três meses a três anos, ou multa.

CRIME DE RACISMO

O que é: Praticar, induzir ou incitar a discriminação ou preconceito de raça, cor, etnia, religião ou procedência nacional.

Penas: de um a três anos de detenção e multa.



TÂNIA REGINA DA SILVA é síndica do Residencial Ilhas do Norte, condomínio com mais de 600 unidades em São José

As melhores soluções para seu condomínio. Pode confiar.



Contrato de manutenção 24h e preventiva



Portas Automáticas



Controle de acesso e Interfonia



Câmeras e gravadores de segurança (CFTV)



Redes e Wi-fi



Prevenção e detecção de incêndio

interphon
SISTEMAS DE SEGURANÇA

Do home office ao lazer: a valorização das sacadas durante a pandemia

Especialistas dão dicas para adequar o espaço buscando conforto e bem-estar e alertam sobre os cuidados a serem seguidos para garantir segurança

Da redação

O isolamento social em razão da pandemia da Covid-19 alterou a rotina da população. As compras *online* e o trabalho remoto foram algumas das mudanças em meio à necessidade de permanecer por mais tempo dentro de casa e, assim, evitar o risco do contágio com o vírus. Aumentou, com isso, também a busca pela transformação dos ambientes muitas vezes subutilizados, como as sacadas de apartamentos.

No levantamento da ZAP Imóveis com base nos números do censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas) de 2019, Santa Catarina tem três entre as 10 cidades mais verticalizadas do Brasil: Balneário Camboriú, com 57% do território coberto por edifícios, seguida por Florianópolis, com 38%, e São José, com 34%. Ou seja, adaptar esses espaços para o *home office* ou visando o



O FECHAMENTO da sacada é ideal para criar um espaço de trabalho com mais privacidade e conforto

lazer das crianças diante do fechamento das escolas tem sido uma busca constante.

A arquiteta Gisele Andra-

de, que faz parte da AsBEA-SC (Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura) e atua em Balneário Camboriú

e em outras cidades do litoral catarinense, orienta como deixar os ambientes mais confortáveis para o trabalho remoto

ou para o lazer.

“Varanda num período pré-pandemia era um local para respiro no apartamento. Tenho clientes que agregavam como espaços internos. Com a pandemia, muitos outros resgataram o local para contato com o ambiente externo, com a vegetação, pegar sol, optando por um mobiliário mais descontraído. Se é um espaço menor, tem a necessidade de fechar para o *home office*. Um espaço com privacidade para o trabalho é sempre bem-vindo, desde que tenha luz natural e boa ventilação. Dá para organizar o espaço para lazer, trabalho e também como *pet friendly*. Vai da necessidade de cada um”, detalhou.

Independentemente do modo de utilização da sacada, Gisele aponta a necessidade de deixar o espaço da maneira mais agradável possível. Ela dá dicas de como organizar o ambiente para as diversas



sicredi.com.br



Existe o consumo consciente.
Existe o desenvolvimento sustentável.
Existe a cooperação.

Existe alternativa.

O Sicredi é a alternativa para você, sua empresa ou seu agronegócio. Aliamos as suas necessidades financeiras com a economia local, a educação e o desenvolvimento das regiões em que atuamos. É com esses valores que queremos construir uma sociedade mais próspera. Que valores tem o seu dinheiro?

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





SANDRA HELENA HOLZ é síndica de seis condomínios e dá dicas para o fechamento de sacadas

atividades que ali possam ser aproveitadas.

“Tornar o espaço confortável, onde você se sinta bem, à vontade, e não sobrecarregado de objetos ou móveis para dar uma livre circulação. Temos muitas possibilidades no mercado para os diversos tipos de investimentos, vai dos mais simples aos mais sofisticados, com materiais nobres. A diversidade é gigantesca, mas o grande foco é no bem-estar, pois esses espaços projetados por nós impactam no dia a dia das pessoas, o que as torna mais felizes, saudáveis e produtivas”, destacou Gisele.

A arquiteta pontuou também sobre a colocação de painel com plantas nas paredes das sacadas e, ainda, a utilização do espaço para o cultivo de mini-hortas. Nos dois casos, o cuidado a fim de evitar infiltrações ao longo do tempo deve ser levado em consideração.

“Quando o apartamento

não tem uma floreira como projeto original é preciso cuidado. Isso é suscetível a danos e infiltrações. Melhor trabalhar com espaços que já remetam a isso, mas temos várias possibilidades, seja com vasos ou jardineiras. Podemos simular as mini-hortas no chão ou vertical, nas paredes. Temos essa dinâmica para trabalhar e explorar de maneira ornamental ou funcional. Vai da preferência de cada um, se gosta de cozinhar ou apenas de cuidar das plantas como terapia”.

Cuidados a seguir antes envidraçar as sacadas

Na prática, porém, o que parece simples pode se tornar um problema caso as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do regimento do edifício não sejam seguidas à risca.

Síndica gestora de seis condomínios em Balneário Camboriú, Sandra Helena Holz detalha quais as observações são levadas em consideração durante o plano para a execução do envidraçamento nas sacadas.

“Cada condomínio tem a própria convenção e regimento interno. Nesses documentos devem estar descritas as regras para o fechamento das sacadas, tais como tipo de material, padrão a ser seguido, e eventualmente até a marca a ser utilizada, para que não haja uma descaracterização da fachada,

Para garantir maior concentração no *home office*, o fechamento das sacadas com vidros é a melhor opção. Nesse caso, a ABNT traz recomendação específica pela norma NBR 16259 (Sistemas de envidraçamento de sacadas - Requisitos e métodos de ensaio), publicada em 2014. A norma orienta a emissão de documento de responsabilidade técnica do projeto e execução do sistema de envidraçamento, devidamente registrado em órgão competente para o projeto e instalação.

Analista de Normalização



PAINEL com ervas aromáticas na sacada traz praticidade e bem-estar

que é considerada área comum do edifício. O material mais recomendado é o que atenda tanto a parte estética como a parte funcional (vedação), na maioria dos casos se utiliza o vidro temperado”, explicou Sandra.

da Abravidro (Associação Brasileira de Distribuidores e Processadores de Vidros Planos), Clélia Bassetto frisou que a recomendação da ABNT é necessária para garantir maior segurança.

“É preciso destacar, que outra norma, a de reformas (NBR 16280), exige que seja emitida essa documentação para qualquer reforma na edificação que envolva segurança, portanto, normalmente é exigido. A recomendação visa dar mais segurança ao usuário do sistema, na contratação da empresa que fará o trabalho”, apontou Clélia.

Outro cuidado é em relação à sobrecarga com o envidraçamento das sacadas. Sandra, que

realizou o fechamento de fachadas de condomínios em que atuou como síndica, alerta para a necessidade da emissão de um laudo técnico atestando que a estrutura está apta a receber uma quantidade maior de peso sem sofrer qualquer tipo de dano. No documento deve-se considerar o cálculo estrutural do prédio, a carga extra na área de recolhimento dos painéis quando o sistema está aberto e as cargas adicionais que a sacada suportará depois de fechada.

“Quando o fechamento da sacada não é previsto em projeto, o condomínio deve contratar um profissional especializado para efetuar uma verificação estrutural, e emitir um laudo onde ateste a capacidade da estrutura em receber esses acréscimos, ou eventualmente recomendar um reforço estrutural antes que sejam liberadas as obras para fechamento das sacadas”, afirmou a síndica.

Cuidados com a queda de vidro

A preocupação se estende para a qualidade do trabalho executado. Os condomínios são responsáveis em caso de acidentes ocasionados pela queda de vidros ou outros tipos de materiais das fachadas, uma vez que elas são consideradas áreas comuns. O síndico, por ser representante civil do edifício, deve estar sempre atento a tais regramentos. Em caso de algum problema por não segui-las corretamente, ele pode responder juridicamente por isso.

“O maior risco é a queda do vidro ou do sistema, o que pode gerar acidentes muito graves. Por isso ele deve ser bem dimensionado, não só com relação ao vidro (que deve ser de segurança, laminado ou temperado), mas principalmente o sistema de ancoragem e fixação, além dos perfis para garantir o correto suporte ao vidro. O dimensionamento correto envolve suportar os esforços de vento e utilização aos quais o sistema será exposto. A norma estabelece vários requisitos com relação à segurança, como espaçamento dos elementos de fixação, tipos de fixação e requisitos de instalação, inclusive sobre guarda-corpos”, completou a analista da Abravidros.



ALTIPIOS®

CONDICÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS EM ATÉ 48X

www.altipisos.com.br

QUADRAS POLIESPORTIVAS

IDEAL PARA CONDOMÍNIOS, ESCOLAS E CLUBES
GARANTINDO MUITO LAZER E DIVERSÃO

INSTALAÇÃO EM ATÉ 48 HORAS SEM DETRITOS NA OBRA

REVESTIMENTO EPÓXI PARA GARAGEM

PINTURA E REFORMA PARA PISOS DE GARAGEM

NOSSOS SERVIÇOS:

-  QUADRA
-  REVESTIMENTO PARA GARAGEM
-  PISO MODULAR
-  ALUMINAÇÃO
-  EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS
-  GUIA ARQUITETÔNICA

LIGUE AGORA E PEÇA SEU ORÇAMENTO

☎ 48 3346.3454
☎ 48 98816.9587

📱 @altipisos



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**



RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

Piscina transparente suspensa liga prédios de luxo em Londres

A piscina externa transparente de 25 metros de comprimento permitirá que os moradores nadem de um prédio para o outro, 10 andares acima do solo

Uma piscina de acrílico transparente foi instalada entre dois blocos de um conjunto de prédios de luxo no sudoeste de Londres. O modelo inédito foi chamado de Sky Pool (piscina do céu, em tradução livre).

A instalação está no décimo andar dos dois blocos, a 35 metros de altura, e os moradores poderão passar de um edifício para o outro nadando. As laterais de acrílico têm 20 cm de espessura e a estrutura toda da piscina pesa o equivalente a 50 toneladas, além de compor-



tar 148 mil litros de água. A fabricação foi feita no estado do

Colorado, nos Estados Unidos. **Fonte: G1**

Por comportamento agressivo, morador perde direito ao uso de imóvel

O artigo 1.337 do Código Civil prevê a imposição de multa ao morador que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio. Porém, o dispositivo não impede a adoção de outras medidas, a fim de se obstar a continuidade de graves violações aos direitos dos condôminos.

O entendimento é da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo ao condenar um morador que tinha comportamento antissocial e agressivo com os vizinhos à perda do direito de uso do apartamento e à impossibilidade de reingresso não autorizado nas

dependências do condomínio.

De acordo com os autos, após a morte dos pais, o imóvel passou a ser ocupado pelos três filhos. No entanto, desde 2010, um dos herdeiros, que seria usuário de drogas, passou a apresentar comportamento antissocial, agressivo e intimidador contra vizinhos, além de destruir e degradar áreas comuns do prédio, praticar furtos e até ameaçar de morte outros moradores.

Apesar de reiteradas multas, o réu não apresentou mudanças de comportamento ou atitude, o que levou o condomínio a ajuizar a ação. "Com efeito, ao lado da penalidade pecuniária prevista, é possível

impor ao condômino antissocial outras medidas que assegurem aos condôminos a incolumidade e tranquilidade que se espera. Portanto, a despeito da ausência de previsão legal, admite-se o pedido de exclusão de condômino nocivo", escreveu o magistrado.

Carvalho negou o pedido feito pelo condomínio para obrigar os donos a vender o apartamento. Para o relator, a remoção do infrator já é suficiente e eficaz para "pôr fim aos males de que padecem os demais condôminos em virtude do convívio com o réu. A decisão foi por unanimidade.

Fonte: Conjur

OPINIÃO

MÁRIO FILIPPE DE SOUZA



Como reconhecer que uma edificação está em risco?

Os primeiros condomínios surgiram há aproximadamente duzentos anos. Porém, a popularização deste modo de moradia ocorreu nas últimas cinco décadas. Esse mesmo período – cinquenta anos –, é o de vida útil prevista para uma edificação. Logo, cada vez teremos mais condomínios atingindo essa idade.

É cada vez mais comum ver condomínios chegando ao colapso total ou parcial em períodos muito inferiores ao previsto em normas. Esse envelhecimento precoce é desencadeado pela baixa qualidade dos materiais de construção empregados, por problemas de projeto e execução e falta de manutenção.

Eventos recentes vêm potencializando essa preocupação entre síndicos e condôminos. Casos como o do Edifício Andrea, em Fortaleza (CE), que desabou por uma falha de tratamento de pilar, da sacada do edifício no Campeche, em Florianópolis (SC), ou o mais recente da piscina do Edifício Parador, em Vila Velha (ES), alertam para a necessidade de inspeção constante, independente da idade da edificação.

A presença de manifestações patológicas como fissuras, manchas, umidade e deslocamento de reboco ou de cobrimento de concreto, entre tantas outras aparentemente sem importância podem ser sinais de riscos graves e devem ser continuamente controla-

das e resolvidas. É preciso analisar causa, consequência e recorrência e indicar uma medida definitiva, evitando medidas paliativas que só resultarão em retrabalho ao síndico e riscos à edificação e aos moradores.

Cabe lembrar que não estamos falando de estética, mas sim de segurança. Alguém precisa responder tecnicamente em caso de incidente. Na falta de providências, o síndico acaba sendo muitas vezes responsabilizado.

Por exemplo, em um caso de deslocamento de concreto em um pilar com armadura aparente, de nada adianta rebocar e pintar. É preciso escorar estruturas que estejam vinculadas a esse pilar, tratar a armadura em processo de descamação, refazer o cobrimento e, aí sim, se preocupar com a estética. Tudo isso, claro, com orientação e responsabilidade técnica de um profissional capacitado de Engenharia Civil ou Arquitetura.

É por isso que a inspeção deve começar, com atenção e responsabilidade, já na entrega da edificação. A vistoria para a constituição do condomínio é o ponto de largada para que se verifique qualquer irregularidade que o edifício possa vir a ter. E o que elas podem causar.

Mário Filipe de Souza, graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Santa Catarina. Diretor Executivo da Econcond Engenharia para Condomínios.



31 anos de grandes conquistas e desafios.

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

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

29 ANOS



A segurança faz a diferença

➤ Instalação e Manutenção Elétrica e Hidráulica.

➤ Manutenção em Subestação.

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

Serviços Elétricos e Hidráulicos

24h PLANTÃO 48 99983.6500

Rua dos Biguás, nº 48 - Cidade Universitária Pedra Branca CEP 88137-285 - Palhoça-SC - www.grservicoseltricos.com.br

48 3242.0064 contato@grservicoseltricos.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



Responsabilidade extrema do síndico

Deparei-me, uns dias atrás, com um resumo em podcast de um livro para lideranças intitulado "Responsabilidade Extrema". Logo de cara o título me remeteu à ideia de responsabilidade civil e criminal do síndico, e o impacto que o evento Condomínio Summit de 2016, que tratou desse tema, teve na minha carreira de síndico profissional. O conteúdo da obra, porém, pouco tem relação com responsabilidades impostas por legislações e códigos de direito, e sim pela postura que um líder assume para com seus liderados em momentos ordinários e, sobretudo, nos inusitados.

Logo de início não pude deixar de achar graça em um pensamento que me ocorreu. Com todo respeito aos autores do livro, que foram comandantes de tropas americanas na guerra do Iraque e passaram pelos horrores de uma guerra, estes nunca foram síndicos e passaram pelos horrores do exercício dessa função. Para mim, a graça está no fato de que é mais fácil um comandante assumir a responsabilidade por erros cometidos em uma guerra que um síndico assumir os erros cometidos em uma sindicatura.

A própria obra trata um pouco desse dilema, mostrando que muitos líderes atribuem muito mais a si ou a terceiros o peso da culpa por um determinado resultado negativo de um processo, ao invés de focar e trazer para si a responsabilidade. A grande diferença são os pesos que são atribuídos à culpa e à responsabilidade. Enquanto a culpa é sepulcral e para ela só resta o lamento e a vitimização, a responsabilidade é protagonista, a ela cabe a atitude de mudar,

melhorar e aprimorar.

Mesmo as responsabilidades, como o cumprimento das regras e normas estabelecidas nas convenções e regimentos internos, que cabem aos condôminos cumprir. Pela abordagem dos autores o êxito no cumprimento dessas normas estaria diretamente ligado à capacidade do síndico liderar, fazendo com que a massa condominial entenda de uma forma muito simples a importância da existência de tais normas e os benefícios que o seu cumprimento traz para a coletividade, muito mais do que o exercício de executar as simples sanções previstas pela falta e observações dela.

Resumindo, cada vez que o síndico aplica uma multa pelo descumprimento de uma regra do R.I. ele deveria assumir a responsabilidade por não fazer o condômino compreender o real valor e objetivo daquela norma existir.

Existem outros aspectos abordados também pelos autores, uma das frases marcantes é a seguinte: Não existem times ruins, apenas líderes que não sabem liderar. Será que os colegas síndicos concordariam com eles se modificássemos um pouco a frase para "não existem condomínios ruins, apenas síndicos que não sabem liderar"? Esse pensamento fez-me reavaliar algumas atuações em condomínios em que fui síndico, e pensar em quais resultados eu teria se tivesse me responsabilizado mais e me culpado menos em algumas situações.

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

COMO TRAZER SUSTENTABILIDADE PARA O SEU CONDOMÍNIO



Soluções voltadas para o uso eficiente dos recursos hídricos e energéticos ajudam a desenvolver práticas verdes entre condôminos e funcionários, reduzindo os gastos e ainda valorizando o patrimônio.

A partir da adoção do *Plano de Gestão Sustentável* da **IouTility**, confira os benefícios em empregar o ciclo virtuoso em seu condomínio:

1. Individualização de água e gás

Um condomínio verde se preocupa com o consumo consciente. No combate ao desperdício, a medição individualizada colabora com o monitoramento dos gastos, ajudando também na detecção de vazamentos.

2. Monitoramento da qualidade da energia

Sensores de monitoramen-

to verificam a energia elétrica fornecida pela distribuidora e ainda acompanham o consumo de elevadores, bombas d'água, salões de festa e da iluminação das áreas comuns. Eles são fundamentais para antecipar manutenções necessárias em motores elétricos, evitando a sobrecarga de circuitos e acidentes.

3. Produção de energia solar

A implantação de painéis fotovoltaicos permite que o condomínio seja abastecido com energia limpa e renovável, gerando autonomia em relação às distribuidoras e às variações de bandeiras tarifárias, com uma economia de até 40% nas contas.

4. Monitoramento dos reservatórios

Por meio de sensores, é possível acompanhar a vazão e pa-

râmetros como pH e turbidez nas caixas d'água. Esses equipamentos verificam rapidamente problemas no funcionamento da boia e monitoram a qualidade do produto que chega às unidades.

5. Eliminação do uso de papel

Os sistemas de softwares e aplicativos permitem que documentos importantes, como contratos, orçamentos e ordens de serviço, sejam armazenados de forma segura na nuvem, otimizando a utilização de espaços de arquivo e reduzindo consumo de papel.

O *Plano de Gestão Sustentável* da **IouTility** engloba soluções personalizadas de acordo com as necessidades de cada cliente. Garanta o melhor plano para o seu condomínio sustentável pelo comercial@ioutility.com.br.

Agende uma visita técnica ou solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br.

NOVA TURMA EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ DO CURSO SÍNDICO GESTOR PROFISSIONAL

Estão abertas as inscrições para o Curso Síndico Gestor Profissional ministrado pelo Prof. Odimar e Adv. Gustavo Camacho. Com carga horária de 16hs a capacitação ocorre no auditório da Omegacont, no

centro de Balneário Camboriú, dias 19 e 26 de junho.

Gerencie seu condomínio e conquiste novos empreendimentos clientes em setor com demanda cada vez mais crescente em Santa Catarina, traba-

lhando com autonomia, dentro das leis e com conhecimento dos processos de gestão da manutenção, finanças, pessoal e condução de assembleias.

A capacitação será ministrada em modo presencial, em conformidade com as normas sanitárias de prevenção do covid-19 e oferece apostila impressa, certificado e coffee break em quatro períodos. As vagas são limitadas.



Curso Presencial Síndico Gestor Profissional

19 e 26 de Junho / 8h30 às 18h
Balneário Camboriú

Ministrantes
Prof. Odimar Manoel
e Gustavo Camacho

Realização: **UPCONDO** Apoio: **omegacont** e **Condomínios**

Para os interessados as inscrições podem ser feitas na plataforma Symppla no link: <https://bit.ly/3bQZC2H> ou acesse diretamente do seu celular pelo QR Code:



Quer falar diretamente com o organizador? Contate pelo (47) 9.8822.3773 ou pelo email odimar@upcondo.com.br



TRANQUILIZA

Garantindo a tranquilidade do seu condomínio

- Garantia de 100% da receita do condomínio
- Recuperação da inadimplência pré-existente
- Cobrança e atendimento humanizados
- Aplicativo de autogestão Gratuito

48 • 3029 3320

saojose@tranquiliza.com.br

Rua Irmãos Vieira, 967, Ed. Berlin Office, Sala 803 - Campinas - São José - SC

www.tranquiliza.com.br

ASSEMBLEIA VIRTUAL

Como comprovar o quórum de uma assembleia online, os condôminos devem assinar algum documento? Outra dúvida é se, no caso de voto secreto para eleição de síndico, as câmeras devem ser desligadas?

Celina Soares, São José

As assembleias são atos absolutamente tradicionais, posto que realizadas da mesma forma há pelo menos 2.500 anos. São derivadas das antigas ágoras gregas, palco no qual os assuntos de interesse geral das pólis (antigas cidades-estado gregas) eram definidos.

Por este motivo, é natural e até compreensível a ocorrência de certa resistência para o reconhecimento unânime da aplicabilidade das assembleias realizadas eletronicamente. É certo que este modelo de reunião de pessoas, em que pese não seja inovador, rompeu com o formato tradicional, que

pressupunha a presença de cada um dos indivíduos em um único ambiente presencial a fim de propiciar a sustentação oral das ideias e a deliberação dos assuntos pautados.

Pois bem. Na modalidade online, as assembleias poderão ocorrer de forma assíncrona (que não ocorre em tempo real), síncrona (que ocorre em tempo real) ou híbrida (parte do ato ocorre online e a outra parte presencialmente).

Desta forma, é recomendável que os atos assembleares virtuais, na medida do possível, aproximem-se da mecânica tradicional, o que implica na preliminar e intransponível comprovação da condição de condômino ou representante deste. Ou seja: ao acessar a plataforma de realização do ato assemblear, o ingressante deverá identificar-se, seja por meio de cadastramento prévio ou mediante a apresentação

de informações necessárias à sua correta qualificação (nome completo, número de CPF, apartamento e bloco).

Caso a assembleia seja realizada de forma assíncrona, por intermédio de um aplicativo próprio para esta finalidade, a lista de presenças poderá ser gerada pela própria plataforma virtual, a qual, não obstante, poderá, também, gerar o registro do IP (internet protocol) da máquina utilizada por cada um dos participantes da assembleia. Vale lembrar que existem inúmeras ferramentas no mercado com dinâmicas próprias.

De outro norte, se a assembleia desenvolver-se de forma síncrona, por meio de algum sistema de vídeo conferência e sem um aplicativo para a identificação dos participantes, a qualificação das presenças deverá ocorrer logo no início do ato, quando o operador da plataforma deverá, previamente ao

início dos trabalhos, requerer que cada um dos participantes abra sua câmera, diga seu nome completo, número do CPF, número do apartamento e bloco, conforme determina o caput do artigo 12 da Lei 14.010/2020, cuja vigência encontra-se escoada, mas os motivos de sua concepção ainda encontram-se presentes.

A assembleia também poderá ser realizada mediante a utilização de uma plataforma de vídeo conferência para que os debates ocorram, a fim de que as votações aconteçam em um aplicativo apropriado.

Cabe enfatizar que, a fim de assegurar a validade do ato assemblear, o mesmo deverá ser plenamente auditável, motivo pelo qual, caso a assembleia desenvolva-se por meio de um

sistema síncrono de vídeo conferência e sem o apoio de uma plataforma de votação, deverá ocorrer a gravação, posto que, na forma do já citado caput do artigo 12 da Lei 14.010/2020, as manifestações de vontade serão tomadas como lista de presenças e votos a serem computados. Neste formato, sempre que algum dos presentes desejar se manifestar, é fundamental que, previamente a concessão da palavra, o presidente dos trabalhos solicite que o mesmo abra sua câmera, ligue seu microfone, diga seu nome, apartamento e bloco (quando aplicável) e aí então, nos moldes do artigo 1.335, inciso III, do Código Civil, apresente suas razões ou exerça o seu direito de voto.



Karpat & Camacho Advogados Associados
Gustavo Camacho OAB/SC 32.237
(47) 3278.9026

SEM CONSELHEIRO

Nosso condomínio é pequeno com 10 unidades e apenas 6 apartamentos com moradores fixos, os demais são utilizados apenas no verão. Na última AGO, não conseguimos eleger nenhum conselheiro, os que estavam presentes se desculparam para não aceitar. Foi proposto fazer um rodízio, primeiro ano o conselho seria de responsabilidade do 101 e 102 e 103 fica de suplente, e assim por diante. A assembleia aprovou a proposta e foi comunicado através de ata e comunicação direta a decisão, princi-

palmente para os novos conselheiros (101 e 102) que, de pronto, não aceitaram o cargo. Resumo: não temos conselho fiscal, o que fazer?

Amaro Koneski Filho, Florianópolis

O Conselho Fiscal do condomínio Edilício está previsto no artigo 1.356 do Código Civil: "Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico."

Portanto, embora facultativo, se a Convenção prever a existência do Conselho Fiscal, deverá ocorrer a eleição dos seus membros. Por outro lado, não pode ser obrigatório impor a um condômino que exerça essa função, haja vista que a Convenção não pode criar uma obrigação não respalda em lei.

Vale lembrar ainda que a função do Conselho Fiscal é dar parecer sobre as contas do síndico, uma vez que a efetiva aprovação é atribuição exclusiva da Assembleia Geral (art. 1.348, VIII do Código Civil).

Mas no Condomínio do lei-

tor há uma situação anômala: os atuais membros do conselho foram eleitos compulsoriamente e não aceitaram a função, de modo que reputo que a decisão do "rodízio" só terá validade jurídica com anuência/ratificação dos condôminos "da vez", não subsistindo automaticamente pela ausência da livre manifestação da vontade dos "eleitos".

Assim, entendo que o síndico deverá incluir na pauta

da próxima assembleia a eleição de conselheiros fiscais de modo a cumprir a regra da Convenção. Mas, caso não sejam preenchidas as vagas, poderá realizar a prestação de contas na Assembleia Ordinária sem a apresentação prévia do parecer do referido conselho pela ausência de interesse dos demais condôminos no exercício dessa importante função.



Pedro & Reblin Advogados Associados
Rogério Manoel Pedro OAB/SC 10745
(48) 3223.6263

OTIS
United Technologies

Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve
efficiency™

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



Central de Atendimento ao Cliente
0800 704 87 83

www.otis.com



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



DEDETIZAÇÃO / LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA



ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- ✓ **Controladora de Pragas:**
 - Descupinização
 - Desratização
 - Desinsetização
- ✓ **Sanitização de Ambientes**
 - Previna-se contra o Covid 19

✓ **Limpeza e Higienização** de Caixas D'água, Cisternas e Torre de Água

Atendemos toda a Grande Florianópolis

48 3380.0358 • 9.9941.7262 • www.dedetizadovacasagrande.com.br • contato@dedetizadovacasagrande.com.br

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



SEMPRE DISPOSTA A OFERECER AOS SEUS CLIENTES
QUALIDADE E SEGURANÇA

- Restauração e Pintura Predial e Condominial
- Manutenções, Lavação de Fachada, Impermeabilizações, Etc.

48 9.9961.8239 • altopadraodrs@gmail.com • [altopadraodrs](https://www.instagram.com/altopadraodrs)

- ✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL
- ✓ REVESTIMENTOS EM GERAL
- ✓ RETROFIT
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÕES
- ✓ CONSTRUÇÕES E REFORMAS



A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!



48 3029.8929 • 99629.5101
www.padraoserv.com.br

Tech New
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141

20 Anos

**Pintura Predial | Laudos
Lavação de fachadas
Impermeabilizações**

Soluções técnicas para Construção Civil.

Resp. Téc: Arq. Armando Felipe da Silva - Mestrado/ Patologia da Construção

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO

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

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

48 3223.6363 • pravaliaresenharia@gmail.com
48 9.9980.9377 • www.pravaliaresenharia.com.br

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

DARCI PINTURAS 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Especializado em Condomínios

[_darci_pinturas_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | darciempreiteira@yahoo.com | (48) 99161.3057

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz



**PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO
ALVENARIA, CERÂMICA E TELHADO
LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO**

48 98454-3466
contato@condor.srv.br

CREA/SC:150.365-0.



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

www.grellertempreiteira.com.br
contato@grellertempreiteira.com.br



PINTURA E REFORMA PREDIAL

(48) 3024.5277

25 anos

www.rhempreiteira.com.br | rhempreiteira@gmail.com



SEU CONDOMÍNIO FOI NOTIFICADO PELA CASAN?
Nós somos especialistas no Programa Se Liga Na Rede

- Avaliação técnica, projeto e declaração de ligação à rede
- Realização de obras de eliminação das inadequações nos sistema de esgotamento sanitário ou pluvial do condomínio
- Equipe capacitada para a realização de testes, execução de obras e emissão de laudos e relatórios

48 3372.2866 - 9.9821.9421

seliganarede@outlook.com

• Serviços hidráulicos



ENGENHARIA QUALITATIVA
LAUDOS E PERÍCIAS

Eng. Claudio L. Skroch
Especialista em Cálculo Estrutural

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

(48) 99919.1211 / 3238.9631

claudiolsk@gmail.com | www.csengqualitativa.com

MAPA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

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



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

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

- | 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

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>



CONDOMÍNIOS

Crédito direto na conta do condomínio.

Linhas de crédito, sem garantias, em até 90 meses.

A mais ampla oferta de crédito condominial num só local.

PRESTADOR DE SERVIÇOS

Apresente junto com o seu orçamento a nossa simulação.

Antecipe os contratos de serviços já prestados com taxas competitivas.

Melhore o seu fluxo de caixa e amplie seus negócios fechados.

SIMULE O EMPRÉSTIMO PARA O SEU CONDOMÍNIO NA MAIOR PLATAFORMA FINANCEIRA DO SEGMENTO.

(48) 9.9906.5809 • www.emprestacondo.com.br • [@emprestacondo](https://www.facebook.com/emprestacondo)





Condomínio pode proibir aluguel de temporada?

Sem uma definição concreta, assunto ainda gera muita insegurança jurídica

Dariane Campos

Um dos assuntos mais polêmicos dentro do segmento condominial está novamente em pauta, após recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em um caso ocorrido em Porto Alegre. Segundo o entendimento da Quarta Turma do Tribunal, por unanimidade, a convenção do empreendimento tem poder de proibir os moradores de locarem seus imóveis por meio do AIRBNB ou qualquer outra plataforma de aluguel de temporada.

Esse foi primeiro caso dessa natureza a chegar ao STJ e a decisão vale somente

para o caso específico. Mas, a partir de agora, poderá servir de base para outros julgamentos sobre a mesma questão, como explica o advogado Alberto Calgaro. “O julgamento é um precedente importante para nortear futuras ações do mesmo tipo ou as que já estejam em andamento. No entanto, não se trata de uma jurisprudência e nem se pode afirmar que tal parecer seja definitivo, pois ainda cabe recurso”, reforça.

Tribunais

Esse pensamento também é compartilhado pelo advogado Zulmar Koerich, que credita a grande insegurança

jurídica em relação ao tema ao fato de no Brasil se ter uma prática jurídica em que ‘cada cabeça é uma sentença’. “Não podemos dizer que é uma decisão do STJ, mas sim de uma turma do STJ. E isso não vincula outros juízes e tribunais, que poderão decidir de forma diversa. Mas é fato que a situação abriu margem para que aqueles que não tenham um posicionamento consolidado passem a adotá-lo”, avalia.

Vale lembrar que não existe nenhum impedimento à locação de apartamento por temporada, conforme previsto e regulamentado no art. 48 da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991). A discussão sobre o AIRBNB e aplicativos similares reside, justamente, em definir se essa espécie de locação de curto prazo se caracteriza como “locação de temporada”, ou se ela possui caráter de exploração comercial do imóvel.

Tendência catarinense

De acordo com os especialistas, em Santa Catarina o Tribunal de Justiça tem como predisposição defender práticas desse tipo. Ou seja, para a grande maioria dos magistrados catarinenses as locações de curto prazo por aplicativos não desqualificam a finalidade exclusivamente residencial do condomínio, não podendo haver proibição genérica.

No entanto, o advogado Gustavo Camacho lembra que mesmo assim ainda é possível que haja mudança nesse entendimento. Principalmente porque cada magistrado possui liberdade para julgar conforme seu convencimento e cada processo possui suas peculiaridades - seja em virtude da forma como a locação é realizada, seja em razão das previsões existentes na con-



DECISÃO DO STJ sobre um caso ocorrido em Porto Alegre poderá servir de base para outros julgamentos sobre locação via aplicativo

venção de cada condomínio.

“Mesmo com o precedente gerado, o assunto permanece polêmico e gerador de instabilidades jurídicas. Por isso, acredito que uma maneira de viabilizar tanto a proibição quanto a autorização dessa prática seja via convenção condominial. Com isso, quem definirá se tolerará a locação de unidades por meio de aplicativos de hospedagem será o próprio condomínio”, pontua Camacho.

O especialista destaca ainda que concorda com a decisão do STJ no caso da Capital gaúcha, pois assim como o colegiado, também entende que é possível a extensão dos poderes da convenção de condomínio diante do exercício do direito de propriedade.

Convenção

O mesmo pensamento é compartilhado por Calgaro, que acredita que, independen-

temente do debate existente, nada impede o condomínio de regulamentar as locações em sua convenção ou regimento interno. E, dessa forma, assegurar a preservação da segurança dos condôminos por meio de boas práticas e normas previamente estabelecidas e conhecidas por todos.

Fato que também faz parte dos argumentos de Koerich, sendo que ele defende a importância da convenção do condomínio como uma lei interna, que manifesta a vontade de pelo menos 2/3 da totalidade dos condôminos. “Cada condomínio possui uma realidade, uma característica que o torna singular em determinado aspecto. Por isso, uma eventual proibição do AIRBNB deve ser encarada como opção da maioria, que teria poder e competência para determinar o que é melhor para ser observado naquele núcleo social”, explica.

O ELO MAIS FORTE ENTRE CONDOMÍNIOS E PESSOAS

TRATO
GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Av. Santa Catarina, nº 1197.
Salas 202/204 - 2º andar
Balneario | Florianópolis | SC
Fone: (48) 33818100

Cobrança Garantida de condomínio Receita integral antecipada

Há 30 anos no mercado garantindo a receita mensal do condomínio e proporcionando aos síndicos e moradores segurança, tranquilidade e credibilidade, para um bom planejamento orçamentário.

Planeje a sua gestão com segurança. Planeje com Cobrac Cobranças.



(48) 3241.0380 / 99143.1904

www.cobraccobrancas.com.br | atendimento@cobraccobrancas.com.br



Av. Presidente Kennedy, 698 - Bl. B Sala 423
Centro Comercial Campinas - São José/SC