

# Jornal dos Condomínios 20

ANOS 20  
Condições

ANO 20 - N° 240 - DEZEMBRO 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



## ARTE URBANA NOS EDIFÍCIOS DA CAPITAL

Síndico apoia projeto e edifício Comasa ganha painel de 33 metros em homenagem ao artista Meyer Filho

Síndico do edifício Comasa, Sérgio Sguario dos Reis

# Página 03

EM SC

### VALE DO ITAJAÍ

Acessibilidade: mais que obrigação, uma necessidade

# Páginas 10 e 11

### GRANDE FLORIANÓPOLIS

Como vencer o desperdício em condomínio?

# Página 08 e 09

### LEGISLAÇÃO

Projeto de lei pode alterar personalidade jurídica dos condomínios

# Página 04

### SEGURANÇA

Como controlar a entrada de veículos nos edifícios?

# Página 05



Feliz Natal

QUE EM 2022 A LUZ E A PROSPERIDADE SE FAÇAM PRESENTES NO SEU LAR!

DUPLIQUE SANTA CATARINA



- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262  
pinturas.empresaefficaz@gmail.com

**basicoisas express** — Seja um franqueado Basicoisas, entre em contato conosco!

A comodidade que seu condomínio precisa

Tenha um minimercado com autoatendimento **24 horas por dia, 7 dias por semana.**

48 98461.1361 • 48 99133.9909 • basicoisalexpress@gmail.com  
www.basicoisas.com.br • @basicoisas

**LojaCond** Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL

LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280  
CONTATO@LOJACOND.COM.BR WWW.LOJACOND.COM.BR

VAI PINTAR O PRÉDIO?

**Pequeno** EMPREITEIRA DE PINTURA

**30 ANOS** ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

www.pinturasopequeno.com.br  
(48) 99991.0613 | 98426.3496  
contato@pinturasopequeno.com.br

É tempo de comemorar a vida, espalhar o amor e semear a esperança.

Feliz Natal e um Próspero Ano Novo!

**PONTUAL** GARANTIDORA

0800 889 0088  
www.pontualgarantidora.com.br

Comece bem o ano, venha para a Pontual Garantidora. Melhor solução contra a inadimplência.

**GRUPO GM SERVIÇOS**

TERCEIRIZAÇÃO PROFISSIONAL

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

www.gmportaria.com.br

Solicite orçamento, viabilizamos proposta de acordo com o perfil do seu condomínio!  
48 99805.2313 • 48 98435.7330 • gmprestadoradeservicos@yahoo.com



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

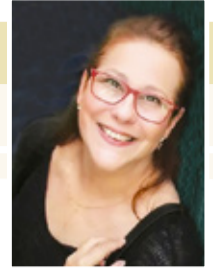
f @jornaldoscondominios

@JornalCond

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



# Vigésimo Natal ao lado do síndico leitor

Mais um ano está chegando ao fim. Neste período, enfrentamos desafios, mas avançamos em nossa caminhada. Completamos duas décadas de atuação e chegamos ao vigésimo Natal em que o Jornal dos Condomínios passa ao lado do síndico leitor, informando sobre os diversos temas que envolvem os edifícios e apresentando fornecedores de produtos e serviços apoiadores de nosso trabalho, que fazem deste veículo de comunicação seu canal direto com os síndicos.

A informação, aliás, é um requisito indispensável para quem deseja atuar no cargo. E é essa demanda que nossa equipe busca suprir. A últi-



**2º ENCONTRO DE SÍNDICOS DE JOINVILLE** reuniu síndicos e membros da diretoria da Associação de Síndicos de Santa Catarina

ma edição deste ano segue essa linha: trazendo a visão de especialistas sobre o ônus e bônus para o setor caso o Projeto de Lei 3.461/2019, aprovado pelo Senado Federal e à espera da apreciação da Câmara de Deputados, que busca alterar o Código Civil para dar aos condomínios edilícios o direito de adquirir a qualidade de personalidade jurídica de direito privado, entre em vigor.

Nas páginas do Vale do Itajaí, por sua vez, lançamos a pergunta: o seu condomínio está em dia com a legislação e oferece fácil acesso

para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida? Lembrando que no mês de dezembro se comemora o Dia Internacional da Pessoa com Deficiência, trazemos especialistas que indicam as melhorias a serem feitas para atender moradores e estar em dia com a legislação.

O mês de dezembro, com a proximidade do Natal e com o avanço da vacinação no estado, trouxe também encontros de final de ano. Após quase dois anos de

pandemia e momentos difíceis para todos, pudemos sentir o clima de fraternidade e a satisfação pelo reencontro em todos os diferentes eventos. Um deles foi o lançamento do mais novo mural inaugurado na lateral do Edifício Comasa, no centro de Florianópolis. Nesta edição conheça a obra do artista Meyer filho e confira o apoio do síndico do edifício ao projeto.

Esperamos que 2022 seja um ano abundante de bons momentos para todos e com a expectativa de estarmos mais próximos, buscando conquistas ainda não realizadas, com solidariedade e empatia, virtudes que o ser humano tem de melhor a oferecer ao próximo e tão necessárias à vida coletiva. Desejamos a todos os nossos leitores e empresas apoiadoras um Feliz Natal e muitas alegrias em 2022!



**CONSELHO DE SEGURANÇA** do bairro Coqueiros, em Florianópolis, lança o Núcleo dos Condomínios para envolver os síndicos em ações de segurança local



**CONDOTALK'S CAFÉ** reuniu síndicos e especialistas palestrantes em São José/SC

**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

31 anos de grandes conquistas e desafios.

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

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | [plac.srv.br](http://plac.srv.br)

## Soluções sob medida para o seu condomínio.

**OTIS**  
United Technologies

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

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

improve  
  
efficiency™

Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.

Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente

**0800 704 87 83**

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



# Edifício Comasa ganha painel gigante em homenagem a Meyer Filho

Condomínio recebeu pintura em paredão de 33 metros no Centro de Florianópolis

Jorge Oliveira

Arte nos prédios de Florianópolis ganhou mais um painel no mês de dezembro. O edifício Comasa, que já abrigava a famosa galeria, agora tem em sua parede a obra "O Baile Místico de Meyer Filho", que homenageia o artista catarinense nas comemorações do seu centenário. Uma pintura de 33 metros destaca a criatividade do artista e é assinada por Rodrigo Rizo.

A escolha do local da obra teve um rápido acerto, de acordo com o síndico do edifício Comasa, Sérgio Sguario dos Reis.

"Fomos procurado pela equipe da Bebel Ourofino e do Rodrigo Rizo, eles estavam precisando de um prédio para colocar essa obra, já tinham o projeto e apresentaram uma prévia de como ficaria. Conversei com meus dois conselheiros, vimos a parte legal com um deles que é advogado e aceitamos a proposta, pois já tínhamos a ideia de fazer algo parecido", conta.

O Centro de Florianópolis conta com outras obras em prédios comerciais. O primeiro deles foi uma homenagem a Franklin Cascaes no edifício Atlas, que posteriormente também teve a pintura que homenageia Antonieta de Barros. Síndica na época do "paredão de Cascaes", Rosa Maria Pereira da Silva explica como foi realizada a pintura.

"O artista veio apresentar a proposta, tirou todas as certi-

dões e foi levado para a assembleia a ideia para ser aprovada. O artista restaurou a parede, já que o prédio é antigo, tiraram todas as infiltrações e fizeram a arte na lateral. O condomínio não teve custo nenhum".

## Edifícios valorizados

O síndico do edifício Comasa, Sérgio Sguario dos Reis, desde o início foi parceiro na pintura de Meyer Filho. Segundo ele, a equipe tinha procurado outros condomínios, sem sucesso. "Acredito que os gestores não tiveram o bom senso de abraçar uma obra de arte para a cidade. Além disso, o prédio fica valorizado, vira ponto de referência e não houve custo, só agregou valor ao condomínio".

Filha mais nova de Meyer Filho e presidente do instituto que leva o nome do pai, Sandra Meyer reforça a importância da arte urbana nos edifícios e de como todos saem ganhando com a obra.

"Acredito que a obra valorizou muito o edifício, as pessoas perguntam onde fica a galeria Comasa e já associam com a arte do Meyer Filho. Aliás, o meu pai frequentava muito o local na época dele por causa da Rádio Diário da Manhã", relata.

## Quem foi Meyer Filho

Ernesto Meyer Filho foi um dos artistas mais importantes de Florianópolis no século passado. Desenhista e pintor, tinha

como marca a criatividade e o uso de animais e também do planeta Marte. Ele nasceu em 1919 e faleceu em 1991.

Segundo Sandra Meyer, o Baile Místico de Meyer Filho foi um sonho realizado na comemoração dos 100 anos de nascimento do artista, que ainda prevê uma exposição para 2022.

"A ideia partiu desse movimento de pessoas interessadas em fortalecer a cultura e a arte da Ilha. Era um sonho que a gente tinha de fazer um painel sobre a obra dele. A cidade conhece a obra, mas uma coisa é ter essa visibilidade exposta na rua em uma parede de 33 metros", diz.

## Outros murais em prédios de Florianópolis

Os prédios do Centro de Florianópolis contam com outras artes em suas paredes. Além de Meyer Filho, Antonieta de Barros e Franklin Cascaes, é possível ver outros personagens ao caminhar pelas ruas da Capital. Ao lado do museu Cruz e Souza há uma obra em homenagem a ele. Na Rua Tenente Silveira, a mesma do edifício Atlas, há também um painel com o nome "De peito aberto" com a imagem do motorista de aplicativo Mário Mariano de Assis.

**SÍNDICO** do edifício Comasa, Sérgio Sguario dos Reis discursa na inauguração oficial do painel



**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**

**CHEGA A GRANDE FLORIANÓPOLIS**

**SHOWROOM COMPLETO**

- ✓ **MÓVEIS DURÁVEIS, LIVRE DE MOFOS** E COM A QUALIDADE SIERRA
- ✓ **ATENDIMENTO PERSONALIZADO** AOS CLIENTES
- ✓ **MÓVEIS SOB MEDIDA** COM CONSULTORIA GRATUITA
- ✓ **SIMULAÇÃO DE AMBIENTES** E ATENDIMENTO DIRETAMENTE NO CONDOMÍNIO OU RESIDÊNCIAS

**NOCA**  
 MÓVEIS DO FUTURO

SEGUNDA A SEXTA, **DAS 9H ÀS 19H.**  
 E AOS SÁBADOS **ATÉ ÀS 12H**

@nocasaojose | Avenida Delamar José da Silva, 180 - Kobrasol - São José - SC

**29 ANOS**

**GR**

**DESTAQUE EMPRESARIAL DO SUL 2019**

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](http://www.grservicoseltricos.com.br)

**48 3242.0064**  
 contato@grservicoseltricos.com.br

# Projeto de lei pode alterar personalidade jurídica dos condomínios

Especialistas apresentam os ônus e bônus para o segmento caso a PL 3461/2019 entre em vigor

Dariane Campos

**A**provado pelo Senado Federal e à espera da apreciação da Câmara de Deputados, o Projeto de Lei n. 3.461 de 2019 busca alterar o Código Civil para dar aos condomínios edifícios o direito de adquirir a qualidade de personalidade jurídica (PJ) de direito privado. Ou seja, que eles passem a responder como uma empresa de fato, tendo todos os ônus e bônus desse tipo de atividade.

E pelo texto, essa transformação ocorrerá quando o condomínio registrar, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o documento da criação, a convenção e a ata da decisão pela constituição da pessoa jurídica. Tudo isso acompanhado do voto favorável dos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais.

## Aquisição de imóveis

Segundo o advogado Zulmar Koerich, o objetivo principal do projeto é possibilitar aos condomínios a aquisição de bens imóveis e incorporá-los à área comum. Já que hoje, se o síndico buscar um cartório para fazer o registro da aquisição, enfrentará restrições legais. Ele explica que o condomínio atualmente pode celebrar contratos em seu próprio nome, entretanto não tem autorização para a realização de operações imobili-

árias, como a compra e venda de bens.

“Nestes casos é comum a constituição de associação de moradores, esta sim dotada de personalidade jurídica, que em seu nome adquire bens imóveis que servirão à coletividade dos condôminos. O problema é que o bem imóvel adquirido pertence à associação e não ao condomínio”, pontua Zulmar.

Mas como avaliação dos possíveis impactos da mudança, o especialista em direito imobiliário acredita que, mesmo após conferida a personalidade jurídica ao condomínio, este não passará a ser considerado uma ‘empresa’. Ele continuará a ser regido internamente pela convenção, regimento interno e decisões da assembleia.

“A personalidade jurídica não provocará grandes mudanças comportamentais, visto que apenas consolidará um tratamento que já é dado pela doutrina e jurisprudência. Salvo a possibilidade de realizar transações imobiliárias, os direitos e obrigações hoje existentes permanecerão inalterados”, reforça Zulmar.

## Deveres

Já de acordo com o entendimento do presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), José Roberto Graiche Júnior, a alteração do regime de en-



**MÁRCIO KOERICH:** o condomínio poderá ter um aumento do rol de obrigações fiscais, tributárias e contábeis

quadramento não traz apenas os bônus da “liberdade econômica”, mas também todos os deveres a que uma empresa se submete, como obrigações fiscais, tributárias, contábeis, entre outros.

“Com a aprovação da lei, a mudança brusca do modelo atual implicará fatalmente na admissão e eventual obrigação dos condomínios de participarem de um rol de atividades totalmente desarmônicas com as que sua existência requer efetivamente. E, para que tais mudanças fossem realmente em benefício desse segmento, mantendo o objetivo principal de sua instituição, outras alterações legislativas talvez fossem necessárias para que se suportasse a ideia original”, pontua Graiche.

Ele lembra ainda que a

aquisição de bens imóveis por condomínios já é um assunto debatido há muito tempo, sendo que alguns espaços, inclusive, se valem da instituição de associação de proprietários para regularizar a incorporação de imóveis pelos condomínios, criando estatuto para essa finalidade e seguindo um regimento específico.

“Embora haja toda essa discussão e até mesmo decisões que pendem para essa atualização, é muito importante ter mais segurança para alterar o conceito da personificação dos condomínios. Inclusive porque, pelo projeto apresentado, seria uma alteração opcional, o que pode gerar extrema insegurança”, avalia o presidente. Com isso, ele acredita que através do registro imobiliário é possível instrumentalizar a aquisição dos bens imóveis, em situações específicas, desburocratizando esse tipo de transação. Mas isso sem que haja a efetiva necessidade do Código Civil e da personalidade jurídica do condomínio.

Graiche defende que o foco da preocupação deve ser não causar mais estragos do que benefícios. “Manter as situações especiais em que o con-

domínio pode adquirir bens imóveis, e, somando-se a isso, a tentativa de desburocratizar a transação junto aos cartórios, talvez seja um caminho possível. Mas, fato é que tal discussão precisa ser mais aprofundada, contando com especialistas de todas as áreas que envolvem a gestão condominial. Assim, será possível promover alterações efetivas, sem conclusões simplistas sobre os impactos da lei em questão”, conclui.

## Impactos da lei

Seguindo o mesmo pensamento, o presidente do SECOVI Florianópolis Tubarão, Márcio Koerich, acredita que a novidade não irá trazer um impacto muito positivo, principalmente porque há uma incompatibilidade quando se fala em personalidade jurídica ao condomínio. “A natureza jurídica do condomínio é essencialmente imobiliária, sendo que a união está na coisa, e não nas pessoas. Os condôminos não são sócios ou associados. Eles são apenas titulares simultâneos de uma mesma propriedade, indivisível e não negociável isoladamente”, explica.

Ele destaca ainda que, com a aprovação do projeto o condomínio ficará sujeito a um possível aumento do rol de obrigações fiscais, tributárias e contábeis. “A mudança na legislação impactará negativamente os condomínios, ao gerar ainda mais responsabilidades, custos e burocracia”, avalia Koerich.

Além disso, ele lembra que os condomínios não têm finalidade econômica e eventuais verbas que ingressem não são receitas. São apenas aportes financeiros dos coproprietários destinados a cobertura das despesas da propriedade comum, tais como conservação, manutenção, segurança e outros serviços afins.

**Contrato mensal, garantia atendimento 24h!**

48 3266.4003 - 99170.8008

[santacruzbombas@gmail.com](mailto: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

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

FALE CONOSCO  
48 9.8408.7909



# Como controlar a entrada de veículos nos condomínios?

Diferentes sistemas podem ser utilizados para garantir mais segurança aos moradores nos acessos às garagens

Dariane Campos

A sensação de insegurança em condomínios tem aumentado muito nos últimos anos devido aos índices de crescimento da violência urbana. E o acesso à garagem representa um dos locais mais vulneráveis para os moradores, ainda mais quando o espaço não é bem planejado e estruturado.

Segundo especialistas, o que se observa são falhas de procedimentos de segurança que acarretam invasões nos prédios, sendo que 90% delas são pela porta da frente.

De acordo com o consultor em segurança Joneval Barbosa de Almeida, oficial da reserva do Exército Brasileiro e consultor técnico do Instituto Catarinense de Educação Profissional (ICA-EPS), cada condomínio é único e sempre há meios de torná-lo mais seguro, mesmo que a construção seja antiga. "Um eficiente sistema de cadastro de condôminos e dos veículos que utilizam o acesso é fundamental para o



**ESPECIALISTAS** orientam que os portões das garagens não sejam abertos sem a identificação do motorista

controle. Sendo que, uma boa saída é aliar tecnologias que impeçam que o sistema seja 'burlado'. O ideal é que seja utilizado, por exemplo, um sistema de acesso biométrico com digital, imagem ou voz, e um sistema de RFID ou leitura de placas. Só que de nada adianta instalar diversos equipamentos eletrônicos se não houver uma norma de segurança que seja respeitada por todos os condôminos e visitantes. A cor-

responsabilidade dos moradores também é fundamental", destaca.

## Regras

Para José Elias de Godoy, especialista no tema e instrutor de cursos de Segurança Patrimonial e Condominial em São Paulo, o maior desafio enfrentado pelos condomínios é garantir que todos, desde os gestores até os visitantes, incluindo principalmente os moradores, sigam as regras es-

tipuladas. "A maioria das pessoas que optam por viver em condomínios busca segurança. Por isso, para evitar qualquer surpresa desagradável, a recomendação é que, independentemente da situação, os portões das garagens não sejam abertos sem a identificação do motorista ou a auto-

rização expressa do condômino, síndico ou zelador. Obviamente, cada local tem sua peculiaridade e, portanto, é importante adaptar o sistema de controle de acesso à particularidade operacional, seguindo os protocolos de cada caso e evitando ao máximo qualquer tipo de exceção", explica.

## DICAS DE SEGURANÇA

- Cadastre e mantenha atualizada a relação dos condôminos, incluindo a placa dos veículos
- Mantenha as entradas do condomínio bem iluminadas, evitando pontos de penumbra. E, instale dispositivos eletrônicos de segurança, se possível com monitoramento por empresas especializadas

- É importante manter os equipamentos de segurança e comunicação em bom estado de conservação

- Antes de abrir o portão da garagem, os porteiros devem identificar quem está dentro do carro

- Quando há porteiro 24h, a indicação é treinamento e mais treinamento. Não basta colocar uma pessoa na portaria e acreditar que ela resolverá todos os problemas do condomínio. Também não podemos esquecer que a atividade de porteiro é "abrir portas", ele não é vigilante e, portanto, não age repressivamente.

## GERAÇÃO DE BOLETOS COM O MENOR CUSTO

Emita boletos com pagamento somente após a liquidação e com compensação no mesmo dia.



**Isenção** da taxa de manutenção de conta-corrente.



Pacote de tarifas com movimentações **sem custos adicionais**.



Consultores dedicados, **especialistas em condomínios**, para o seu atendimento personalizado.

**2,50** R\$\*

Custo gerado somente após a liquidação.

### FALE COM UM ESPECIALISTA:

✉ [trt12.atendimento@credijustra.com.br](mailto:trt12.atendimento@credijustra.com.br)

📍 /sicoobcredijustra

📍 Fórum Trabalhista de Florianópolis, R. Almirante Lamego, 1389, Centro.

☎ (48) 3223-0866 / (48) 3024-3217



**(61) 4003-1053**

**SICOOB**  
Credijustra

## Verão redobra cuidados com aparelho de ar-condicionado

A instalação de novos aparelhos exige a verificação dos sistemas elétricos para evitar sobrecarga de energia

João Lucas Cardoso

**V**em aí a temporada de calor e também de aparelhos de ar-condicionado ligados. Este é o momento para preparar o equipamento para o uso prolongado no verão porque a alta demanda pelo serviço, e ainda por novas instalações ou substituições, faz aumentar os valores, principalmente nas cidades do litoral de Santa Catarina. Revisão, limpeza, troca de gás e adequação à rede elétrica estão entre os trabalhos necessários.

Além disso, a pandemia do novo coronavírus elevou a busca pela manutenção preventiva durante todo o ano. “O ideal é fazê-la duas vezes ao ano, mas com a Covid-19 passaram a ser semanais, quinzenais ou mensais, dependendo do fluxo de pessoas que transitam no ambiente. A limpeza de filtros é primordial para evitar doenças respiratórias”, destaca o engenheiro Elton Demétrio Ângelo.

### Carga extra de energia

Outro ponto importante, principalmente para novas instalações ou troca de aparelhos, é saber se a rede elétrica comporta a carga extra do uso constante de ar-condicionado nos apartamentos. Desarme do disjuntor é um sinal mais claro de inadequação do sistema elétrico ao equipamento. Se antes os aparelhos eram restritos a poucos usuários, hoje estão

presentes em boa parte dos lares brasileiros. Especificamente em apartamentos, é um cuidado que cabe ao morador.

Em edificações mais antigas, que na época de construção não se previa tamanha quantidade de ares-condicionados, é necessário análise técnica antes de qualquer instalação para que um atitude individual não cause um problema coletivo. “É preciso uma vistoria na instalação elétrica, se há compatibilidade com o ar-condicionado que será instalado e se há carga disponível. Se ligado ao mesmo disjuntor de chuveiro e outros equipamentos de alta demanda de energia, pode haver sobrecarga e curto-circuito e ocasionar um incêndio. O condomínio é uma sociedade e um problema como este pode prejudicar outros”, explica o técnico elétrico Getúlio Pontes Steinbach.

### Plano de manutenção

No que tange ares-condicionados em condomínios, a atenção do síndico deve recair sobre os equipamentos instalados em áreas comuns. Se houver quantidade de aparelhos com capacidade igual ou superior a 60.000 BTUs somados em diferentes ambientes, é necessário estar de acordo com o Plano de Manutenção Operação e Controle para ar-condicionado (PMOC), criado pelo Ministério da Saúde em 2018.

O PMOC é uma obrigação legal, prevista na Lei nº



**CONDOMÍNIOS** com equipamentos de ar-condicionado com capacidade igual ou superior a 60.000 BTUs devem estar de acordo com o PMOC do Ministério da Saúde

13.589/2018, para todos os edifícios de uso público e coletivo que possuam ambientes climatizados artificialmente.

O plano determina regras de manutenção para diminuir contaminações por bactérias, vírus, fungos e poluentes que provocam doenças, em prédios públicos e coletivos. O documento, assinado por um engenheiro ou técnico mecânico, deve ser validado a cada ano

e seu custo varia conforme a quantidade de equipamentos e frequência da manutenção deles.

O PMOC é um plano que envolve todos os procedimentos relacionados à limpeza dos aparelhos e a verificação dela, também garante a eficiência dos ares-condicionados. “Além de assegurar boa qualidade do ar em ambientes climatizados e a saúde dos usuários, a manu-

tenção também tem o benefício de aumentar a durabilidade dos equipamentos”, reforça o técnico mecânico Jorge Turetta Júnior, responsável pela emissão desse documento.

A criação desse plano é de obrigação legal, conforme a Lei nº 13.589/2018, para todos os edifícios de uso público e coletivo e também de uso restrito que possuam ambientes climatizados artificialmente.



## SUPORTE

Condomínios

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- COBRANÇA GARANTIDA

48 3024.7275 [www.suportecondominios.com.br](http://www.suportecondominios.com.br)





(48) 3374-5356

@atlieengenharia

www.atlieengenharia.com

## Soluções em Engenharia e Projetos

Projetos

Elétrico | Subestação | Entrada de Energia

Mini e Micro geração | Telecomunicações

Projeto Preventivo Contra Incêndio

Cabeamento Estruturado

Laudos CBMSC e Elétricos.

Boas Festas

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



JORGE EUCLIDES M. JUNIOR  
SÍNDICO PROFISSIONAL  
CLIENTE DUPLIQUE

# #PROSPERE

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

"Com a Duplique Santa Catarina garantindo a receita do nosso condomínio, tenho tranquilidade para fazer a gestão financeira sem me preocupar com a inadimplência. Além disso, a equipe da Duplique faz toda a cobrança e negociação com os condôminos que possuem taxas em atraso e estão sempre dispostos para nos atender da melhor maneira possível. Assim, consigo focar nas outras atividades do condomínio e tenho mais tempo para resolver problemas, propor melhorias e atender os condôminos quando necessário."



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA  
GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



# Como vencer o desperdício em condomínio?

Especialistas orientam sobre medidas que prometem tornar a gestão economicamente e ambientalmente sustentável

Roberta Kremer

O desperdício é um dos grandes vilões da administração, seja pública, de empresa ou de condomínio. É resultado da má gestão, falta de planejamento, uso de recursos materiais, naturais e até mesmo humanos acima do necessário. Mas é possível rever as condutas administrativas, assim como as culturais (relacionada aos moradores) para melhor aproveitar a verba proveniente das cotas, em um gerenciamento economicamente e ambientalmente sustentável. E é no começo do ano o período ideal para adequar ações e rotinas.

O administrador e professor da Universidade do Vale do Itajaí (Univali), Alexandre de Sá Oliveira, ensina que o síndico pode espelhar sua atuação em boas práticas desenvolvidas em empresas. “Administração é uma prática genérica, se aplica para tomar decisões sobre as melhores maneiras de alocar recursos para um determinado fim, vale para empresa, setor público ou condominial”, explica.

Como qualquer administrador, o síndico deve ter como meta reduzir custos, sem diminuir a qualidade. Para adquirir algum produto ou serviço, geralmente as convenções preveem a necessidade de fazer três orçamentos. Mas, segundo Oliveira, isso não significa que deve-se escolher inexoravelmente o mais barato, pois, caso não haja qualidade, pode ser necessário retrabalho, o que sai mais caro.



**GESTÃO** sem desperdícios nos condomínios: síndico deve ter como meta reduzir custos, sem diminuir a qualidade dos serviços

“Às vezes, a melhor opção é a de valor intermediário, por aliar custo-benefício”, ressalta Oliveira. Nesses casos, o professor orienta ao síndico pedir apoio do conselho fiscal para avaliação e, assim, evitar questionamentos. Nos grandes investimentos, que geralmente exigem assembleia, o desafio do gestor condominial é esclarecer aos condôminos sobre a necessidade de considerar os dois quesitos.

Uma gestão eficiente de recursos humanos contribui para a economia do condomínio. Nesse sentido, a escolha de modelos de contratação conforme a necessidade também faz a diferença. “Caso os salões de festas forem muito usados em um prédio, pode-se contratar uma funcionaria intermitente para trabalhar apenas aos fins de se-

mana, possibilidade advinda da reforma da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho)”, exemplifica Oliveira.

Conforme o presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), José Roberto Graicche Júnior, os gastos com mão de obra podem representar até 60% do orçamento. Para enxugar esses custos, “é importante ter uma escala de trabalho bem organizada para evitar horas-extras desnecessárias”, recomenda o advogado.

## Manutenção e revisão de contratos

A manutenção do espaço e equipamentos é um dos itens que mais mexem na variação do orçamento. “Uma boa ma-

nutenção preventiva evita a necessidade de intervenções profundas e de maior desembolso”, esclarece a engenheira civil e professora do curso de Arquitetura da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) Lisiane Ilha Librelotto. Ela adverte que o serviço deve ser sempre acompanhado por profissionais capacitados e credenciados junto aos órgãos competentes

Entre as ações preventivas, de acordo com Librelotto, estão atividades de limpeza, repintura, inspeção de tubulações, acompanhamento do consumo de água e energia. Elevadores e bombas também merecem atenção. Para aliar a sustentabilidade econômica com a ambiental, “sempre que possível, deve-se optar por materiais de menor impacto ambiental (mais naturais), com menos energia

incorporada e menor emissão de CO2 no processo de fabricação”, orienta a professora.

No geral, é importante o síndico fazer pelo menos uma vez por ano uma revisão de orçamento para detectar e eliminar gastos supérfluos e conferir se os contratos estão adequados ao valor de mercado. O presidente da Aabic observa que nos últimos tempos os condomínios passaram a “se preocupar mais em ter um maior controle das contas para evitar uma taxa condominial muito alta, pois interfere no valor de mercado do imóvel e nas condições de negócios das locações”. Assim, além da guerra contra o desperdício poder gerar uma sobra para reverter em melhorias ao prédio, também colabora para manter o equilíbrio nas quotas.

## Apoiar-se em assessorias reduz custos

Ao buscarem uma gestão sem desperdícios, há muitos síndicos que se perdem e acabam por gerar o efeito oposto. É o que diz o advogado de São Paulo especializado na área condominial Alexandre Calé. Isso ocorre quando optam por economizar sem levar em conta a responsabilidade técnica necessária (muitas vezes, obrigatórias) para execução de atividades ou serviços em condomínios, decisão tomada muitas vezes sob pressão dos condôminos que desejam taxas mais baixas, mas não entendem a responsabilidade de administrar um prédio.

“Um condomínio precisa



DESDE  
2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL  
E n e r g i a Sul

Seu condomínio está preparado?

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em subestações
- Eficiência energética
- Medição de cargas elétricas
- Análise termográfica
- Projetos elétricos
- Alarme de incêndio
- Iluminação led de alta eficiência
- Mercado livre de energia
- Processos CELESC
- Manutenção preventiva
- Manutenção corretiva
- Gerenciamento de obras
- Laudos Corpo de Bombeiros
- Laudos de instalações elétricas
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Portas corta-fogo
- Grupo gerador
- Processos Corpo de Bombeiros
- Energia fotovoltaica







da assessoria de engenheiro, contador, advogado e até de um RH (recursos humanos), caso tenha muitos funcionários. O síndico não pode dar uma de super-herói, querer fazer tudo, mas se valer de bons profissionais. Caso contrário, o barato sai caro”, avalia Callé, que é palestrante e articulista em jornais da área.

Segundo Callé, um contador contribui na conferência do recolhimento de impostos, pois atrasos podem resultar em dívidas enormes. Na questão jurídica, o condomínio precisa ser bem assessorado, existem os quóruns qualificados (exemplo: obras voluptuárias), que muitas pessoas e síndicos têm dificuldade de compreender. Assinaturas de contratos de grandes montas financeiras, como modernização de fachada, precisam de um apoio para verificação do contrato e idoneidade da empresa. Esses cuidados podem evitar prejuízos.

O advogado recorda do caso de um condomínio ao qual a poda drástica de 13 árvores, por descuido, resultou em uma multa de R\$ 130 mil. “O síndico pediu para o ‘Seu Zé’ fazer o serviço e não deu certo. Se tivesse contratado um engenheiro ambiental, este saberia da necessidade de homologar o projeto na prefeitura e o quanto das plantas poderia ser podado”, ressalta Callé.

## Compras de produtos e materiais

Outro ensinamento da área empresarial que cabe trazer para o meio condominial é o conceito de manufatura enxuta, filosofia japonesa criada para eliminar desperdícios. Muito aplicada em logística, pode contribuir para economia relacionada à aquisição de produtos e operacionalização de estoque em condomínios.

O professor de Logística e Gestão de Materiais do curso de administração empresarial da Universidade do Estado de Santa Catarina (Udesc), Felipe Gontijo, observa que comprar grandes quantidades de produtos não vale a pena, salvo se houver desconto. “O dinheiro

gasto poderia ser utilizado de outras formas ou ser mantido em caixa, o que é importante para casos de emergência”, observa.

Pela manufatura enxuta, ter um grande estoque é um problema porque o material pode se perder no caminho ou, devido à abundância, pode ser utilizado de forma indiscriminada. Assim, deve-se levar em conta a frequência de uso e a disponibilidade do produto no mercado para planejar a quantidade a ser comprada. Material de limpeza, por exemplo, é algo de fácil acesso, por isso não precisa de grande estoque. Caso falte, pode-se encontrar do mercado à distribuidora.

Situação clássica de desperdício está relacionada às obras. Segundo o professor da Udesc, geralmente a compra é má dimensionada. Para evitar as sobras, é importante que o engenheiro civil ou arquiteto faça um gerenciamento do fluxo da obra. Não deve comprar tudo de uma vez. “Se ainda está na fase do fundamento, não precisa comprar as telhas”, observa.

Conforme Gontijo, a melhor estratégia é ter um bom fornecedor. Desse modo, se transfere o esforço gerencial do estoque para a empresa. “O condomínio pode manter a fidelidade e, como moeda de troca, pedir desconto e ter garantia de disposição maior de produto em caso de imprevisto”, comenta.

## Gargalo por conta da inadimplência

Uma fonte perigosa de desperdício é a inadimplência. Além de sobrecarregar quem paga as contas em dia, caso não haja a cobrança em cinco anos, cai na prescrição, ou seja, perde-se o direito de exigir o pagamento. Nessa situação, o síndico pode ser responsabilizado.

Segundo o presidente da Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil de Minas Gerais (OAB-MG), Kênio de Souza Pereira, não são poucos os casos de grandes prejuízos, por conta da prescrição. “Acaba que os apartamentos são desvalorizados em razão de quotas de con-



**KÊNIO DE SOUZA PEREIRA** faz um alerta para evitar a inadimplência: atualização da convenção e aplicação de juros de até 10% no caso de atraso da cota

mínio elevadas, que poderiam ser menores, caso a inadimplência fosse combatida de forma técnica”, afirma Pereira.

Para vencer a inadimplência, o representante da OAB orienta a atualização das convenções. Conforme Pereira, mais de 90% delas seguem regras ultrapassadas, com juro de 1% ao mês e multa moratória de 2%, penalidades consideradas por ele irrisórias.

Ao elaborar uma nova convenção, é importante contar com o apoio de um profissional da área jurídica. “É ignorado pela maioria da população que os Tribunais de Justiça Estaduais e o Superior Tribunal de Justiça confirmaram ser legal a cobrança de juros de até 10% ao mês no caso do atraso da quota de condomínio”, revela Pereira.

## Economia de recursos beneficia contas e meio ambiente

O dinheiro vai pelo ralo nos condomínios também com contas altas de luz e água. Nesse caso, o desperdício, além de mexer com o bolso dos condôminos, gera impactos à natureza e prejudica o futuro das novas gerações. Aqui a solução requer um modelo de gestão comprometida com a sustentabilidade econômica e ambiental.

A professora do curso de Arquitetura da Universidade Fe-

deral de Santa Catarina (UFSC) Lisiane Librelotto observa que o problema do desperdício de recursos naturais se manifesta em toda a sociedade, mas nos condomínios assume maior peso por ser o local de moradia de grande número de pessoas.

Segundo ela, o modo de consumo (devido ou exagerado) é proporcional ao grau de envolvimento e conscientização dos condôminos. “O desperdício de recursos em condomínios compreende o que usualmente se desperdiça nos lares brasileiros, acrescido de

problemas de gestão da água, da energia, de manutenções, de resíduos, de bens de consumo direto e de bens móveis”, avalia Librelotto.

O uso desnecessário de energia elétrica (que influencia diretamente na água, por ser proveniente de hidrelétrica) pode ser gerado por diversos fatores, como duplicidade de chamadas nos elevadores e utilização de lâmpadas comuns nas áreas externas (ao invés de led). Entre as medidas que podem reduzir o consumo estão: sensores de presença, elevadores inteligentes, geração de energia própria (painéis fotovoltaicos e energia eólica), vidros eficientes para regulagem da entrada de luz, além de coberturas com jardins, fachadas ventiladas e isoladas termicamente.

Em relação à água, o desperdício, para além do consumo inconsciente por parte dos moradores e funcionários, pode estar associado a vazamentos em tubulações, torneiras e válvulas de fluxo (em edificações mais antigas). Na busca por economia, “a inspeção para detecção de vazamentos, uso de caixas de descargas com botões separadores por uso, medidor de água individual para a unidade habitacional, captação e aproveitamento da água da chuva para lavagem de áreas comuns, são estratégias que podem ser utilizadas”, aponta a professora.



**JOSÉ ROBERTO GRAICCHE JÚNIOR:** gastos com mão de obra podem representar até 60% do orçamento dos condomínios



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

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



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

# Acessibilidade: mais que obrigação, uma necessidade

Tanto os empreendimentos novos, quanto os antigos, devem cumprir o que diz a lei e oferecer estruturas adaptadas para atender às necessidades de pessoas com limitações de mobilidade

Dariane Campos

O seu condomínio está em dia com a legislação e oferece fácil acesso a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida às áreas comuns? Se os novos empreendimentos já são construídos de acordo com as recomendações da lei de acessibilidade em prédios residenciais, muitos dos edifícios antigos ainda precisam se adaptar para disponibilizar uma infraestrutura adequada, que atenda as reais necessidades de cadeirantes, idosos, pessoas com deficiências visuais, auditivas ou mesmo que estejam com os movimentos comprometidos temporariamente.

E se engana o gestor que acredita que as determinações estão restritas à área da portaria. Estacionamentos, elevadores, salão de festas, piscina e demais áreas comuns do prédio também devem estar adaptados para melhor atender ao

condômino e demais visitantes. Todos esses cuidados devem seguir as recomendações técnicas conforme os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 9050, sendo que também estão previstos na Constituição Federal e outras diversas leis brasileiras que orientam sobre o tema.

Além disso, desde 2015 existe o Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal n. 13.146/2015), que trouxe definições e orientações a respeito desse público específico, e a Lei Brasileira de Inclusão (LBI), que impõe que todos os novos empreendimentos residenciais devem ser acessíveis até o ano de 2020.

## Dignidade

A acessibilidade é um tema urgente, que interfere na dignidade das pessoas e o síndico deve atuar no sentido de proporcioná-la a todos. E essa atenção vale, principalmente, para cidades que abrigam um



A ACESSIBILIDADE das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida é um direito previsto em lei

grande número de pessoas idosas, como é o caso de Balneário Camboriú. Destino certo de aposentados atraídos pela tranquilidade e qualidade de vida que oferece, cerca de 20% da

população local estão na faixa acima dos 60 anos e, muitas vezes, precisam de ajuda especial na hora de se locomover de um lado para outro.

De acordo com a arquiteta

Maria Fernanda Wiethorn Aliano, o grande desafio da cidade está em regulamentar uma grande quantidade de edifícios antigos, que na maioria dos casos não oferece estrutura adequada que possa ser adaptada. “Em contrapartida, as novas construções, que vêm se expandindo em quantidade e rapidez inacreditável, possuem um posicionamento criterioso através das construtoras. Em condomínios, tanto o espaço, mobiliário e equipamentos que vierem a ser projetados, as áreas de uso comum e acesso às unidades autônomas devem seguir certos cuidados e estar conectados às rotas acessíveis”, comenta.

Já Maria Cristina Rúbio da Silva, especialista em adaptações desse tipo, com mais de 10 anos de experiência na área, destaca que é habitual observar obras malfeitas, que tentam mascarar a lei. “É muito comum encontrarmos um cenário de descaso, tanto nos edifícios quanto nas calçadas e rampas

POUPANÇA  
FUNDOS DE INVESTIMENTO  
RENDA FIXA  
PREVIDÊNCIA

# Invista com o Sicredi.

Aqui seu investimento rende mais do que dinheiro.

Fale com seu gerente ou acesse [sicredi.com.br/investimentos](https://sicredi.com.br/investimentos)

**Por que investir com a gente?**

Pode ser porque reinvestimos recursos na sua região, impulsionando a economia local. Ou porque somos uma instituição sólida, com mais de 115 anos de crescimento.

Seja qual for o seu motivo, investir com o Sicredi é a melhor alternativa.

 **Sicredi**

SAC - 0800 724 7220 / Deficientes Auditivos ou de Fala - 0800 724 0525. Ouvidoria - 0800 646 2519. Consulte disponibilidade com a sua cooperativa.



**SÍNDICO NELSON PROCÓPIO DOS SANTOS:** condomínio investiu na acessibilidade com reforma nos corrimãos e rampas de acesso

de acesso à praia aqui em Balneário Camboriú. Com tantos anos no mercado, percebemos muita negligência e grande falta de respeito, tanto da empresa que executou o serviço, quanto de quem contratou e de quem deveria fiscalizar. Vemos pessoas despreparadas utilizando mão de obra sem qualificação, utilizando mal o dinheiro do condomínio e dos contribuintes, que ficam sem poder utilizar o que pagaram e se vendo em situações, muitas vezes, humilhantes”, relata.

## Reformas

No condomínio João Sandri, a estrutura original passou por uma série de reformas que além de melhorar questões estéticas e de segurança, também investiu na acessibilidade. Com sistema misto (residencial e comercial), que abriga um supermercado e duas lojas de vestuário na parte térrea, além de 120 apartamentos divididos em dois blocos, os prédios ganharam corrimãos, que atendem o padrão exigido pelo Corpo de Bombeiros, e as rampas de acesso desgastadas em 20 anos de uso foram niveladas e vão ganhar revestimento de granito antiderrapante.

“No momento não temos nenhum cadeirante no quadro de moradores, mas a nossa população de idosos no prédio é bem significativa. Além disso, nos preocupamos com as necessidades dos inquilinos de alta temporada. Na cidade exis-

tem muitos prédios antigos que não atendem às novas exigências da Lei de Acessibilidade e a falta de fiscalização por parte dos órgãos responsáveis contribui para a irregularidade”, comenta o síndico Nelson Procópio dos Santos.

## Acessibilidade também nas calçadas

Complementares aos edifícios, as calçadas das cidades brasileiras não oferecem condições básicas de acessibilidade. Se não estão quebradas ou irregulares, carros ocupam o espaço que deveria ser do pedestre. Em Balneário Camboriú, a Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária da Prefeitura realiza o trabalho de fiscalização de passeios (calçadas) do município. O foco é na acessibilidade e mobilidade urbana para que pedestres possam transitar com segurança.

De acordo com a arquiteta Maria Fernanda, as calçadas têm uma única função: a

de possibilitar que as pessoas possam ir e vir com liberdade, autonomia e segurança, sendo que a manutenção, conservação e limpeza das mesmas são de responsabilidade do proprietário ou responsável pelo imóvel, conforme a Lei Municipal n. 2794/2008.

## MAIS ACESSIBILIDADE A CONDÔMINOS E VISITANTES

Confira algumas sugestões baseadas nos critérios estabelecidos pela ABNT NBR 9050, que regula a acessibilidade em construções novas, através de parâmetros técnicos que obrigatoriamente devem ser seguidos pelas construtoras. Estas recomendações também valem para empreendimentos antigos, que devem ser adaptados conforme as suas limitações estruturais pré-existent:

**Piso:** precisa ser regular, firme e antiderrapante

**Rampa e escada:** necessitam ser sinalizadas, ter corrimão e piso tátil

**Portas de acesso:** devem permitir o acesso de cadeira de rodas, andadores e carrinhos de bebê. Para isso é preciso que o vão livre tenha uma largura mínima de 80 cm

**Calçadas:** não devem ter sua passagem obstruída por carros, plantas ou canteiros de obras

**Interfones:** devem ter marcação em braile

**Banheiros:** os de uso comum devem ter barras de ferro ao lado dos sanitários, mais espaço de circulação, vasos e pias adaptados. Outra dica é se a porta instalada for do tipo de eixo vertical: deve abrir para o lado externo do sanitário ou box e possuir um puxador horizontal no lado interno do ambiente

**Estacionamento:** as vagas devem estar próximas a entrada e saída para facilitar o acesso, além de sinalizadas as reservas de vagas indicadas por lei.



## # VIVER EM CONDOMÍNIO



MARTINHA SILVA  
martinhasilvasbs@gmail.com



## A esperança de que 2022 seja mais tranquilo

Chegamos tão rapidamente no final do ano que as vezes parece haver uma certa dificuldade em nos situarmos no tempo. Já é dezembro, de que ano mesmo? Além dessa vertigem provocada pela nossa percepção da veloz passagem do tempo, o final do ano também nos provoca uma necessidade de avaliarmos tudo que passou. Quantas assembleias, reuniões de conselho, contratos. Quantas vezes fizemos os processos do nosso condomínio, quantas reclamações ouvimos e quantos incêndio apagamos. Quantos vizinhos novos chegaram e quantos partiram? E no ano que vem? O que vamos colocar na previsão orçamentária? Quais as demandas mais urgentes do condomínio?

Nossa rotina é exaustiva. Temos que sorrir mesmo cansados. Temos que dar apoio mesmo nos sentindo solitários. Somos obrigados a buscar paciência para responder aos condôminos, afinal eles muitas vezes nem se dão conta dos espinhos que nos espetam, das pedras que nos são lançadas. Sim, todos tem direito de reclamar, mas quando todos são 30, 60, 120, 240 ou até mais unidades? Como fica nossa resiliência?

Por tudo isso sabemos que a escolha por se candidatar ao cargo de síndico não pode ser motivada apenas pelo salário. É preciso, é necessário, é urgente; ter disposição pra cuidar de pessoas.

O prédio é importante? Com certeza, afinal é o patrimônio das pessoas, mas e a harmonia do lugar em que se vive? A ordem que deve ser conquistada tendo o regimento como base, mas cobrada de forma leve, sutil, engajando a todos e jamais com a arrogância de quem se sente empoderado por estar no cargo de síndico.

Quem não é capaz de ter um sorriso no rosto ao final de um dia de trabalho não deve jamais pensar em ser síndico, pois sai ano entra ano e nada substitui o relacionamento interpessoal, os valores corretos, a ética e o caráter.

E lá vamos nós planejando os próximos passos e trazendo a esperança de que ano que vem será mais tranquilo. Boas festas a todos, um Feliz Natal e que ao que vem seja mais tranquilo de verdade.

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

**NewTec GERADORES**

ASSISTÊNCIA 24 h

VENDA  
MANUTENÇÃO  
LOCAÇÃO

DE GERADORES

newtecgeradores.com.br

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

**LG ELEVADORES**  
MANUTENÇÃO, MODERNIZAÇÃO E INSTALAÇÃO DE ELEVADORES

SOLUÇÃO COMPLETA PARA A GESTÃO DO ELEVADOR DO SEU CONDOMÍNIO EM UM ÚNICO LUGAR

- MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA
- MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA E ESTÉTICA
- CONTRATOS DE MANUTENÇÃO OU EXECUÇÃO DE REPAROS
- VENDA DE NOVOS EQUIPAMENTOS

**PLANTÃO 24H** Serviços com qualidade e comprometimento

17 anos DE EXPERIÊNCIA

@lgelevadores

47 9.9110.5769  
47 9.8811.5080

ATENDEMOS:  
Balneário Camboriú,  
Itapema e Itajaí

www.lgelevadores.com.br

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

Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balneiar.com.br/condominio

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

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



### A audiência fake nos eventos em 2021 e o protagonismo dos fornecedores em 2022

Aos poucos as coisas vão voltando ao normal e os eventos presenciais, tão comuns no universo condominial, voltam a acontecer. Depois de dois longos anos de unanimidade do universo online, podemos já viver nos últimos dois meses a retomada dos encontros presenciais. No último dia 30 de novembro, dia em que comemoramos o exercício da sindicatura, foi um excelente termômetro desse fenômeno. Várias cidades em todo país comemoraram a data com encontros com um grande público.

As comemorações de fim de ano, muitas delas encabeçadas pelas associações de síndicos e afins, também vem demonstrando um fôlego considerável na retomada das reuniões do público condominial. Todo esse cenário aponta para uma tendência em 2022, onde podemos esperar uma vasta agenda de eventos que ficaram repressados durante a pandemia, como também o enfraquecimento, já percebido, dos eventos online.

Muito bem recebido pelo público, as famosas "lives", suprimiram a necessidade do encontro durante um período conturbado que vivemos. E tiveram um protagonismo no meio condominial, unindo e reunindo síndicos e especialistas de todo o país, viabilizando encontros que não seriam possíveis na forma tradicional. Aproximando players do setor que antes não se importavam com uma certa dispersão, mas que agora com a possibilidade do encontro não veem a hora de materializar o encontro que iniciou no formato virtual.

Essa materialidade do encontro dá um novo significado aos próximos eventos que virão. Ela traz um novo tempero que antes passava despercebido ao paladar do participante. Um tempero com toques de calor humano, que enche os olhos, como também de integridade, que contrasta com as audiências "fakes" de alguns eventos online que presenciamos nos últimos dias, e que viralizaram em grupos de Whatsapp

com vídeos divulgados com o objetivo de desmascarar tal prática. Uma coisa é certa, no presencial o público presente no evento não pode ser construído ou justificado artificialmente para os patrocinadores.

Outra tendência que posso apostar minhas fichas é o protagonismo daqueles que só se faziam presentes nos eventos dando apoio financeiro. Fornecedores de produtos e serviços cada vez mais vem se mostrando engajados na causa condominial, onde estão cada vez mais cientes que o bom exercício da função de síndico depende diretamente das constantes soluções apresentadas pelo mercado. E que o melhoramento contínuo dessas soluções está diretamente ligado à prática de conectar-se com o público, ouvindo-o e sendo ouvido por eles.

É preciso mudar o paradigma de que o fornecedor só é importante no evento para pagar a conta. Hoje sabemos que ele quer ser ouvido e que o público quer aproveitar essa proximidade para também poder lhe falar. E como ninguém tem a obrigação de ser grande, ou ter grandes recursos financeiros para apoiar eventos, também é preciso dar espaço a pequenos fornecedores que oferecem soluções que causam um grande impacto na vida condominial.

Da minha parte afirmo que estou sedento por este encontro. Quero caro leitor colega de sindicatura, desejar ardentemente um Santo Natal e um 2022 repleto de protagonismo em encontros íntegros e calorosos. Que também possamos reforçar nossos anseios das boas práticas da sindicatura. E que possamos contar com as inovações do mercado e consolidação dos expoentes que nos foram apresentados no universo online nos últimos dois anos.

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

## 5 metas para transformar seu condomínio em 2022

No fim do ano, não faltam votos de saúde, paz, harmonia e dinheiro. Mas como adequar esses desejos à extensa lista de melhorias para o condomínio? Em 2022, é importante saber priorizar aqueles projetos e obras que trarão mais benefícios aos moradores a curto e médio prazo.

Confira cinco metas que precisam estar na sua lista de Ano Novo:

### 1. Adotar a individualização de água e gás

O rateio das contas não precisa mais ser um dos principais temas das reuniões de condomínio. A medição individualizada permite que cada unidade controle os gastos e adeque seus hábitos, pagando somente pelo que consumir, trazendo paz, harmonia e economia.

### 2. Instalar painéis solares

Em um país com um dos maiores potenciais solares do mundo, produzir a própria energia é um jeito inteligente de reduzir as contas de consumo. Os painéis fotovoltaicos são silenciosos e exigem pouca manutenção para produzir energia limpa e renovável.

### 3. Automatizar processos



### com sensores IoT

Muito mais do que assistentes virtuais e TVs Smart, a Internet das Coisas (do inglês *Internet of Things* ou IoT) facilita o dia a dia do seu condomínio, possibilitando, por exemplo, a economia de água na rega de jardins e áreas verdes, por meio de sensores inteligentes.

### 4. Cuidar da segurança do condomínio

Nada como um sistema de segurança de última geração para garantir tranquilidade no seu ano novo. Associados à tecnologia IoT, é possível monitorar câmeras, alarmes e sensores de presença a partir de qualquer dispositivo on-line.

### 5. Monitorar a qualidade da água e da energia

Um jeito de cuidar da saúde dos moradores do condomínio e ainda prevenir acidentes é a instalação de sensores de monitoramento de qualidade da água, nos reservatórios e piscinas, e de qualidade da energia elétrica, nos elevadores.

Para concluir as metas de Ano Novo do seu condomínio, consulte a IouTility, empresa especializada em desenvolver soluções de eficiência hídrica e energética em todo Brasil. Fale conosco pelo comercial@ioutility.com.br ou solicite um orçamento pelo www.ioutility.com.br.

## Imagillar abre com descontos e cashback para síndicos e condomínios

A facilidade de comprar produtos com entrega rápida, agora está ao alcance de síndicos e condomínios da Grande Florianópolis. Inaugurada recentemente, a Imagillar Materiais de Construção, tem diversas promoções para os profissionais da área e público em geral com direito a cashback. São 220m2 de loja, com estacionamento, onde você encontra materiais hidráulicos, elétricos, reparos, ferramentas gerais, ferramentas para jardinagem, produtos para piscinas, acessórios para pintura e Loja Cor - Coral tintas, com cerca de 5000 tons disponíveis.

O grande diferencial da Imagillar, está em oferecer aos síndicos e condomínios o sistema de cashback. Trata-se de um programa de recompensas que devolve 5% do valor das compras em créditos, que podem ser trocados por qualquer produto da loja. Além disso, os condomínios receberão promoções mensais, contemplando aqueles itens de uso recorrente.

Condomínios cadastrados na Imagillar, podem realizar suas compras com tranquilidade durante o decorrer do mês, realizando o pagamento somente no dia 10 do mês subsequente. Bas-

ta procurar a Imagillar ou solicitar uma visita para realizar o cadastro. Além disso, temos condições especiais de parcelamento para realização de obras, reformas e revitalizações dos condomínios.

"Temos uma proposta única para os condomínios, que é a entrega emergencial sem custo. O gestor faz o seu pedido através de um dos nossos canais de atendimento e, em até duas horas os produtos serão entregues no endereço. Nossa excelência está em dar um atendimento personalizado, pois sabemos que cada condomínio possui suas particularidades e estamos dispostos a dar o melhor para cada um", conta Roberta Bier, proprietária da Imagillar.



**ROBERTA BIER**, proprietária da Imagillar: nossa excelência está em dar um atendimento personalizado, focado nas particularidades de cada condomínio

A Imagillar está no Instagram como @imagillar.sc, atende também via WhatsApp (48 9.9139.3369) e presencialmente na Rua Adhemar da Silva, 753, bairro Kobrasol em São José. De segunda à sexta-feira das 8h às 19h e aos sábados das 8h às 17h.



## Rashirama é marca da energia renovável para condomínios na Grande Florianópolis

Condomínios podem economizar até 50% na conta de luz, com custo zero de investimento e manutenção

A busca pela instalação de energia solar tem crescido em todo o Brasil. Em novembro o país ultrapassou a marca de 12 gigawatts (GW) de potência através de fonte fotovoltaica, de acordo com a Associação Brasileira de Energia Solar (Absolar). Nesse sentido, a Rashirama já surge como referência na instalação de energia renovável na Grande Florianópolis.

A Rashirama Energia é o novo nome da CS Geração. Fundada em 2016, a empresa investe na geração de energia renovável exclusivamente para condomínios e foi a primeira a fazer usinas de energia compartilhada em Santa Catarina. A mudança no nome faz parte do plano de crescimento da Rashirama, como explica o sócio e diretor comercial Silmar Costa.

"Investimos em projetos de instalação de sistema de energia a custo zero para condomínios. Como no futuro pretendemos lançar novos produtos voltados para necessidades dos condomínios ajustamos o nome. Não queremos ser só uma geradora de energia, mas atender outras demandas dos condomínios relacionadas à energia".

### Quanto economiza a energia solar?

A energia solar em condomínios tem benefícios no valor gasto na conta de luz desde a instalação. A economia começa com 5% do valor total e chega a 50%



**A RASHIRAMA ENERGIA** oferece um Núcleo de Treinamentos personalizados para funcionários e recebe síndicos para orientação de como são os equipamentos e como é feita a instalação dos sistemas fotovoltaicos da empresa

no serviço oferecido pela Rashirama Energia. A empresa migrou em 2019 para o mercado condominial com projetos exclusivos para o setor. A energia limpa e sustentável traz economia para os moradores e também para o meio ambiente.

"A nossa empresa é custo zero para o condomínio, que não tem fácil acesso para energia renovável. Nesse modelo de negócio com economia de até 50% no valor da conta de luz só a Rashirama faz", explica Silmar Costa.

A instalação da energia solar é realizada de forma rápida pela Rashirama e dentro das normas da Aneel. Além disso, todos os equipamentos são homologados pelo Inmetro e toda a manutenção é realizada pela empresa, sem custo algum ao condomínio. Dessa forma, a redução mensal

no valor gasto com luz é progressiva e com garantia de 25 anos oferecida pela empresa. Aliás, no primeiro ano se economiza o valor da conta de um mês inteiro.

Com o sistema de captação da Rashirama, o condomínio continua recebendo energia também da distribuidora. São instaladas placas fotovoltaicas que geram a energia direta para o condomínio. A visita técnica leva cerca de uma hora e os profissionais utilizam drones para verificar a área para colocação das placas.

A Rashirama Energia tem mais de 740 unidades consumidoras atendidas e foi a startup vencedora no prêmio Company Creation. Inclusive, teve participação no programa de TV SharkTank Brasil.

A empresa tem planos para ampliar a área de abrangência. "Nosso foco está em atender na Grande Florianópolis, mas temos a intenção de expandir a Rashirama também para outras regiões de Santa Catarina", conta Silmar. Além dele, a empresa tem como sócios Marco Aurélio e Alex Lang.

Entre em contato com a Rashirama Energia pelo WhatsApp (48) 3211.3184 ou pelo Instagram @rashirama\_energia para instalar energia solar no seu condomínio.

**A INSTALAÇÃO** da energia solar é realizada de forma rápida pela Rashirama e dentro das normas da Aneel, com custo zero para o condomínio e economia de até 50% no valor da conta de luz



## # OPINIÃO

RODRIGO KARPAT



### O final de ano nos condomínios

Atenção com a segurança, a perturbação ao sossego e a pandemia

Chegamos ao final de ano! Mas se por um lado é uma data de festas, por outro, por conta da pandemia, assim como a questão da segurança e perturbação, para quem é síndico, é preciso estar atento.

Com a chegada da variante ômicron, novamente as autoridades de saúde e especialistas pedem atenção redobrada. Tendo isso em mente, algumas capitais, inclusive, já cancelaram suas festas oficiais de final de ano.

De qualquer forma, não há nenhum tipo de proibição em relação a encontros, festas e comemorações particulares. Sendo assim, no que concerne aos condomínios, as festas nas unidades privativas, assim como nos salões de festa e churrasqueira, em teoria, estão liberadas.

O que é preciso se ter em conta é o cuidado com a aglomeração nesses ambientes. Para isso é importante que quem for organizar a festa, procure convidar uma quantidade que não cause superlotação no espaço, além de procurar deixar janelas abertas a fim de auxiliar na ventilação.

Já o condomínio, em relação às áreas comuns, precisa focar a atenção para a higienização constante, além da disponibilização de álcool em gel. Outro ponto importante é que o uso de máscaras durante a circulação nas áreas comuns deve ser obrigatório quando da decisão nesse sentido por parte do poder Estadual e/ou Municipal.

Além da questão da pandemia, entre as diversas coisas que é preciso que a gestão fique atenta, é necessário que se foque em dois pontos essenciais e que com certeza são os que mais prejuízo trazem aos condomínios durante esse período: a segurança e a perturbação.

Com as festas, tanto nas áreas comuns quanto no interior das unidades, o que ocorre é o livre trânsito de pessoas, já que há um grande número de convidados que, de fato, são "estranhos" ao condomínio. Por isso é necessário que a portaria esteja atenta a entrada e saída de visitantes e só libere o ingresso após autorização do morador.

Outro ponto de extrema importância para que todos fiquem atentos é a perturbação. Sabemos que nos dias de comemoração do Natal e do Ano Novo (24/25 e 31/01) as festas vão até mais tarde,

e claro que todos, até aqueles que não comemoram, estarão menos "incomodados" com os festejos. Porém, é comum muitos condôminos passarem do limite e aí, nem a compreensão por parte dos vizinhos é capaz de suportar.

Por isso, nesse final de ano, gestão e condôminos precisam estar ligados e trabalhar juntos para que a diversão não se torne um problema, principalmente para que acima de tudo a segurança e o bom senso estejam em primeiro lugar.

Confira algumas dicas para evitar a "dor de cabeça":

- É importante que a gestão informe através de e-mails e comunicados colados nos elevadores e nos quadros de aviso, informando sobre os horários do condomínio e lembrando que a diversão está liberada desde que se tenha bom senso

- O condomínio pode pedir aos condôminos que farão festas para que passem uma lista com o nome dos convidados e o número do documento. Isso, além de trazer mais segurança, faz com que a portaria não precise ficar interfonando o tempo todo à unidade a fim de fazer a liberação pois, no calor da festa, criminosos se aproveitam dessa "liberação sem prestar atenção" por parte dos moradores, para adentrar no empreendimento;

Se for viajar:

- Deixe as chaves com um familiar e avise o zelador; nunca deixe as chaves na portaria

- Não deixe as janelas abertas, pois os meliantes identificam que o apartamento está vazio com facilidade e você poderá ser alvo de furtos

- Desligue os eletrodomésticos e tire carregadores da tomada

- Certifique-se que o gás esteja fechado

- Deixe avisado se alguém vai entrar para limpar ou fazer algum serviço, do contrário, avise que ninguém está pré-autorizado a ingressar em sua unidade

- Reforce as trancas se necessário. Lembre-se: a guarda da sua unidade é de sua responsabilidade.

**Rodrigo Karpat**, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.

## REDE DE PROTEÇÃO

**O inquilino de cobertura instalou redes de proteção em todo o guarda-corpo ocasionando diferença estética na fachada. Os proprietários reclamaram e fizemos uma assembleia pedindo para retirar. Ele recusou, pois diz que é para a segurança e proteção da família dele. O que o condomínio pode fazer nesse caso?**

Sergio C. Fernandes,  
Florianópolis

A instalação de rede de proteção nos condomínios vem despertando debates há muito tempo, visto que há entendimentos que a implementação deste dispositivo gera alteração na harmonia da fachada e outros que consideram mero sistema de proteção à segurança de crianças, principalmente.

Contudo, pode-se colher das decisões judiciais que enfrentam este tema alguns pontos: (a) se a convenção estipulou algum tipo de padronização deverá ser observado, caso contrário estará irregular; (b) se a convenção é silente, e as cores/formas forem harmônicas com a fachada a tela poderá ser mantida; ao contrário, se a tela tiver cor e formato que difere da fachada deverá ser retirada.

No primeiro ponto, pressupõe que o condomínio já debateu o tema anteriormente e elegeu uma padronização para a instalação da tela que deverá ser observada por todos os moradores sob pena de sujeitar o infrator à obrigação de fazer e/ou multa. No segundo caso, se a tela for discreta e não prejudicar a harmonia da fachada poderá ser mantida

visto que contribui para a segurança das crianças que habitam na unidade privativa.

Contudo, caso a tela imponha inovações perceptíveis alterando os padrões estabelecidos pelo projeto original do condomínio estará irregular, pelo fato de que as mudanças na fachada não podem ser realizadas exclusivamente ao critério pessoal de cada morador, conforme a inteligência do inciso III do art. 1.336 do Código Civil, que preceitua que entre os deveres do condômino está o de "não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas."

E segundo o leitor, a instalação da rede de proteção causou diferença estética na fachada a ponto de ser objeto de reclamação de moradores e de decisão assemblear que atestaram, numa primeira

análise, a alteração da fachada.

Assim sendo, o caso exige uma análise individualizada, concreta, ponderando-se à luz dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, visto ao evidente conflito entre a preservação da harmonia da estética da fachada e a segurança dos moradores, mormente infantes, que são geralmente o principal motivo para a implementação desta inovação.

Assim, para o caso em tela, o condomínio tem as seguintes alternativas: (a) contratar um laudo técnico para atestar se a rede de proteção caracterizou alteração na fachada

dentro de critérios objetivos; (b) caso se conclua que houve alteração, o condomínio poderá impor as penalidades convencionais e regimentais estabelecidas em suas normas internas, e caso a rede não seja retirada, poderá ingressar em juízo pleiteando esta providência; (c) caso se conclua que a rede de proteção não prejudicou a harmonia da edificação sugere-se que o assunto seja novamente debatido em assembleia para estabelecer uma padronização para as demais unidades.



**Rogério Manoel Pedro**  
OAB/SC 10745

**Pedro & Reblin Advogados Associados**  
(48) 3223.6263

## OBRA URGENTE

**Nosso condomínio está fazendo um rateio extra para pintura do prédio, porém tivemos problemas elétricos no prédio. Contratamos um engenheiro que fez um laudo mostrando que devemos fazer uma reforma nas instalações o mais rápido possível, já que o prédio tem quase 40 anos e as instalações estão no limite. Podemos usar esse valor da pintura na obra elétrica? Devo convocar assembleia ou posso decidir junto com o Conselho?**

Isaura Sueli Neves, São José

As obras ou reparos urgentes do condomínio, como é o caso da reforma no sistema elétrico à beira de um colapso, podem ser realizadas sem autorização, pelo síndico ou mesmo por qualquer condômino em caso de omissão ou impedimento dele.

Caso a obra ou reparo urgente importe em despesa elevada, o síndico ou condômino que tomou a iniciativa deverá convocar imediatamente a assembleia. Essa assembleia terá por finalidade informar aos condôminos sobre a obra ou reparo necessá-

rios, seu custo e as formas de arcar com tal despesa.

O ideal é que a convenção do condomínio especifique os valores considerados elevados, acima dos quais deverá ser convocada a assembleia, contudo, em caso de omissão, a necessidade de se buscar valores destinados a outra obra ou reparo já indica que se trata de quantia elevada, e que será necessária a convocação da assembleia, no mínimo de forma acautelatória, evitando maiores discussões e eventual responsabilidade.

Note que, por se tratar

de obra ou reparo urgente, a assembleia deve ser imediatamente convocada, mas isso não significa que se deva aguardar o seu resultado para agir, desde que a urgência justifique e os gastos estejam dentro da realidade do mercado. A assembleia não é para aprovar a obra ou o reparo, mas para informar e detalhar o problema e decidir como

custear a solução.

Dessa forma, tratando-se de obra ou reparo urgente, o síndico pode utilizar os valores destinados à pintura para reformar o sistema elétrico, desde que imediatamente convoque a assembleia para convalidar o ato e fazer novo rateio.



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

**EFICIENT**  
Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 3364-5332 | 📱📧  
www.eficient.com.com.br

SISTEMA DE ENERGIA SOLAR COM GARANTIA DE ATÉ **25 ANOS** DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

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

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

SERVICO QUALIFICADO 16 ANOS

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

**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

**PEREIRA JORGE**  
contabilidade desde 1969

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

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



Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento: [www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br)

# GUIA DE FORNECEDORES

Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | **Encontre mais fornecedores acessando** [www.condominios.com.br/fornecedores](http://www.condominios.com.br/fornecedores)



## GERADORES / MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO / TREINAMENTOS

**POWER GEN**  
Grupos geradores

- Manutenção Preventiva e Corretiva em Grupos Geradores
- Treinamentos de operação e manutenção de grupos geradores e seus controladores
- Instalação de grupos geradores e painéis de transferência

☎ 48 9.9631.6263

Power Gen Grupos Geradores [www.powergeneradores.com](http://www.powergeneradores.com)  
✉ Alexandre.moraes@powergeneradores.eng.br ✉ contato@powergeneradores.eng.br

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**Ampla**  
Questão de Confiança

Pintura e Reforma de Condomínios

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

(48) 3337.0889 / 3371.5512  
Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**PADRÃO 30**  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

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

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

48 3029.8929 99629.5101

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

**Tech New**  
Arquitetura e Pinturas

(48) 9 9982 8141

Pintura Predial | Laudos  
Lavação de fachadas  
Impermeabilizações

Soluções técnicas para Construção Civil.

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

20 Anos

**CYMACO**  
ENGENHARIA

SOLICITE SEU ORÇAMENTO: (48) 3348-0047

OU APONTE A CÂMERA DO SEU CELULAR NO QR CODE PARA SABER MAIS:

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL • RETROFIT • PINTURA PREDIAL • IMPERMEABILIZAÇÃO

**Viana**  
Empreiteira

Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

48 3234.1245 48 9.8410.6049 [empreiteiraviana](https://www.instagram.com/empreiteiraviana)

Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC ✉ jeanempreiteira@gmail.com

**CONDOR**  
EMPREITEIRA

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

48 9.8454.3466  
condoralpinismoindustrial@gmail.com

CREA/SC: 150.365-0

ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS

**PRAVALIAR**  
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO

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

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

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

**DARCI PINTURAS** 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas

Especializado em Condomínios

Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

[\\_darci\\_pinturas\\_](https://www.instagram.com/_darci_pinturas_) | [darciempreiteira@yahoo.com](mailto:darciempreiteira@yahoo.com) | (48) 99161.3057

**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. Cláudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações

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

**ESPLENDOR**  
Reformas Prediais

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS:

- Limpeza e restauração de fachadas prediais
- Limpeza e restaurações de telhados
- Impermeabilizações diversas
- Recuperação estrutural, Elétrica, Hidráulica
- Construções e reformas em geral

PARCELAMENTO DIRETO EM ATÉ 30x  
PARA FACILITAR A REALIZAÇÃO DA OBRA TÃO ESPERADA!

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

**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470  
lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

**Grellert**  
Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

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

FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS

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

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

**FOSS**  
ENGENHARIA E CONSULTORIA  
VALORIZANDO O SEU PATRIMÔNIO

- | 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

Daniel Santos Farias • Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7  
(48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br  
www.fossengenharia.com.br

**Schnel**  
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFORMAS PREDIAIS  
Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919 99978.8719

www.schnelsolucoesprediais.com.br  
www.schnelempreiteira.com.br

Há mais de 30 anos

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>

**GTC**  
Contabilidade & Assessoria

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

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

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

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

Av. Rio Branco, 404 - Sl 506 - Torre 1 - Centro - Fpolis [www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br) [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br) 48 3223.5332



# Como controlar os pombos em condomínios?

Além da propagação de doenças, aves sujam fachadas, danificam telhados e causam entupimento de calhas

Sibyla Loureiro

**P**rotegidos por lei de crimes ambientais por fazerem parte da fauna brasileira, os pombos, portanto, não podem ser abatidos ou maltratados nos locais que escolheram para se abrigar. Por isso, pode-se realizar apenas o manejo dessas aves com técnicas e algumas alternativas para desalojá-las e impedir o seu pouso já que o maior problema, além da sujeira e do barulho que fazem, é a transmissão de doenças.

De acordo com o técnico em dedetização, Anderson Vargas, os métodos usados para controle de pombos em condomínios variam conforme a arquitetura e local de infestação. Eles vão desde a utilização de gel repelente, espículas até instalação de telas, ou a soma de todos.

“Há casos em que os pombos conseguem fazer grandes pombais dentro dos telhados superiores que, além das fezes, acabam infestando o ambiente de piolhos (que também transmitem doenças) que chegam a descer pelas tubulações de energia e entram nos apartamentos. Também se instalam nas caixas de ar-condicionado”, destaca, ao lembrar que as fezes, além da transmissão de doenças, danificam pinturas de carros e fachadas por serem extremamente ácidas.

Mas o método de desalojamento mais eficaz para condomínios, segundo ele, é a instalação de hastes fixa com fio de nylon, gel repelente e vedação de entrada em telhado com



**PARA** o controle de pombos é comum a utilização de gel repelente, espículas e telas

telas e espículas. Além das técnicas, empregadas, Anderson ensina que é preciso retirar as fezes e ninhos, promover a limpeza e desinfecção do ambiente com dedetização para piolhos.

## Doenças e prevenção

Transmissores de inúmeras doenças como histoplasmose, toxoplasmose, salmonella e criptococose (fungos presentes nas fezes dos pombos, que são transmitidos ao ser humano pelas vias respiratórias através do vento), os pombos se proliferam nos centros urbanos devido à facilidade para encontrar alimento e abrigo. Praças e edifícios tornam-se os locais adequados para se alimentarem e alojarem os ninhos. Como consequência, muitas fachadas e telhados acabam danificados e sujos, trazendo sérios prejuízos como entupimento de calhas, danificação em forros de madeira, sujeira e a possível veiculação de doenças por meio das fezes.

“Para evitar transtornos,

é preciso agir preventivamente reduzindo a acessibilidade, a água, o alimento e o abrigo. Cortando os quatro componentes, haverá uma diminuição na presença dessas aves e qualquer outro tipo de animal agente de transtorno público”, ensina Anderson.

## Arquitetura contribui para sobrevivência

A ausência ou pequena existência de aves de rapina, predador natural das pombas em ambientes naturais, para o controle de aves doentes e fracas, é também uma das razões destacada pelo zootecnista André Grippa, para adaptação de pombos em áreas urbanas. Oferta abundante de abrigo também contribui para a sua sobrevivência. “A arquitetura de edifícios, monumentos e obras de engenharia dispõem de uma quantidade enorme de vãos, frestas e espaços que servem adequadamente para o pouso, e formação de ninhos, protegendo os pombos das intempéries, mesmo em

locais onde a falta de verde é significativa”, explica Grippa.

Ao apontar que a maior proliferação se dá nos meses quentes, André Grippa lembra, contudo, que o aumento das aves também é resultado da hiperalimentação. “Elas são pouco seletivas em sua alimentação e em meios urbanos as fontes

de alimentação artificial são muito amplas e diversificadas, quer seja pela desordenação na destinação de resíduos provenientes de atividades humanas em todos os níveis, individuais ou coletivos, quer pela alimentação oferecida por pessoas na comunidade de forma eventual ou permanente”, acrescenta.

## SAIBA MAIS

• O manejo dos pombos é composto pelo impedimento do acesso ao alimento, à água e ao abrigo

• Para desalojar os animais quando esses estiverem no forro dos telhados ou dentro das residências pode ser usada a naftalina na proporção de um quilo para cada dez metros quadrados (1kg/10m<sup>2</sup>). A naftalina causa irritação nessas aves não sendo nociva a elas. Outra opção são géis atóxicos e repelentes específicos

• Consertar falhas em estruturas que permitam a nidificação dos pombos, ou seja, a construção de ninhos

• Vedar as bordas entre os telhados e a laje para impedir o acesso dos pombos nos espaços entre o telhado e o madeiramento

• Impedir que os pombos pousem nos parapeitos de janelas usando espículas e/ou espetos dispostos sobre os parapeitos de forma a impedir o pouso des-

sas aves

• Pombos não gostam de pousar em superfícies inclinadas. Para impedir o seu pouso pode-se construir um parapeito com inclinação de 45 graus, ou mais inclinado

• Estruturas refletores de luz como espelhos, fitas metálicas e chapas de alumínio causam um incômodo visual nos pombos, afastando-os dos locais temporariamente.

Os pombos são aves que compõem a fauna brasileira e, por isto, são protegidas pela Lei Federal n. 9605/1999, Lei de Crimes Ambientais, não podendo ser molestadas ou abatidas. Caso sejam esgotadas todas as alternativas de manejo, o controle de pombos pode ser autorizado pelo órgão competente, conforme a Instrução Normativa do IBAMA n.141/2006.

**Fonte:** Centro de Controle de Zoonoses da Prefeitura de Florianópolis

Você sabia que pode ter acesso ao seu boleto e tirar dúvidas pelo nosso APP?



**condominizar**

Esqueceu a senha? Clique aqui para criar uma nova senha

Copyright 2019 - Condominizar Software para Condomínios

**Facilidades na palma da sua mão.**

**TRATO COBRANÇAS**

Trato Cobranças é especializada em cobranças condominiais e surge no mercado trazendo mais **inovação, segurança e tecnologia** para os condomínios.

- COBRANÇA GARANTIDA.
- NEGOCIAÇÃO FACILITADA.
- ANTECIPAÇÃO DE VALORES.

**CONTATOS:**

- @tratocobrancas
- +55 (48) 99149-2588
- 0800-728-0801
- www.tratocobrancas.com.br/
- contato@tratocobrancas.com.br
- R. Dom Jaime Câmara, 49
- Centro, Florianópolis - SC, 88015-120

**KRENKE**

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**