

# Jornal dos Condomínios 21 ANOS

ANO 21 - N° 249 - SETEMBRO DE 2022 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis

AO SÍNDICO



## CONSELHOS COMUNITÁRIOS DE SEGURANÇA APROXIMAM CONDOMÍNIOS DO PODER PÚBLICO

Entidades de apoio às polícias estaduais, os Consegs podem tornar as cidades e bairros mais seguros

**Cabo Damyan é síndico e integrante da Guarnição de Programas Institucionais do 4º Batalhão de Polícia Militar do Estado**

# Páginas 08 e 09

<b>EM SC</b>
<b>VALE DO ITAJAÍ</b>
Síndicos enfrentam problemas com o fornecimento de gás
# Páginas 10 e 11
<b>GRANDE FLORIANÓPOLIS</b>
Catarinense especialista em condomínios lança obra inédita no país
# Página 03
<b>PONTO DE VISTA</b>
Como posso ajudar meu vizinho?
# Página 04
<b>ESTRUTURA</b>
Marquises e sacadas pedem cuidados especiais para garantir segurança
# Página 05
<b>MANUTENÇÃO</b>
Proliferação de roedores pode danificar a estrutura dos imóveis
# Página 16

## Conte conosco!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

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

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

### DUPLIQUE SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



## EFICAZ SOLUÇÕES PREDIAIS

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262

pinturas.empresaefficaz@gmail.com



## PEREIRA JORGE contabilidade desde 1969

52 ANOS PEREIRA JORGE

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

Assessoria Contábil completa para Condomínios

PRESTANDO SERVIÇOS DE QUALIDADE E EFICIÊNCIA.

48 3225.1934 [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) [condominios@pereirajorge.com.br](mailto:condominios@pereirajorge.com.br)

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



## LojaCond Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



LOJACOND (48) 3247-8318 (47) 996812280

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

## VAI PINTAR O PRÉDIO?



### Pequeno EMPREITEIRA DE PINTURA

30 ANOS ESPECIALIZADO NA ÁREA DE PINTURA

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

(48) 99991.0613 | 98426.3496

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




## PONTUAL GARANTIDORA

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

- ⊕ SEGURANÇA e COMODIDADE nas finanças do seu condomínio
- ✓ 100% da receita garantida
- ✓ Recuperação de valores atrasados
- ✓ Melhores taxas do mercado

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

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




### ECOND ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

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

(48) 3093-3595

@econdengenharia

Aponte a câmera do celular e conheça nossas soluções





Jornal dos Condomínios  
www.condominiosc.com.br

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

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

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

Revisão:  
Tony Rodrigues  
Criação e suporte web:  
Ramiro Galan

Diagramação:  
Mídia Prime Editora

Para anunciar:  
48 3207.6784 | 48 9.8801.6784  
comercial@condominiosc.com.br

Impressão:  
Gráfica Soller

Circulação:  
Informe mensal distribuído nos  
condomínios e administradoras das  
cidades de Balneário Camboriú,  
Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande  
Florianópolis.

Entrega gratuita e dirigida a síndicos,  
conselheiros e administradores.



Acesse no  
QR Code acima  
no nosso Portal!

f @jornaldoscondominios  
@JornalCond



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



SETEMBRO/2022

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Conseg: a segurança além dos muros do edifício

Os Conselhos Comunitários de Segurança (Conseg) foram criados por lei com o objetivo de construir um elo entre as Polícias Estaduais e a comunidade. Atualmente, esta entidade vem se tornando um “fórum” natural de discussão de um problema que tanto nos afeta - o crescimento da violência nos centros urbanos. É a polícia atuando junto com a comunidade, em contato constante e estreito com os cidadãos como forma de combater a criminalidade, discutindo juntos os problemas de segurança do seu bairro e atuando sobre as causas da violência e, não tão somente sobre os seus efeitos. Deu-se a esta filosofia de trabalho o nome de Polícia Comunitária.

Como coordenadora do Núcleo de Condomínios do Conseg do meu bairro, aprendi que o morador de condomínio não é um elemento isolado da cidade e segurança hoje se entende de uma forma mais compartilhada e participativa. Para se obter melhores resultados o nosso olhar pela segurança deve ir além dos muros do edifício, deve estar atento também ao que a nossa rua, o nosso bairro e a nossa cidade precisa.

O conhecimento dos Programas Preventivos da Polícia Militar a serviço da segurança pública podem também trazer para a comunidade condominial soluções contra vários tipos de violências, principalmente contra as mulheres. Confira nesta edição, a importante atuação de síndicos nos Conselhos de seus bairros e ainda gestores que atuam na Polícia Comunitária ultrapassando as fronteiras do edifício, trazendo valiosa contribuição para a segurança cidadã que os Conselhos representam.

Veja também nesta edição que no Vale do Itajaí síndicos enfrentam desafios com o fornecimento de gás no condomínio e compartilham suas experiências, que servem de alerta para quem vai fechar um novo contrato ou renegociar com fornecedores desse insumo.

Confira também a cobertura dos eventos do período e a participação dos síndicos apoiando iniciativas que trazem informação e serviços ao setor e na coluna Mercado as novidades em produtos direcionados a condomínios.

Boa leitura!

## Capacitação



Novidade para o setor de condomínios é a parceria entre o marketplace de conhecimento EduCondo e o laboratório de treinamentos Parkseg que traz uma extensa programação de cursos dirigidos a síndicos e administradores.

O primeiro convidado foi Henrique Castro, advogado, professor e especialista em direito condominial, que tem atuação no Distrito Federal e veio a Santa Catarina ministrar o curso sobre a nova lei de assembleias virtuais e permanentes.

A capacitação está disponível na plataforma de EAD da Parkseg, que vai hospedar todo o conteúdo produzido pela EduCondo.

A parceria rendeu também o lançamento do livro “Direito Condominial em Tópicos”. A obra publicada pela Editora Mizuno aborda a legislação e

questões controversas em condomínio e de julgados do STJ e Tribunais em matérias correlatas aos condomínios e sua aplicabilidade.

Leitor do Jornal dos Condomínios e Portal CondomínioSC tem desconto!

Informe o cupom JORNAL-DOSCONDOMINIOS e receba 20% de desconto na inscrição do curso e informe o cupom EDUCONDO e receba 5% de desconto na compra do livro!

Confira os principais tópicos do curso e faça sua inscrição no QR Code abaixo ou em: <https://bit.ly/3SyAtgg>



Adquira seu livro no QR Code abaixo ou em: <https://bit.ly/3SnKe0R>




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

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

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

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



**SEU CONDOMÍNIO, NOSSA RESPONSABILIDADE!**

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

**ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS**

48 3207.4874 | 48 9.9994.1317 | @amplaxesteticapredial | [contato@amplax.net](mailto:contato@amplax.net)



## Soluções sob medida para o seu condomínio.

- Elevadores
- Escadas
- Esteiras rolantes

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

**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)



# Publicação sobre contratos para condomínios é lançada em Florianópolis

Advogado catarinense especialista em condomínios publica obra com material inédito no país

Da redação

Síndicos e administradores participaram no dia 15 de setembro, no auditório da Fecomércio, em Florianópolis, do lançamento oficial do livro “Manual de Contratos para Condomínios - Prática, Doutrina e Jurisprudência”, do especialista Zulmar José Koerich Junior.

Advogado, pós-graduado em Direito Civil e Empresarial, Koerich é autor de três livros na área de condomínios. “Acredito que este é o meu melhor trabalho, porque não reflete somente o meu entendimento pessoal da matéria, mas um compilado do entendimento majoritário do assunto. Traz conceitos de especialistas de renome no país, jurisprudências de juízes e desembargadores que acrescentam conhecimentos essenciais à obra”, explica.

O manual com 360 páginas foi estruturado para que os síndicos e profissionais da área consigam aplicar as informações de forma prática nas suas relações com fornecedores. “O tema de contratos para condomínios para mim é o mais espinhoso de todos, acima de quórum, de responsabilidade, de convenção, tanto que não



**O ADVOGADO**  
Zulmar Koerich autografa sua obra para os síndicos presentes no evento

existe no mercado um livro tratando de contrato para condomínios, é um material inédito”, diz o advogado.

O livro apresenta ao longo de seus capítulos informações sobre contratos com administradoras, empreiteiras, assessoria jurídica, manutenção de elevadores, empresas terceirizadas, ou seja, toda a gama de fornecedores que prestam serviços para condomínios.

Segundo o autor, os problemas que envolvem os contratos são os mais variados.

“São muitos temas como a definição de prazo de garantia, multas, definição de responsabilidade, cláusulas abusivas. O manual aborda também a forma de pagamento, já que muitas vezes há o adiantamento de uma obra, o síndico paga e o serviço não é feito ou é mal executado”, explica.

Para Koerich, em todas as séries de contratos que são celebrados pelo condomínios existem muitas “pegadinhas”, e o livro traz informações de como identificá-las, sugerindo cláusulas e aprofundando o conhecimento sobre o tema.

## Agradecimentos

Durante o lançamento, Koerich fez um agradecimento especial aos profissionais presentes no encontro que contribuíram para o conteúdo do livro, citando o advogado e diretor do Instituto Brasileiro do Direito Imobiliário em Santa Catarina (IBRADIM), Dennis Martins, e o engenheiro civil Aécio Miranda, profissionais que, segundo o autor, possuem conhecimento profundo do assunto e reconhecida capacidade técnica no estado.

Para Martins, a busca individual do síndico por conheci-



mento é fundamental e a obra lançada é uma grande ferramenta. “Poucas obras jurídicas trazem as modalidades de contratos abordadas pelo autor. O manual é um trabalho inestimável e útil ao mercado, já que não há obras jurídicas especializadas com foco na área condominial”, afirma.

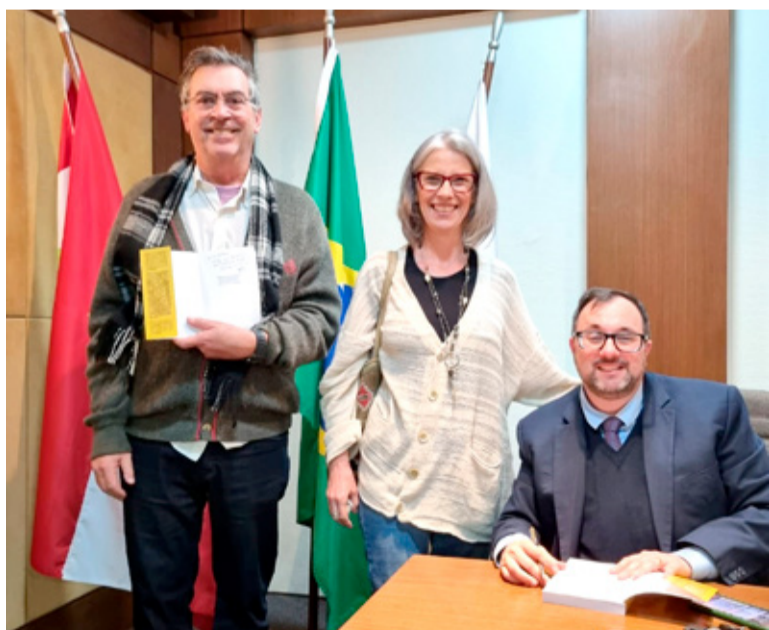
O advogado e presidente da Associação dos Síndicos de Santa Catarina (ASDESC), Gustavo Camacho, explicou as questões referentes ao desempenho das edificações e contratos de manutenção. Já Martins esclareceu dúvidas sobre a alteração de destinação de área comum.

## Lançamento teve painel com especialistas

O lançamento também reuniu convidados do autor para o painel “Questões Polêmicas em Condomínios.” O encontro foi mediado pelo presidente do Secovi Florianópolis/Tubarão, Márcio Koerich, e contou com a ótica de profissionais com grande expertise no setor de condomínios, trazendo para o público uma análise criteriosa dos temas levantados no painel.

Finalizando o painel, o professor e consultor em condomínios, Walter João Jorge Jr, compartilhou a sua vivência em assembleias, dando dicas de como banir o comportamento antissocial nas reuniões.

O evento foi uma realização do Jornal dos Condomínios e do Secovi Florianópolis/Tubarão, com apoio cultural da ASDESC, do Portal CondomínioSC e do IBRADIM, e contou com o patrocínio de Almah Condos, Pontual Garantidora e Jotas Empreendimentos.



**GUSTAVO CAMACHO,** Márcio Koerich e Dennis Martins. Ao fundo, Walter João Jorge Junior e Zulmar Koerich Junior

## SERVIÇO:

O livro “Manual de Contratos para Condomínios - Prática, Doutrina e Jurisprudência”, no valor de R\$70 pode ser adquirido diretamente com o autor pelo e-mail: [contratosparacondominios@gmail.com](mailto:contratosparacondominios@gmail.com)

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

SUA MARCA AQUI

48 3375.4563 | 9.9146.1001

Serraria - São José - SC | [www.kapermil.com.br](http://www.kapermil.com.br) | [kapermil@kapermil.com.br](mailto:kapermil@kapermil.com.br)

**Kapermil**

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



# RADAR

Notícias do mercado condominial • Economia • Empresas • Cidades

## SindExpo encerra com expectativa de 8 milhões em vendas

Na cidade mais verticalizada do país, a SindExpo trouxe pela primeira vez o tema “Gestão Condominial de Alto padrão”

Da redação

**E**m sua primeira edição em Balneário Camboriú a SindExpo encerrou com expectativas de negócios gerados em torno de 8 milhões em negócios. A feira de negócios, que aconteceu nos dias 23 e 24 de setembro no Expocentro Balneário Camboriú Júlio Tedesco, apresentou ao mercado condominial as últimas novidades em tecnologia, serviços e demais facilities. “Os expositores alcançaram uma expectativa em volume de vendas de cerca de 8 milhões. Por ser a primeira feira na cidade e ser produzida em cinco meses foi um sucesso. Também tivemos um apoio muito grande das entidades de classe”, salienta Ana Paula Franco CEO da Conecta Feiras & Eventos - detentora da marca SindExpo.

Na cidade mais verticalizada do país, a SindExpo trouxe pela primeira vez o tema “Gestão condominial de Alto pa-



**GELSON RODRIGUES**, prefeito em exercício de Balneário Camboriú e **Ana Paula Franco** da SindExpo

drão”, com painéis, palestras e debates, apresentando assuntos pertinentes a gestão condominial de empreendimentos de alto padrão, a complexidade de cada condomínio e o perfil do cliente atendido por este mercado. Temas como: Tendências do Mercado de Alto

Padrão, Alta tecnologia; Segurança Patrimonial; Sustentabilidade e ESG; Branding; Liderança; Expectativas, Gestão de Pessoas, Comportamento e Relacionamento com o Cliente; Saúde e Qualidade de Vida. “As palestras tiveram um feedback positivo, tendo o ponto alto a palestra Gestão de Pessoas nos Novos Tempos, com a executiva e pedagoga Erika Linhares,” ressalta Ana Paula.

E a próxima SindExpo na cidade já está confirmada para setembro de 2023. “Fomos muito bem recebidos em Balneário Camboriú e para o próximo ano traremos ainda mais conteúdo relevante e uma feira ainda mais repleta de novidades”, afirma Ana Paula.



## # PONTO DE VISTA

MARTINHA SILVA



### Como posso ajudar meu vizinho?

**T**enho falado aqui que o condomínio é a primeira comunidade depois da família. Como comunidade e como sociedade, estamos todos integrados, e quando algo de grave acontece num condomínio, as marcas podem ser sentidas por todos.

Os casos de suicídios em condomínios são frequentes. Acredito que pela facilidade de um método eficaz para se tirar a própria vida, que não requer instrumentos, como arma de fogo, veneno ou corda, os prédios têm se tornado campeões dessa triste realidade.

Num impulso, e já não há mais o que se fazer. Não tenho capacidade para comentar o estrago que isso causa nas vidas dos familiares e amigos, mas o que sei é que o condomínio ficará para sempre com essa marca. A marca de que um de seus membros teve tanta dor que chegou a esse extremo.

São pessoas vivendo tão próximas e ao mesmo tempo tão distantes. Não há como saber se o vizinho está passando algum drama, ou depressão que o leve a ato de tamanho desespero.

Não vou aqui levantar responsabilidades, o papel do síndico, da família ou do condomínio. Nem tampouco fazer juízo de valor sobre quem é acometido por esse grave infortúnio. Não posso também levantar as causas, que acredito serem das mais diversas e variadas. O que pretendo aqui é levantar uma pequena reflexão sobre como vivemos, reclusos em nossos mundos particulares. Distantes a ponto de não perceber que nosso vizinho de por-

ta corre o risco de resvalar para uma atitude extrema.

Há sem dúvida o direito à privacidade, mesmo em época de redes sociais, em que aparentemente todos acabam expondo suas vidas, a realidade nua e crua nem sempre está publicada lá. Mas atitudes como um “bom dia”, um “boa noite” e principalmente um sorriso dão abertura para o início de um diálogo, uma conversa. Uma conversa que pode salvar uma vida.

Quando eu era criança não morava em condomínio, mas conhecia todas as famílias da rua. Todas as crianças frequentavam a mesma escola e depois da aula brincávamos na rua todos juntos. Quando algum vizinho estava doente os demais iam visitar, havia troca de receitas de chás e remédios caseiros para grande número de enfermidades.

O mundo mudou, isso é certo, mas não vejo o porquê de não podermos continuar nos preocupando uns com os outros.

Convido todos a fazer a experiência de puxar assunto no elevador, preparar um bolo e levar para seu vizinho, ou oferecer carona, caso sigam para o mesmo lado. O resgate de gentilezas é o primeiro passo para nos lembrarmos de que somos todos humanos, e feitos do mesmo material. Gentilezas aproximam as pessoas e pessoas próximas se ajudam, e ajuda é capaz de salvar uma vida. Pense nisso!

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



Serviços Elétricos e Hidráulicos

Instalação e manutenção elétrica e hidráulica.

Montagem e manutenção em subestação.

Manutenção e Emissão de Laudo:

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

Segurança nas instalações em condomínios.

48 3242.0064

PLANTÃO  
48 99983.6500



# MARQUISES E SACADAS SEM PERIGO

Presentes em muitos edifícios, as marquises e sacadas pedem cuidados especiais para que a segurança seja garantida

Da redação

**C**omplementos de uma construção, as marquises e coberturas externas posicionadas sobre parte de logradouros públicos, como calçadas e paradas de ônibus estão sujeitas a intensa ação do meio ambiente, o que requer atenção especial para garantir a segurança de todos.

De acordo com Trajano Oliveira, engenheiro civil, especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pelo Instituto Catarinense de Engenharia de Avaliações e Perícias (IBAPESC), dependendo da agressividade do meio ambiente, no caso de marquises, por exemplo, que normalmente estão expostas às intempéries, as consequências podem ser dramáticas. Ele explica que o ar e a umidade contaminados por matéria orgânica, poluição ambiental e salinidade penetram nas fissuras provocando a corrosão das armaduras. “É por isso que as áreas expostas às intempéries necessitam de proteção, que deve ser feita mediante impermeabilização das superfícies”, ressalta o engenheiro.

## Impermeabilização

Segundo o especialista, existem vários tipos de impermeabilizações, com os mais variados materiais e técnicas de aplicação, com vidas úteis e formas de proteção diferenciadas. No entanto, o engenheiro ressalta que a maioria dos responsáveis pelos edifícios é leiga, e prefere optar pelo sistema mais barato, como por

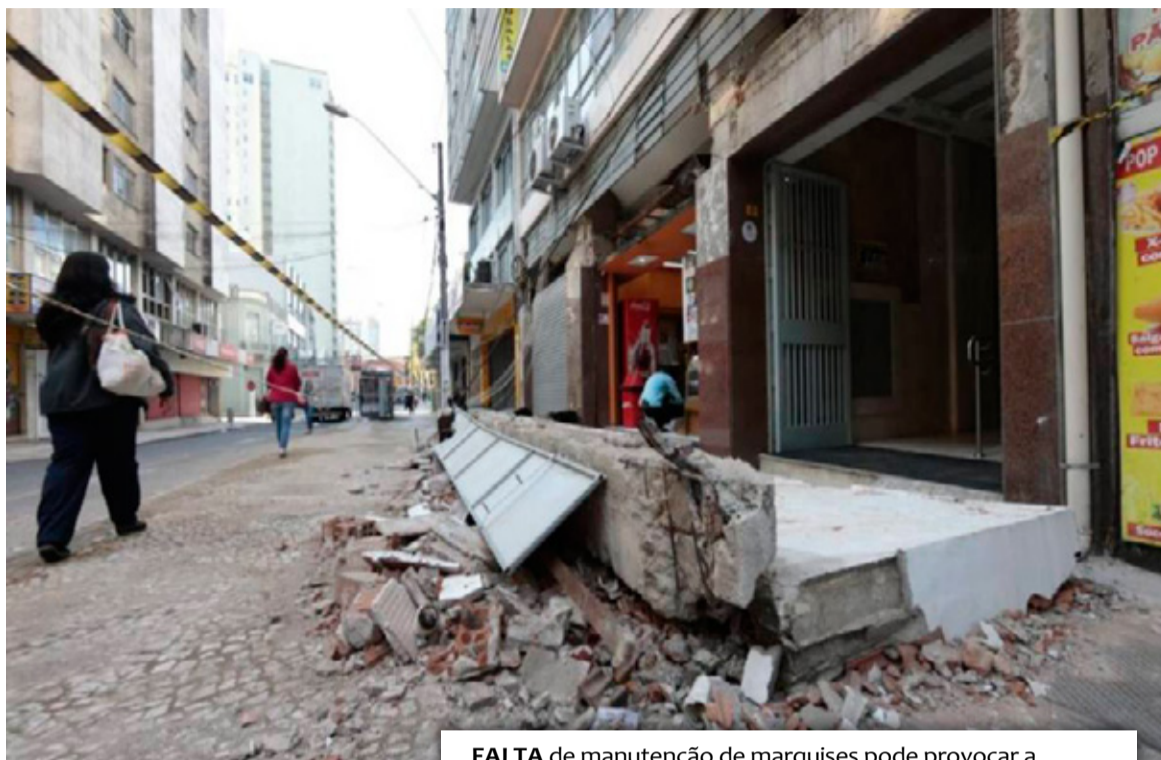
exemplo, a pintura de base asfáltica, sem proteção superficial, aplicada por pessoal não especializado, sem garantia e sem responsável técnico.

O engenheiro recomenda que as marquises e sacadas sejam inspecionadas regularmente. Nesta inspeção, devem ser verificados a existência de pontos com acúmulo de água de chuva e represamento por ralo entupido que implicam em sobrecargas não previstas no projeto; se há sujeira e sobrecarga por colocação de letreiros ou depósito de materiais, ferragens expostas e manchas no concreto. “A inspeção periódica nas marquises e sacadas, observando todas as possíveis patologias, com o fim de evitá-las, é o melhor que pode ser feito para evitar acidentes”, orienta Trajano.

O engenheiro explica ainda que os edifícios, residenciais ou comerciais, não dispõem de rotinas para inspeção e manutenção preventiva. “Apenas algumas prefeituras, como a de Balneário Camboriú e da cidade do Rio de Janeiro, já dispõem de instrumentos legais que obrigam os proprietários de edificações apresentarem laudos técnicos periódicos. Dessa forma, as intervenções acabam sendo paliativas, escondendo o problema, ou, majoritariamente, corretivas, quando ainda há tempo para fazê-las e, por isso mesmo, são muito mais caras”.

## Excesso de peso

Entre os problemas que podem surgir nas marquises e sacadas está a sobrecarga de



**FALTA** de manutenção de marquises pode provocar a corrosão das armaduras: perigo para moradores e pedestres

peso. “O mau uso é um problema gravíssimo. Uma marquise é normalmente dimensionada para suportar, além de seu próprio peso e do sistema de impermeabilização, sobrecargas leves, decorrentes de serviços de manutenção de sua superfície. Portanto, não pode servir, por exemplo, como área de estocagem do entulho de

demolição de fachadas”, alerta o engenheiro.

Para evitar problemas maiores, o especialista orienta ainda que os responsáveis mantenham os ralos limpos regularmente, para evitar o acúmulo de folhas de árvores, animais mortos ou sujeira. “O estado geral da impermeabilização é um

item importante, pois evitará a entrada de água através do concreto, atingindo a armadura e corroendo-a”. Além disso, também é recomendável a recuperação estrutural de trincas e rachaduras no concreto, realizada por empresa que forneça ART, Anotação de Responsabilidade Técnica, conclui Trajano.



**SolarCondos**  
Usinas Solares em Condomínios



@emprestacondo

**Usina solar própria no seu condomínio, financiada em até 120 meses. Proteja-se dos reajustes das bandeiras tarifárias.**

## Durabilidade é a palavra de ordem nos mobiliários para as áreas externas

Durabilidade aliada a beleza e ao conforto são principais preocupações quando o assunto é mobiliário para os condomínios

Da redação

**A**liar bem-estar ao contato com a natureza é um dos propósitos dos ambientes de convívio em áreas externas dos condomínios. Mas, para que esses espaços atinjam por completo os seus objetivos, a arquitetura entra em cena e propõe mobiliários capazes de unir inovação, durabilidade, sofisticação, beleza e aconchego.

Ao propor mobiliários para as áreas externas de condomínios, durabilidade é palavra de ordem. A arquiteta e urbanista Ana Trevisan lembra que além da estética, a mobília precisa ser resistente para suportar as intempéries do clima como vento, chuva e sol. Ela aponta que há no mercado materiais específicos para essa finalidade como madeira tratada, alumínio, corda náutica e fibra sintética. Segundo ela, o segredo é saber selecionar o mais indicado. “Existem atualmente soluções tecnológicas e bacanas para área externa, que são impermeáveis e aguentam bem a insolação. É preciso estudar bem as características de cada material”, diz.

Além de resistência, o conforto também está em primeiro plano. “As áreas coletivas podem ter o aconchego de uma casa, cuidando da composição dos ambientes e incluindo detalhes ampliamos o uso desses espaços”, observa a arquiteta e urbanista Juliana Castro. A profissional ainda destaca que o design mais limpo e delgado está em alta e para fácil manutenção ela observa que móveis confortáveis que não dependam de almofadas são uma boa opção para espaços bonitos, práticos e “que dispensem o



**MADEIRA TRATADA**, alumínio, corda náutica e fibra sintética são os materiais mais indicados para mobiliários de áreas externas

trabalho de recolher as partes feitas com tecido em dias de chuva”, exemplifica Juliana.

### Tecidos, só os sintéticos

A arquiteta e urbanista Patrícia Herden também observa que materiais que evitem o uso de tecidos são uma tendência. “Principalmente móveis com estrutura de alumí-

nio, que recebem encostos e assentos em tela ou em fibras sintéticas”, comenta. Para os casos onde o uso de tecido é indispensável, ela aposta nos impermeáveis. “Tecidos sintéticos também são uma possibilidade já que recebem tratamentos contra raios UV, antimoho, bactericida. Os fabricados em polipropileno com algodão ou acrílico não

desbotam, e em vinil ou couro náutico também são impermeáveis”, pondera.

Patrícia lembra a necessidade do cuidado com toda a área onde estão dispostos os mobiliários. “Os vasos devem ter rodízios na base para facilitar a movimentação e evitar as manchas no piso. Para o mobiliário fixo, como bancos de jardim, uma boa opção é a madeira autoclavada, podendo ou não ser mixadas com bases de concreto - hoje já encontramos opções em PVC e até mesmo em materiais reciclados para decks e mobiliá-



**NAS ÁREAS ABERTAS**, os estofados devem ser revestidos com tecido sintético

rio solto. Vale a pena conferir o prazo de garantia do fabricante”, pontua.

### Espaços sociais Inteligentes

Para Patrícia Herden, o conforto do mobiliário de áreas externas são formas de requalificar os usos dos espaços ociosos nos prédios. “As áreas comuns dos condomínios são fonte de confraternização que geralmente passam 90% sem uso. Por isso, temos recomendado projetos de decoração e retrofit que permitam mantê-los abertos, limpos e arejados para o uso constante de modo que os moradores interajam mais entre si e com esses ambientes”, observa.

Quanto à formatação dos ambientes, ela também destaca que a principal característica de uma área comum contemporânea é a flexibilidade dos espaços que permitam arranjos diversos. “No caso dos salões de festa, uma boa opção seria investir em mesas e cadeiras empilháveis, por exemplo. Mesas pesadas e engessadas lembram as configurações rígidas usadas antigamente. A possibilidade de integrar espaços afins também é uma boa opção. Dessa forma as unidades podem reservar espaços menores ou maiores conforme a demanda”, finaliza.



### »» CONHEÇA OS NOSSOS PLANOS

SERVIÇOS	SILVER	GOLD	BLACK
	a partir de R\$ 400 por mês	a partir de R\$ 650 por mês	a partir de R\$ 1500 por mês
Uma manutenção preventiva mensal	✓	✓	✓
Dois manutenções preventivas mensais			✓
Relatório online das visitas técnicas	✓	✓	✓
Desconto de 50% ARTs e laudos técnicos		✓	✓
ARTs e laudos técnicos gratuitos			✓
Planejamento estratégico para melhorias na segurança	✓	✓	✓
Chamados ilimitados de manutenção	✓	✓	✓
Motor de portão de backup			✓

www.inovasec.com.br

48 99144-8282

**SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!**

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

**SUPORTE**  
Condomínios

48 3222-7023  
48 3024-7275

48 99161-1862

www.suportecondominios.com.br



# Conte conosco!

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

**O Cláudio síndico profissional de Maceió/AL está com dificuldade em ampliar a sua base de condomínios atendidos.**

Segundo a nossa gerente Cheylla Virgílio, uma boa maneira de ampliar essa base e otimizar a capacidade de visitas e gerenciamento é, segmentar a atuação por tipo de condomínio, região entre outros.

É possível focar em uma área de alguns quarteirões ao redor de um condomínio que você já atua. Faça contato com os demais síndicos desses condomínios, crie um grupo de whatsapp para trocar experiências.

Automaticamente, quando algum deles não quiser se reeleger e os condôminos estiverem buscando outro síndico profissional, certamente o seu nome será uma das opções.

Já para otimizar a atuação, foque nos condomínios com perfis semelhantes, como por exemplo, condomínios clube, horizontais, corporativos etc. Dessa maneira, você já terá experiência na resolução dos problemas específicos desses tipos de condomínios, contará com os mesmos fornecedores de confiança entre outros benefícios. Tudo tende a ficar mais fácil.

**Conte conosco!**



**CHEYLLA VIRGÍLIO**  
Gerente Duplique  
Unidade São José

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





# Conselhos Comunitários de Segurança aproximam condomínios do poder público

Entidades de apoio às polícias estaduais, os Consegs podem tornar as cidades e bairros mais seguros

Sibyla Loureiro

Criados em julho de 2001 em Santa Catarina - sendo o de Lages o primeiro a tomar posse -, os Consegs exercem um importante papel nas comunidades em que atuam. São eles que, de forma voluntária, promovem um elo entre os moradores locais e as instituições policiais.

Atualmente, o estado possui 108 Consegs ativos, distribuídos em 70 municípios, com vários outros em processo de reativação e mobilização com as lideranças. É um número expressivo e importante, mas que ainda demanda grande trabalho para a manutenção da filosofia de Polícia Comunitária. Um bom exemplo são os Consegs de Florianópolis, que somavam 13 e hoje, no total, são sete ativos e outros em fase de reativação.

O modelo de atuação adotado é inspirado no conceito de Polícia Comunitária, comum há décadas em países como Canadá, Estados Unidos e Inglaterra. A intenção é fazer com que a Polícia tenha no cidadão comum um aliado na busca por mais segurança e prevenção ao crime, suprimindo parte das carências do poder público, como falta de efetivo e de estrutura para atuar em bairros extensos de forma ostensiva.

Os Conselhos são vinculados à Segurança Pública do Estado, realizam reuniões mensais com moradores locais para discutir e planejar ações pre-

ventivas para auxiliar no combate às causas da violência, da criminalidade e outras demandas que afetam à população.

São regidos por uma legislação própria, em todos os encontros é obrigatória a presença dos membros natos dos Consegs (que são os dirigentes das polícias Militar e Civil) e da diretoria, formada, em estrutura mínima, por presidente, vice-presidente, dois secretários e um diretor social e de assuntos comunitários.

“Parceria é a mola mestra para melhorar esses resultados”, aponta o Coordenador Estadual de Polícia Comunitária e de Consegs, Coronel da Polícia Militar Jeferson Braz de Oliveira. “Nos últimos meses estamos reativando Consegs como uma das metas de trabalho 2022/2023, buscando fazer com que o estado de Santa Catarina venha a ser atendido por estes no maior número possível de municípios em parceria com as polícias”, destaca.

## Núcleos setoriais

Um dos mais antigos Consegs em atividade de Santa Catarina, o Conseg 31 de Coqueiros completou no mês de maio 20 anos de trabalho ininterrupto. São duas décadas que deixaram marcas. Entre elas, apoio à instalação de câmeras de videomonitoramento, à mobilização pela permanência da 4ª DP, à criação do Grupo Conseg Coqueiros no aplicativo WhatsApp e, recentemente, à implantação dos Núcleos Setoriais da



THIAGO STEINER, síndico do Condomínio Forest Park participa do Núcleo de Condomínios do Conseg Coqueiros

Mobilidade e de Condomínios.

“É um dos compromissos com que não posso faltar”, diz o delegado Márcio Fortkamp, da Delegacia do Continente, de Florianópolis. Presente não apenas nos encontros do Conseg 31, conselho que engloba quatro bairros da Capital (Abraão, Bom Abrigo, Coqueiros e Itaguçu), Fortkamp foi o grande incentivador do projeto recém-instalado no Conselho de Segurança de Coqueiros, o Núcleo de Condomínios.

“A sugestão do Núcleo Setorial surgiu ao observar a transformação que nossa cidade vem sofrendo nas últimas décadas. Florianópolis, como grande parte dos núcleos urbanos do Brasil, está se verticalizando. Com grandes aglomerações populacionais em áreas urbanas concentradas, naturalmente, surgiram demandas específicas que precisam ser tratadas de forma adequada e eficiente”, aponta o delegado.

Para a presidente do Conseg de Coqueiros, Elaine Otto, a proposta chega num bom momento. “Sabemos que nossa região cresceu de maneira vertiginosa. Ao invés de casas, vivemos em condomínios e, muitas vezes, não conhecemos sequer nossos vizinhos. Então, é hora de estabelecer vínculos entre as pessoas para encontrar soluções aos problemas comuns”, defende, ao escolher a empresária Ângela Dal Molin, CEO do Jornal dos Condomínios, para coordenador o Núcleo.

## Síndicos elogiam iniciativa

Para o síndico Thiago Steiner, do Condomínio Forest Park, em Coqueiros, a participação dos síndicos no Núcleo de Condomínios é fundamental para a disseminação das informações debatidas nas reuniões ao maior número de pessoas possível no bairro.

“É muito importante que todos os moradores saibam sobre os assuntos em andamento e se preocupem com a segurança do local onde vivem. Normalmente, quem mora em condomínio transfere essa atitude para as empresas de segurança privada, com uma falsa sensação de segurança total, por ter alguém protegendo o seu patrimônio. Mas isso é responsabilidade de todos. Diálogos e ações podem aumentar realmente nossa segurança”, avalia Thiago.

A síndica Marta Beatriz Etges, do Residencial Manoel do Lago, também em Coqueiros, elogia a criação do Núcleo e defende a participação dos síndicos nas reuniões. “As pessoas precisam conhecer as normas de segurança preconizadas para o seu ambiente - condomínio, bairros e cidade. Afinal, os moradores serão os primeiros a ser beneficiados com o intercâmbio de informações. E quanto mais participação e sugestões tivermos para o aperfeiçoamento e atualização da proteção de todos, melhor será o trabalho do Conseg”, explica.

Marta, inclusive, levou para a reunião do Conseg de Coqueiros uma questão recorrente em alguns locais, que é a perturbação do sossego. No caso do seu condomínio e outros da mesma rua, o problema é o barulho e brigas ocasionados por frequentadores de um bar que fica aberto até de madrugada. Ela recebeu orientação - dos policiais presentes - de como agir nessas situações.



DESDE  
2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

PORTAL Sul  
E n e r g i a

Seu condomínio está preparado?

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







**A SÍNDICA** Marta Beatriz Etges levou para a reunião do Conseg uma questão recorrente para muitos condomínios: a perturbação do sossego

## Experiência chega a São Paulo

O projeto dos núcleos de condomínios foi bem recebido não só por síndicos locais. Ele atravessou fronteiras e foi tema do Conseg Perdizes/Pacaembu, de São Paulo, que atua em cinco bairros: Barra Funda, Pacaembu, Perdizes, Pompeia e Sumaré.

“Recebemos a notícia do projeto através do engenheiro e Consultor em Segurança Condominial, André de Pauli, que frequenta o nosso Conselho de Segurança. A proposta ainda está em análise, mas ela chega no momento exato em que também estamos implantando a mesma atividade”, aponta o presidente Josué Correia Paes.

Desde 2018 à frente da diretoria do Conseg Perdizes, Paes informa que foi criado o Grupo Conseg Síndicos por conta do aumento de invasões em condomínios. Ou seja, crimes de oportunidade, que funcionam com furtos em apartamentos enquanto o proprietário não está na residência. A partir daí, lançamos algumas ações práticas para aproximar a Se-

gurança Pública e o Conseg e reduzir as invasões.

## Gestão

Criado com o objetivo de ampliar a participação de síndicos nas reuniões e resolver problemas comuns enfrentados no dia a dia em condomínios - o Núcleo também foi pauta de Curso de Formação para Gestão de Condomínios em Florianópolis.

Em um dos módulos, chamado Segurança e Tecnologia, foram apresentados 10 passos para deixar o condomínio mais seguro. E um deles é de o síndico participar de um Conseg da sua região. Como convidada, a CEO do Jornal dos Condomínios, Ângela Dal Molin, falou da importância dos Consegs, a atuação na comunidade e como fazer parte de um Conselho.

## Serviço:

Para participar de um Conseg, entre em contato com a Coordenadoria Estadual de Polícia Comunitária e de Consegs pelos telefones (48) 3665.8148 e (48) 9.8843.7036 ou pelo e-mail [polcom@ssp.sc.gov.br](mailto:polcom@ssp.sc.gov.br).

## PROGRAMAS INSTITUCIONAIS

Síndico há sete anos do Condomínio Residencial Achilles Ceccato, no bairro Itacorubi, cabo Damyan dias de Oliveira também é integrante da Guarnição de Programas Institucionais do 4º Batalhão de Polícia Militar do Estado, instituição que abrange as áreas central, leste e sul da Ilha.

Um bom exemplo dos programas é a Rede de Vizinhos, que está atrelada aos Consegs e atua de forma preventiva. No total, são 35 redes atendidas pela Guarnição. Além da Rede de Vizinhos, também se destacam: a Rede Catarina, também chamada de Patrulha Maria da Penha; a Rede de Segurança Escolar; a Força-Tarefa DOA - para defender, orientar e apoiar pessoas em situação de rua; o aplicativo PMSC Cidadão e, em fase de implantação, o projeto Protetores do Lar, voltado a crianças do 3º ano do Ensino Médio.

Neste mês de setembro,



**POLICIAL ALINE:** Rede Catarina está promovendo uma força-tarefa direcionada ao combate à violência doméstica

a Rede Catarina está promovendo uma força-tarefa direcionada ao combate à violência doméstica de mulheres. De acordo com Damyan, além da distribuição de panfletos em alguns locais públicos da cidade, os condomínios também serão alvos dessa campanha e receberão material para fixar em locais estratégicos dos prédios.

“A proposta é criar a conscientização e incentivar a denúncia de violência domé-

tica dentro dos condomínios, não somente física, mas psicológica”, explica o cabo Damyan que, ao lado dos soldados Casaratto, Aline e Miranda, formam a equipe da Guarnição dos Programas Institucionais. Todos eles conduzidos pelo Tenente Coronel Cidral, comandante do 4º BPM.

## CRECEM OCORRÊNCIAS NA PANDEMIA

Damyan diz que a ideia de envolver os condomínios na campanha surgiu depois que ele presenciou - durante a pandemia - o aumento de brigas entre casais e desavenças em família. “É uma barreira que muitos síndicos enfrentam na hora de comunicar o problema”, aponta, ao pedir a colaboração dos síndicos e funcionários para facilitar a entrada dos policiais.

Para os condomínios localizados fora da área de abrangência do 4º BPM serão disponibilizados os panfletos de forma digital. Informações pelo fone (48) 3665.6643.



**SÍNDICO** do Condomínio Achilles Ceccato, cabo Damyan é integrante da Guarnição de Programas Institucionais do 4º BPM

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

**ATACADO CATARINENSE**

**Atacado Catarinense**

RUA PINTOR EDUARDO DIAS, 334 - JARDIM ATLÂNTICO - FLORIANÓPOLIS - SC

**48 3952.2500**

**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



## 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

# Problemas com o fornecimento de gás no condomínio?

Síndicos compartilham suas experiências, que servem de alerta para quem vai fechar um novo contrato ou renegociar um antigo

Dariane Campos

Para que tudo funcione de maneira organizada e orquestrada dentro de um condomínio é preciso que a administração do prédio tome uma série de cuidados. E entre os principais desafios de todo síndico está o de descobrir como selecionar e contratar bons fornecedores. As empresas e profissionais devem ser capazes de entregar produtos e serviços de qualidade, dentro do prazo estabelecido e a um preço justo.

Para os condôminos parece uma tarefa simples, mas nem sempre é assim. E liderando o ranking de reclamações estão as empresas fornecedoras de gás. Para uma grande parte dos gestores essa relação é tumultuada. Preços altos, contratos leoninos, consumo mínimo e multas abusivas nas rescisões

antecipadas trazem muito estresse para quem está negociando.

Foi o que aconteceu com o síndico morador Renato Giacomini Antunes, que há cinco anos está à frente do Condomínio Villa Veneto, em Balneário Camboriú. Insatisfeito com o serviço prestado pela empresa, ele tentou não renovar o contrato, após uma parceria de seis anos, mas foi impedido por uma cláusula que obrigava o prédio a consumir uma quantidade mínima do produto durante o período de vigência do acordo. E como esse valor foi inferior, o condomínio teria de pagar uma multa de R\$ 26 mil.

“Antes de assinar qualquer contrato fique atento e leia todas as cláusulas do documento. Em virtude dessa desatenção, tivemos que engolir em seco um novo contrato de três anos, para só então consumir a quantidade



**SÍNDICO** Renato Antunes não pode encerrar o contrato com o fornecedor, já que uma cláusula obrigava o prédio a consumir uma quantidade mínima de gás

que eles alegam que não foi comprada segundo o contrato”, explica Antunes.

O síndico alega que é muito comum na região casos como o dessa empresa, em

que o fornecedor não cumpre o prazo do abastecimento agendado e, ainda por cima, cobra valores mais altos que o praticado pelo mercado. Além disso, entre os principais pro-

blemas enfrentados pelos gestores nesse tipo de relação estão os aumentos quase que mensais no preço por kg de gás e a dificuldade no acesso ao suporte da empresa. Por isso, ele dá como dica conhecer bem o contrato e salienta a importância de buscar referência da empresa.

“Quando o fornecedor não entregar o que foi prometido, faça uma reclamação formal na própria empresa e denuncie aos órgãos competentes. Ou, até mesmo, faça o registro de um boletim de ocorrência. No nosso caso, só sob a ameaça de buscarmos nossos direitos junto ao poder judiciário é que conseguimos diminuir o custo da renovação obrigatória em quase 20%”, destaca Antunes.

## Cenário que se repete

A mesma situação foi enfrentada pela síndica pro-



## Financiamento de energia solar para condomínios



Conte com a gente para adquirir o sistema de energia solar para o seu condomínio com condições especiais, taxas justas e pagamentos em até 60 meses.

**Visite uma de nossas agências e saiba mais.**

 **Sicredi**

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



**CARLOS SPILLERE**, faz parte da Comissão de Gás da ASBALC e defende que a busca de soluções com fornecedores deve ser em conjunto

fissional Natália Dartora dos Santos, também de Balneário Camboriú, em dois dos empreendimentos em que ela atua. No primeiro caso, 30 dias antes de completar os 60 meses do contrato, a administração notificou a companhia que não teria mais interesse em permanecer com o fornecimento. Em resposta, a empresa alegou que o aviso deveria ter sido feito com antecedência mínima de 60 dias e já enviou uma notificação com multa no valor de R\$ 125 mil, referente ao gás não consumido e investimento realizado por eles. Porém, segundo a síndica, o único investimento foi a instalação dos cilindros no local.

Já no segundo caso, o mesmo fornecedor deixou o outro condomínio que ela administra sem o produto em duas ocasiões, após alegar que o prédio possuía uma chama aberta a menos de 6 metros da central do gás. Como medida para contornar a falta de abastecimento nas unidades, a síndica teve de fazer a instalação de cilindros P45. “Na ocasião justificamos que a central de gás desde que foi entregue pela construtora não havia passado por nenhuma alteração e ainda tínhamos o certificado de vistoria - feita em 2021 pela própria empresa. Mas

nada foi feito a respeito e o supervisor comercial ainda alegou que se encerrássemos o acordo receberíamos notificação de multa pela quebra de contrato, que eles mesmos causaram”, pontua Natália.

Diante do total descaso por parte da empresa nas duas situações, o condomínio optou pela contratação de um advogado, que está solicitando na justiça o término de contrato, por quebra de cumprimento de cláusulas por parte do fornecedor. A gestora alega que ambas as multas contratuais requeridas pela empresa não procedem. E como um alerta para os demais síndicos, ela reforça a importância de estar atento ao prazo de término de contrato para poder renegociar as cláusulas que estejam em desacordo na visão do condomínio ou para fazer a substituição da empresa no caso de não conseguir ser atendido conforme a solicitação na renegociação.

Além disso, Natália reforça que nos casos em que a empresa falhe, o gestor não pode ter receio de acionar o jurídico para dar o suporte legal para o processo de quebra de contrato. “É comum vermos síndicos que têm medo da multa contratual que as companhias ameaçam aplicar e acabam se sujeitando ao que

a empresa impõe. Precisamos quebrar esse ciclo do medo e demonstrar que, assim como o condomínio possui suas obrigações no cumprimento do contrato, a companhia de gás também tem e será cobrada por isso”, destaca.

### Como conseguir bons contratos?

De acordo com o advogado condominial Gustavo Camacho, os contratos de abastecimento de gás, em geral, são de adesão, onde apenas é possível modificar o preço e as datas de pagamento. Por isso, para evitar problemas, ele orienta que o síndico busque negociar o contrato à exaustão, evitando cláusulas desfavoráveis ao condomínio, tais como: vigência contratual por cinco anos; renovação automática; variação unilateral do preço; e multa por consumo mínimo.

Segundo Camacho, o grande cuidado deverá ser a negociação para que o contrato não supere o tempo de mandato do síndico e não possua cláusula de renovação automática. “Quando o assunto é o prazo de vigência, é recomendável que os contratos não ultrapassem o limite de duração do mandato do síndico, pois o sucessor poderá herdar um contrato potencialmente indesejado”, explica o especialista.

Além disso, ele ainda destaca como fundamental que a multa por consumo mínimo não esteja prevista, uma vez que fere o Código de Defesa do Consumidor (CDC), por ser uma cláusula abusiva. E, como cuidados que devem ser seguidos para evitar dores de cabeça, o especialista indica que o gestor submeta o contrato para análise de um advogado de sua confiança, para que ele identifique se há algum tipo de abuso ou irregularidade.

“A cláusula de fidelidade, por exemplo, só ajuda a manter o equilíbrio contratual para que o fornecedor não tenha prejuízos com um rom-

pimento abrupto. No entanto, impor a renovação automática por períodos longos, sobretudo em contratos antigos nos quais o *payback* do investimento para atendimento do consumidor já ocorreu, é uma vantagem unilateral ao fornecedor, motivo pelo qual tal disposição também pode ser considerada abusiva”, explica Camacho.

### A união faz a força

Para o advogado, se o síndico for profissional e atender a vários condomínios ao mesmo tempo, vale realizar negociações coletivas envolvendo os espaços atendidos. Essa estratégia poderá garantir preços melhores em função do volume disponibilizado.

O mesmo pensamento é compartilhado pelo síndico Carlos Spillere, que já foi presidente da Associação dos Síndicos de Balneário Camboriú (ASBALC) e atualmente faz parte da Comissão do Gás da entidade. Ele defende que a atuação deve ser em conjunto e que há a necessidade de coleta de dados junto aos condomínios, para que se

tenham informações e argumentos para uma negociação junto aos fornecedores.

“Não temos dúvidas de que a busca de soluções passa pela união dos síndicos e não por ações individuais. Alguns condomínios têm obtido sucesso na negociação dos preços, entretanto em outras questões, principalmente em relação às cláusulas contratuais, que ‘amarram’ o condomínio ao fornecedor por longo período, esses condomínios precisam de uma negociação mais ampla e feita através de um órgão representativo, como a ASBALC”, relata Spillere.

Outro ponto de atenção é o levantamento do histórico da empresa no mercado, tanto em relação a processos judiciais, quanto a débitos municipais, estaduais e federais. “Pesquisar as reclamações formuladas em face da empresa junto a sites como *Reclame Aqui* e *Consumidor.gov* também são medidas interessantes para entender quais são os principais problemas gerados pelas empresas aos seus clientes”, reforça Camacho.



**NATÁLIA DOS SANTOS**, informou à companhia que iria encerrar o contrato. Em resposta, a empresa enviou uma notificação com multa no valor de R\$ 125 mil



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

**Serviços para Condomínios**

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

[www.balneiar.com.br/condominio](http://www.balneiar.com.br/condominio)

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



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA  
PARA CONDOMÍNIOS

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

**newtec**  
GERADORES

ASSISTÊNCIA  
24 h

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

**DE GERADORES**

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



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

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

## # SINDICO NO DIVÃ

 **DANILO LOPES**  
danilo.lpz@hotmail.com

### A variável socioambiental

Existem vários fatores e variáveis que determinam, impactam e influenciam nossa personalidade, temperamento, caráter, nossas emoções, nosso humor, a maneira como reagimos e nos comportamos em determinadas situações e circunstâncias, enfim, na forma como enxergamos e percebemos o mundo, as pessoas e a realidade.

Sendo assim existe um fator, uma variável, que normalmente e frequentemente nos passa despercebido e que nem por isso é menos importante e relevante. A variável socioambiental. Somos sem dúvida o produto de uma herança genética somada a influências socioambientais, em suma, somos isso.

Compreende-se por variável socioambiental todos os fatores sociais, de relacionamentos, de relações interpessoais inseridos em determinado ambiente, arquitetura, domicílio, condomínio, bairro, cidade, estado, país, continente, cultura. Logo, estamos inseridos e diretamente influenciados por todos esses fatores.

Em um condomínio, somos direta e diariamente influenciados pelas relações que ali construímos, inseridas em lugares e espaços ornamentados de acordo com uma determinada arquitetura. Um pequeno exemplo disso é de como um amplo apartamento, de cores leves, com poucas paredes, com um teto alto, pode nos proporcionar uma sensação de liberdade, frescor e perspectiva, trazendo consigo bem-estar e oxigenação, influenciando inclusive o nosso sistema endócrino.

A sensação de aprisionamento que um ambiente claustrofóbico pode proporcionar logo tem um impacto significativo em nossas emoções, no nosso humor e em nosso sistema endócrino, tornando nosso organismo mais lento, tóxico e disfuncional. E em um condomínio, onde as inter-relações pessoais são razoavelmente intensas e estão inseridas dentro de uma determinada arquitetura, não poderia ser diferente.

Espaços lúgubres, deteriorados, degradados, mal conservados e mal asseados, podem sugerir uma percepção de decadência, de desvalorização, que por sua vez podem deprimir o humor, desencadeando uma baixa na autoestima e no amor próprio de cada um, podendo causar dessa forma um quadro ansioso ou depressivo, trazendo fatalmente consigo sensações de mal-estar, desconforto e insegurança.

Em virtude disso, certamente que os espaços comuns de um condomínio adequadamente iluminados e asseados, com cores leves, com uma pintura conservada, espaços recreativos devidamente construídos e conservados, com uma jardinagem bem conservada e ornamentada, melhoram nosso estado de humor e conseqüentemente promovem uma sensação de bem-estar, segurança e conforto, corroborando desta forma a melhora da qualidade de vida e das relações interpessoais que ali se constroem e se estabelecem.

**Danilo Lopes** é psicólogo clínico e psicoterapeuta de orientação analítica.

## Seu condomínio muito mais seguro: soluções FSEG PROJETOS especiais

Investir em soluções de segurança eletrônica tornou-se uma necessidade, e é possível ter acesso as melhores tecnologias com quem tem experiência no ramo e tradição há mais de duas décadas. A FSEG Projetos está há 25 anos no mercado em Santa Catarina e atua em projetos para condomínios, construtoras, segmentos público e privado em geral. Nesse sentido, possui um abrangente mix de soluções em segurança eletrônica e automação.

Além de trabalhar com as principais marcas do mercado, como PPA, Intelbras, Hikvision, HDL e outras, a FSEG Projetos também conta com assistência e suporte técnico qualificado, peças de reposição em estoque e excelente preço. Assim, condomínios que planejam investir em soluções completas e investimento justo contam com uma excelente empresa na área.

"A FSEG é uma empresa inovadora que cria soluções tecnológicas para facilitar toda a parte de controle e gestão da segurança eletrônica. Estamos sempre em busca de novidades para otimizar custos, reduzir despesas e maximizar os resultados dos clientes", explica Mário Cesar Cabral, gerente vertical de projetos.

Automatizadores de portões e portas sociais, CFTV, controla-



**MÁRIO CESAR CABRAL**  
Gerente Vertical de Projetos FSEG

dores de acesso, interfonia e acessórios são parte do amplo portfólio de soluções integradas que a empresa fornece aos clientes.

"Temos um time de engenharia habilitado pelo CREA e somos capacitados pelas principais fabricantes do mundo em todos os segmentos que fornecemos aos nossos clientes.", reforça o gerente.

Entre em contato hoje mesmo, e confira as vantagens de ser um cliente FSEG Projetos. Competitividade, confiança e credibilidade de quem conhece o que faz, a mais de duas décadas.

E-mail  
mario@fsegdistribuidora.com.br  
ou ligue para o telefone  
(48) 9.9840.0468.

## Atendimento médico na hora que você precisar e onde estiver

O Direto com o Doutor tem orientação médica online 24 horas, 7 dias na semana para pessoas físicas, empresas e condomínios

O Direto com Doutor oferece um canal de atendimento exclusivo através de telemedicina que oferece orientação médica e pediátrica no plano básico e com muitas opções de especialidades no plano mais completo, incluindo psicológica, nutricional e tem como principal finalidade a prevenção de doenças e promoção do bem-estar.

Como funciona? O paciente falará diretamente com um médico sem passar por uma enfermeira. Durante o atendimento médico, a partir dos sintomas apresentados, podem ser elaboradas receitas médicas, pedidos de exames ou indicação de atendimento com profissional especializado.

Através de um plano de assinatura sem carência, sem restrição por idade ou doenças prévias, o Direto com o Doutor oferece atendimento para pessoas físicas e para empresas e

condomínios. Na assinatura empresarial, o colaborador pode fazer quantos atendimentos precisar, sem ter que sair de casa ou do trabalho e sem fila de espera.

A assinatura Empresarial Básica tem um custo acessível no valor mensal de R\$ 20,90 por funcionário para atendimentos médicos ilimitados garantindo melhor produtividade, reduzindo ausências e trazendo mais competitividade na retenção de talentos.

Já na assinatura do Plano Empresarial Completo, além do atendimento médico, os colaboradores podem contar com orientação psicológica e de muitas outras especialidades ilimitadas, têm direito a 1 check-up anual incluindo consulta médica e realização de exames. A assinatura também oferece proteção financeira aos funcionários em caso de morte ou invalidez, assistência funeral e outros benefi-



cios como sorteios semanais no valor de R\$ 20 mil.

Esqueça as filas de espera, o Direto com o Doutor tem atendimento individual sempre que você precisar e planos com valores acessíveis para a sua empresa.

Entre em contato com  
(11) 9.7216.1787  
e acesse nosso site:  
<https://diretocondoutor.com.br/>



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

**48 4042.1222**

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

[www.unicasc.com.br](http://www.unicasc.com.br)  
[contato@unicasc.com.br](mailto:contato@unicasc.com.br)  
Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC



## Precisando de diarista? Conheça a AHOY! Serviços Expressos

Solução rápida, prática e segura para os clientes, aplicativo de contratação de limpeza em tempo real é considerado como "Uber de diaristas"

Criada com base na vivência na área da limpeza, a AHOY Serviços Expressos conecta diaristas com quem precisa de serviço de faxina na Grande Florianópolis. O aplicativo de contratação em tempo real é considerado pelos fundadores como uma espécie de "Uber de diaristas", uma vez que traz uma solução rápida, prática e segura para os clientes.

A ideia do aplicativo surgiu durante a pandemia da Covid-19. Um dos fundadores da AHOY, Lucas Zequinão, trabalhou cinco anos em uma grande empresa de facilities e supervisionou equipes de limpeza e zeladoria em condomínios. O know-how operacional permite que tudo funcione de forma automática e garanta uma opção viável para quem busca este tipo de serviço, seja para casas ou apartamentos.

"Nossa visão foi trazer uma solução, utilizar a tecnologia para oferecer mais facilidade para os usuários que hoje necessitam resolver seus problemas no tempo zero. Quando quer pedir um delivery, comprar um ingresso ou uma carona, tem sempre uma solução em minutos. Nosso objetivo foi fazer o mesmo, mas com os serviços de limpeza", afirma uma das fundadoras do AHOY Serviços Expressos, Manoela Lira Reis.

### Agendamento rápido

A AHOY garante ao usuário total autonomia, uma vez que é possível escolher a data, a hora e a profissional que mais se adequa ao perfil desejado para a demanda. Assim que o cliente efetua o pedido, um alerta é emitido aos colaboradores mais próximos do local

solicitado. Desta forma, a conexão entre as partes se torna segura, rápida e eficiente.

"Nosso diferencial é a segurança. Temos um processo de seleção em que as candidatas

precisam apresentar certidão de antecedentes, currículo e referências, e o nosso RH faz toda a investigação social. Além disso, as diaristas são avaliadas após cada faxina, o que aumenta a segurança e chancela a qualidade do serviço da profissional", completa Reis.



A AHOY está incubada na ACATE, que é o maior polo tecnológico de Santa Catarina

A AHOY ainda atende uma alta demanda de clientes que alugam seus imóveis no modelo de Airbnb. Isso porque, a falta da agilidade na limpeza impossibilita a oferta do ambiente para locação. Com o ser-



viço pelo aplicativo, isso fica resolvido. Além disso, o padrão e a certeza de qualidade dão tranquilidade os usuários.

### Investimento, expansão e facilidades

A AHOY já foi premiada por algumas iniciativas tecnológicas e sociais, está incubada na ACATE, que é o maior polo tecnológico de Santa Catarina, e recebeu investimentos de grandes fundos. O último deles, na quantia de R\$ 300 mil da Rede de Investidores Anjo de Santa Catarina (RIA/SC), visa o aumento da equipe com o foco na expansão. O objetivo é disponibilizar o serviço para mais 20 de cidades até o fim do ano, enquanto o plano em 2023 é chegar ao Paraná e Rio Grande do Sul.

Os serviços da AHOY são classificados por carga horária e tipo de limpeza, de acordo com cada a necessidade dos clientes. A empresa realiza limpeza padrão, limpeza pesada, limpeza pós-aluguel, limpeza pós-obra ou reforma, salão de festas e higienização de sofás e estofados.

A empresa emite nota fiscal, e o usuário que solicita via aplicativo já encontra valores com 15% de desconto do valor tabelado.

Acesse o QR Code ou baixe o aplicativo da AHOY Serviços Expressos no App Store ou no Google Play e desfrute das facilidades no que há de mais ágil no ramo de limpeza.



<https://ahoyapp.com.br>

## # OPINIÃO

MÁRIO FILIPPE DE SOUZA  
@mariofilippe@gmail.com



### Um problema, inúmeras soluções

Praticamente todos os condomínios apresentam anomalias ou falhas - trincas, fissuras, manchas, infiltrações etc, que podem impactar no bem-estar dos condôminos, no desempenho da edificação e, principalmente, desvalorizar o patrimônio. Com legislações e normas cada vez mais rigorosas, a gestão condominial exige mais conhecimento, independentemente de o síndico ser morador ou profissional.

Tanto síndico quanto condôminos devem entender a importância das manutenções no seu dia a dia. Desde a entrega das áreas comuns, o síndico deve estar atento ao que dizem as normas técnicas, em especial as que tratam de Manutenção e Desempenho, afinal a segurança da edificação está sob sua responsabilidade civil e criminal. A negligência, imprudência ou imperícia do gestor não impacta apenas em si, mas em todos que estão a sua volta. Por exemplo, riscos estruturais ou de queda de materiais podem gerar indenizações a terceiros ou até mesmo acidentes fatais.

Desde que iniciei minha jornada na Engenharia Diagnóstica, me deparei muitas vezes com edificações novas e antigas com total falta de conservação e com síndicos, zeladores e especialmente condôminos sem conhecimento sobre manutenção e planejamento.

É comum, ainda hoje, que condomínios busquem auxílio técnico apenas em duas situações: próximo dos cinco anos, quando acredita estar encerrando os prazos de garantia ou quando há dúvidas sobre os riscos das anomalias. Porém, existem casos onde se deseja deixar as manutenções em dia ou fazer um retrofit que traga modernidade e valorização. Embora não seja uma obrigação legal, é de praxe nesses casos que se faça no mínimo três orçamentos para qualquer serviço de custo relevante, a fim de buscar a média de valores de mercado.

Em orçamentos para reformas, ainda é comum que síndico ou o zelador recebam, sem qualquer estudo prévio, três ou mais empreiteiras para que essas analisem os problemas, causas e solu-

ções possíveis e apresentem valores e cronogramas dos serviços que pretendem realizar. Independentemente da capacidade, é muito provável que cada empresa apresente soluções diferentes como, por exemplo, de tipos de tinta para a fachada - em regiões litorâneas, isso pode ser determinante para a vida útil da pintura. Assim, síndico e condôminos se veem perante não apenas três valores, mas inúmeras propostas de trabalho. E agora?

Assim como na medicina não se faz uma cirurgia sem realizar exames previamente, o condomínio não deve aprovar uma reforma sem o diagnóstico completo do serviço a realizar.

Problemas como falta ou falha de quantitativos, uso de materiais inadequados, falta de entendimento técnico da edificação ou simplesmente de conhecimento de mercado podem impactar diretamente nos orçamentos apresentados e, consequentemente, nos serviços e na sua vida útil. É possível que, no meio da obra, se descubra novos reparos que poderiam ser facilmente detectados em uma inspeção prévia. O resultado disso pode ser aditivos contratuais e desconfiança geral, tanto do síndico com a empreiteira quanto dos condôminos com o síndico. A soma de valores e de tempo de execução ao contrato original podem fazer com que a obra fique mais cara ou demorada que outro orçamento que previa o serviço extra.

Por isso, a Inspeção Predial apresenta uma visão técnica e imparcial do engenheiro civil ou arquiteto através de vistorias e estudos dos problemas, causas e soluções possíveis, e não só ajuda a demonstrar a importância do serviço como também padroniza, orienta e qualifica tecnicamente as propostas de empreiteiras participantes da concorrência, tornando o processo mais transparente, justa e profissional e obtendo a melhor relação entre custo e benefício.

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



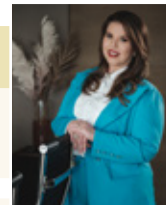
LEITORES do Jornal dos Condomínios tem desconto, utilize o cupom!



# CANAL ABERTO

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

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com

### UMA VAGA, DOIS VEÍCULOS

**Um morador estaciona o carro e a moto na mesma vaga de garagem. A convenção não menciona nada a respeito do assunto. Pode ser considerada uma infração ou não?**

Helena M. Braga, São José

Embora o questionamento da leitora não traga muitos detalhes, vamos presumir que os veículos estão estacionados na área delimitada da respectiva vaga.

Além disso, conforme informado, a convenção é silente com relação ao número de veículos em cada vaga.

Para este caso específico, há duas posições. A primeira é que embora os estatutos internos (convenção e regimento) sejam omissos, considera-se que a existência de uma vaga pressupõe a ocupação de somente um veículo.

A segunda posição defende a permanência dos

dois veículos desde que: (a) as dimensões da vaga comportem mais um veículo; (b) o estacionamento do carro e motocicleta não restringe o direito à livre e eficaz circulação de outros veículos; (c) não há impedimentos ao acesso a eventuais instrumentos de segurança (hidrantes, cisternas etc.)

Esta segunda posição consagra o direito de propriedade (art. 5º, XXII da Constituição Federal) e a norma prevista no art. 1336, IV do Código Civil, porquanto prescreve que “são deveres do condômino: (...) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons

costumes.”

No caso, se a ocupação de dois veículos na mesma vaga não ultrapassa a demarcação, não causa embaraços aos demais vizinhos e não prejudica a segurança da edificação, é possível defender que não há óbice ao abrigo de dois veículos na mesma vaga.

Contudo, se esta situação tem causado discussões internas é recomendável levá-la a deliberação da assembleia geral para o devido debate e posição, e, assim, respaldar as medidas administrativas a serem adotadas pelo(a) síndico(a)

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

### INQUILINOS

**Um inquilino recebeu uma multa e alega que o condomínio não apresentou provas e entrou na justiça. Inquilino pode entrar na justiça contra o condomínio ou só proprietário?**

Felipe Andrade,  
Florianópolis

O inquilino pode contestar a aplicação da multa em ação judicial, desde que a multa diga respeito a infração atribuída a ele.

É o caso, por exemplo, da aplicação de multa por não observar o horário de silêncio.

Ainda que a multa seja cobrada do condômino/

proprietário, este a cobrará regressivamente do inquilino, a quem é atribuída a infração.

Neste caso, é claro o interesse do inquilino em discutir a aplicação da multa e, portanto, sua legitimidade para propor uma ação judicial contra o condomínio.

Por outro lado, no caso de infrações atribuídas ao próprio condômino/proprietário, somente este pode propor a respectiva

ação judicial.

Neste caso, é o condômino/proprietário que arcará com o valor da multa e não poderá cobrá-lo do inquilino que, portanto, não tem legitimidade para ingressar em juízo.

Dessa forma, a possibilidade de o inquilino ingressar em juízo para contestar a aplicação da multa vai depender do tipo de infração e a quem ela foi atribuída.

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

## Condômino inadimplente pode ter desconto na dívida junto ao condomínio?

É comum o síndico se deparar com a situação de um condômino inadimplente, com débitos em valores expressivos - muitas vezes - ser pressionado a conceder desconto ou até mesmo se questionar se não seria interessante conceder desconto para o pronto recebimento desse tipo de débito. Mas, não é tão simples assim.

O síndico tem várias responsabilidades, dentre elas é a condução da receita do condomínio e o controle da inadimplência, a cota condominial diz respeito, basicamente, ao rateio das despesas condominiais, não tendo cunho lucrativo, tão somente prevê o pagamento das contas e gastos do condomínio.

O artigo 1336 do Código Civil aduz que é dever do condômino contribuir com sua cota parte nas despesas condominiais, mas, na verdade, é um direito do condômino, pois mantendo em dia sua cota condominial contribui para manutenção e preservação do seu patrimônio.

Da mesma forma, a legislação estabelece que o condômino que incorre em inadimplência será penalizado em juros, multa, correção e sendo judicializada a cobrança desta inadimplência, arcará com custas processuais e honorários advocatícios, o que onera bastante seu débito, além do risco de ter seu imóvel penhorado para quitação da dívida, haja vista a característica e/ou natureza jurídica que alude o débito condominial (propter rem).

Justamente por essas

particularidades que fazem compor o débito condominial, entende-se que o síndico não deve e não pode conceder desconto para condômino inadimplente, pois não se trata de bem de consumo e sim de despesas. As penalidades possuem previsão legal, ou seja, o síndico não tem ingerência acima do que determina a lei e o débito condominial traz afetação ao patrimônio da coletividade (condomínio), não podendo o síndico conduzir em prol do inadimplente prejudicar a coletividade que teve que arcar com a despesa não honrada por aquele condômino em débito com sua cota condominial.

A problemática de conceder privilégios para um condômino inadimplente, considerando qualquer que seja o abatimento negociado, pode agravar o quadro da inadimplência do condomínio e o síndico poderá responder judicialmente pelo ato de favorecimento de um condômino em detrimento do condomínio e consequentemente devolver o valor ao caixa do condomínio.

A única forma dessa matéria ser considerada é em assembleia de condôminos, mesmo assim, o precedente pode ser mais prejudicial do que benéfico àquele condomínio.

**Fernanda Machado Pfeilsticker Silva** é Advogada, Pós-graduada em Direito Imobiliário, Negocial e Civil e Pós-graduada em Direito Processual Civil. Atua na área do Direito Imobiliário - ramo condominial.



**EFICIENT**  
Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 99190-0385  
☎ 48 3209-7608

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



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

**SEU CONDOMÍNIO 24 HORAS PROTEGIDO**

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



**UNIÃO**  
REFORMAS PREDIAIS

**REFORMAS EM GERAL**

Laudos, perícias, avaliações, projetos

☎ (48) 98476-5606

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



ACADEMIAS DE CONDOMÍNIOS / MANUTENÇÃO



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

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

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

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



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

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

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!



ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



Pintura e Reforma de Condomínios

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 | 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS



- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

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

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 | pravaaliarengenharia@gmail.com  
48 9.9980.9377 | www.pravaaliarengenharia.com.br



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 | www.esplendorsc.com.br | esplendorsc  
48 999340064 | esplendorsc@gmail.com | @esplendorsc

**DARCI PINTURAS** 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

\_darci\_pinturas\_ | darciempreiteira@yahoo.com | (48) 99161.3057

**ENGENHARIA QUALITATIVA** LAUDOS E PERÍCIAS

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

Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações

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

**JP PINTURAS**

ESPECIALIZADOS EM:  
• PINTURA PREDIAL, PINTURA DE PISOS, GARAGENS E QUADRAS DE ESPORTE  
• REALCE EM PISOS NOVOS OU RECUPERAÇÃO DE PISOS ANTIGOS COM PINTURA EM EPOXI INDUSTRIAL

PREZANDO SEMPRE PELA QUALIDADE DO SERVIÇO, COMPROMETIMENTO E PONTUALIDADE COM NOSSOS CLIENTES.

COLABORADORES REGISTRADOS. CONTAM COM SEGURO DE VIDA E CURSOS DE NR35 E NR18, EPI'S E TODOS OS LAUDOS TÉCNICOS DO TRABALHO.

48 9.8434.1498 | @jppinturaepoxi | jppinturaepoxi@gmail.com

**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

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

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

**FOSS** ENGENHARIA E CONSULTORIA

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.schnelsoลูcoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

**LANCI** MADEIRA PLÁSTICA MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

INDÚSTRIA DE MOBILIÁRIO ECOLÓGICO PARA ÁREAS EXTERNAS.

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

Invista em qualidade, durabilidade e sustentabilidade no seu condomínio!

www.lanci.eco.br | 47 3363.4143 | 99232.3393 | @lanci\_eco | lanci@lanci.eco.br

O **+ completo** guia de serviços condominiários!

Segurança, elétrica, hidráulica, acessórios, limpeza e conservação, e muito mais

**CondomínioSC** Informando o Síndico Catarinense

Faça sua **cotação**, é online e **gratuito!**

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

# Ratos: visitantes indesejados que podem causar prejuízos

A proliferação de roedores nos condomínios, além de causar doenças, também pode danificar a estrutura dos imóveis

Da redação

**V**isitantes indesejados, os ratos podem causar mais prejuízos do que se imagina nos condomínios. Além de doenças, esses pequenos animais também podem danificar a estrutura dos imóveis como fios e cabos de energia, tijolos, madeira, folhas finas de alumínio e até cimento. Recentemente, em um condomínio de São José, vários apartamentos ficaram sem sinal de telefone e internet. A companhia telefônica foi chamada para o reparo e depois de dois dias de trabalho foi constatado que os cabos de transmissão haviam sido roídos pelos ratos. Como a tubulação do edifício era antiga e de difícil acesso, os técnicos precisaram fazer várias perfurações nas paredes para reparar os fios, o que causou prejuízo para o condomínio e para os moradores que ficaram cinco dias esperando pelo conserto.

Segundo Edson Sampaio Lenk Junior, empresário e especialista no controle de pragas, os ratos têm a necessidade de roer para gastar os dentes que crescem incessantemente. “Para não ter o risco de ficar com os dentes grandes demais e com isso não poderem se alimentar, eles roem de tudo o que tem pela frente. Por isso, com frequência, provocam curtos-circuitos ao roerem as capas de fios de eletricidade e podem até ocasionar incêndios”, relata.

**OS RATOS** podem roer as capas dos fios elétricos e até causar curtos-circuitos



## Lixo

De acordo com Edson, impedir a proliferação desses roedores começa basicamente evitando-se os quatro “As”, ou seja, acesso, abrigo, alimento e água, pois limitando a oferta desses fatores se reduz significativamente a infestação.

O especialista também explica que nos condomínios, a briga contra o surgimento dessas pragas depende do envolvimento de todos, não apenas da ação dos síndicos. Manter a limpeza geral, os ambientes secos e ventilados, e o lixo acondicionado de forma correta, são algumas das providências que devem ser adotadas por todos. “Alguns hábitos precisam ser mudados, sobretudo em condomínios horizontais e casas.

Um deles é o cuidado com o lixo, pois não adianta manter o material orgânico acondicionado em sacos plásticos no chão porque os insetos e ratos podem rasgá-los. Para evitar o acesso dos roedores às lixeiras é recomendado que os recipientes fiquem dispostos longe do chão”, salienta o especialista.

Edson lembra que, funcionários que limpam espaços que possam conter fezes ou urina dos ratos, também devem se proteger e sempre utilizar equipamentos de proteção individual (EPI) e produtos que possam neutralizar os dejetos, como o hipoclorito de sódio. “Em ambientes fechados deve-se fazer a ventilação dos locais antes de entrar e usar máscara”, orienta.

## Produtos

Para acabar com os roedores, existem várias soluções disponíveis no mercado, mas em se tratando de condomínios, o mais indicado é contratar uma empresa controladora de pragas habilitada que terá os cuidados necessários conforme o ambiente a ser aplicado. “Todos os produtos disponíveis no mercado têm certa toxicidade, embora se utilizados da maneira correta o risco seja mínimo. Existem também produtos atóxicos no mercado, tais como, armadilhas de cola e ratoeiras, mas em alguns casos não são tão eficazes”, explica.

De acordo com Edson, a periodicidade de aplicação dos produtos vai depender do tamanho da infestação e o con-

trato com a empresa dependerá da política de cada fornecedor. “Geralmente fazemos em 12 meses, desta forma, o valor fica diluído e os serviços têm mais eficácia com a assistência garantida durante todo o ano. O trabalho começa com uma desratização e no início as visitas deverão ser semanais. Após o controle, podem ser de 15 em 15 dias”, destaca.

## SÓ CONTRATE EMPRESAS CERTIFICADAS

O técnico de saúde ambiental da Vigilância Sanitária em Santa Catarina, Francisco Carlos Portela, orienta o síndico na contratação da prestadora de serviço de desratização e desinsetização. “A empresa deve apresentar o alvará emitido pela Vigilância Sanitária do município, documento que comprova a sua legalização”. Dessa forma, o condomínio estará seguro de que a empresa utiliza produtos com princípios ativos autorizados no Brasil. “O alvará tem a validade de um ano e o síndico deve estar atento à data ao verificar o documento”, observa o técnico.

## Não é função de zelador

A busca pela economia com prestadoras de serviço, substituindo-as pelo zelador, pode gerar graves prejuízos.

Além da ilegalidade e dos riscos à saúde devido ao manuseio de produto tóxico, permitir que o zelador realize esse trabalho pode incidir em demandas trabalhistas. “É comum acontecer de um ex-funcionário, após sua dispensa, entrar na Justiça e ganhar uma indenização por ter feito desinsetização no edifício, cobrando insalubridade e extras. A indenização pode ter valores altíssimos”, explica Edson Sampaio Lenk Junior. Além disso, o síndico não pode adquirir produtos para desratização e desinsetização, pois são de uso exclusivo de empresas registradas. Comprar já significa um ato ilegal.

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



**KRENKE**

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



 @KRENKEBRINQUEDOS 47 98803-3068  
[www.krenke.com.br](http://www.krenke.com.br)






acesse nosso Instagram

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



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

**CONDUTA**  
COBRANÇAS