

# Jornal dos Condomínios

22 ANOS  
#22anosJC!  
Eu vou!

ANO 22 - N° 254 - FEVEREIRO DE 2023 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

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

AO SÍNDICO



## COMPLIANCE NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Através de boas práticas, sistema garante transparência e excelência na administração predial

# Páginas 08 e 09

EM SC

### VALE DO ITAJAÍ

Pressurização de escadas aumenta segurança em casos de incêndio

# Páginas 10 e 11

### GRANDE FLORIANÓPOLIS

Evento #22anosJC traz Rita Von Hunty e trio de especialistas para discutir gestão contemporânea em edifícios



# Página 03

### MANUTENÇÃO

Obras nos apartamentos: o que é preciso saber antes da execução

# Página 05

### JURÍDICO

Aprovação parcial das contas do síndico em assembleia, é legal?

# 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

DUPLIQUE.COM.BR 0800 780 8877



## DUPLIQUE

SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS



## D'LUPA

CONSULTORIA EM ELEVADORES

### CONSULTORIA EM ELEVADORES

48 9.9193.9926  
48 9.9107.0369  
@dlupa.consultoria.elevadores  
contato@dlupa.com.br

## TAPETES PERSONALIZADOS

PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE



### Kapermil

48 3375.4563 | 9.9146.1001  
Serraria - São José - SC | www.kapermil.com.br | kapermil@kapermil.com.br



## LojaCond

Equipamentos para Condomínios

### SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



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



## EFICAZ

SOLUÇÕES PREDIAIS

- ☉ PINTURAS PREDIAIS
- ☉ IMPERMEABILIZAÇÃO
- ☉ RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas  
48 3342.3044  
98451.7066 • 99860.4262  
pinturas.empresaeficaz@gmail.com



## PONTUAL GARANTIDORA

### Inadimplência no condomínio?

Conheça a COBRANÇA GARANTIDA Pontual, a melhor e mais completa solução contra a inadimplência condominial.

0800 889 0088  
www.pontualgarantidora.com.br

✓ 100% da receita todos os meses!



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

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

**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

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

Aponte a câmera do celular e conheça nossas soluções





## # EDITORIAL

@angeladalmolin@condominiosc.com.br

ANGELA DAL MOLIN



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

Direção Geral:  
Ângela Dal Molin  
[angeladalmolin@condominiosc.com.br](mailto:angeladalmolin@condominiosc.com.br)

Coordenação editorial:  
Vânia Branco  
[coordenacao@condominiosc.com.br](mailto:coordenacao@condominiosc.com.br)

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

Revisão:  
Tony R. de M. Rodrigues  
[tonyrevisor@gmail.com](mailto:tonyrevisor@gmail.com)

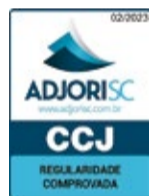
Criação e suporte web:  
Ramiro Galan  
Diagramação:  
Mídia Prime Editora

Para anunciar:  
48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784  
[comercial2@condominiosc.com.br](mailto:comercial2@condominiosc.com.br)

Impressão:  
Gráfica Soller  
Circulação:

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

Entrega gratuita e dirigida a síndicos, conselheiros e administradores.



Acesse no QR Code acima o nosso Portal!

f @jornaldoscondominios  
@JornalCond

# 22 anos: o todo é sempre maior que a soma de suas partes

O compliance é muito utilizado por empresas e envolve todos os setores da organização, com a finalidade de evitar qualquer desvio de conduta ou de operacionalização. Refletindo uma aspiração geral da sociedade, os condôminos também anseiam por medidas que garantam a integridade da gestão e a aplicação correta de toda a verba arrecadada. Mas como levar esse conceito para a gestão de condomínios? O condomínio só vai estar em compliance quando suas atividades internas e externas estiverem em acordo com as práticas exigidas pelos órgãos de regulamentação que atendem a leis trabalhistas, fis-

cais, contábeis, financeiras, ambientais e previdenciárias. Ou seja, estar em compliance é fazer o certo em todos os setores do condomínio. Confira na matéria especial desta edição que o compliance garante confiabilidade ao condomínio, mas exige a participação de todos os envolvidos no dia a dia da gestão.

Com a segunda menor extensão territorial do estado - apenas 45 km<sup>2</sup> -, Balneário Camboriú necessita que as construções sejam mais verticalizadas. Isso resulta no alto número de arranha-céus na cidade do Litoral Norte, característica que também aumenta a preocupação em garantir uma rota de fuga e

total evacuação em situações de incêndios. Desta forma, a Instrução Normativa nº 9 do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina obriga a instalação de um equipamento de pressurização em escadas de prédios com altura superior a 75 metros. Veja nas páginas do Vale do Itajaí que, para garantir mais segurança nas situações de emergência, quase 200 prédios da cidade possuem o sistema.

Nesta edição trazemos também mais detalhes da comemoração das duas décadas de atuação do Jornal dos Condomínios. Momento muito aguardado pela nossa equipe ocorre dia 18 de março e conta com muitas

surpresas aos participantes. Momento de comemorar uma jornada de realizações e superação de grandes desafios, mas principalmente agradecer nossos leitores, especialistas e empresas apoiadoras, a companhia, participação e apoio durante esta caminhada. O todo é sempre maior que a soma de suas partes, e o jornal é feito de experiências, histórias, perrengues e vitórias vividas por aqueles que ajudaram a construir a nossa história e que são traduzidas em nossas páginas

Participe conosco desta comemoração e faça parte desse marco de resultados de muito trabalho e boas parcerias!

**JOMANI** 35 ANOS  
CORRETORA DE SEGUROS

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

FALE CONOSCO  
48 9.8421.2559

**UNIÃO**  
REFORMAS PREDIAIS

**REFORMAS EM GERAL**  
Laudos, perícias, avaliações, projetos

(48) 98476-5606

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

**EFICIENT**  
Segurança Eletrônica e Energia

48 99190-0385  
48 3209-7608  
[www.eficient.com.br](http://www.eficient.com.br)

**SEU CONDOMÍNIO 24 HORAS PROTEGIDO**

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

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

**Revisão de Texto**

**SOU BACHAREL EM LETRAS E HÁ 23 ANOS REVISOR DE TEXTOS**

POSSO CORRIGIR, FORMATAR E/OU MELHORAR TEXTOS E DOCUMENTOS DO SEU CONDOMÍNIO

como atas, circulares, convenções e regimentos, e-mails, memorandos, ofícios, etc.

EMITO NOTA FISCAL!

(48) 99629-3305  
[tonyrevisor@gmail.com](mailto:tonyrevisor@gmail.com)  
[www.tonyrevisor.wordpress.com](http://www.tonyrevisor.wordpress.com)

**OTIS**  
United Technologies

**Soluções sob medida para o seu condomínio.**

- Elevadores
- Escadas
- Esteiras rolantes

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

**improve efficiency™**

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

Central de Atendimento ao Cliente  
**0800 704 87 83**

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



# Evento reúne especialistas para discutir gestão contemporânea em edifícios

Com o tema “A evolução do setor de condomínios nas últimas duas décadas”, painel é uma das atrações na comemoração dos 22 anos do Jornal dos Condomínios

Da redação

Líder no segmento de informação direcionada a condomínios em Santa Catarina, o Jornal dos Condomínios completa 22 anos em março. A data será comemorada com muito networking, palestras e o painel “A evolução do setor de condomínios nas últimas duas décadas”. O evento será no dia 18 de março, no Empresarial Terra Firme, em São José, na Grande Florianópolis.



Foto Kaiké Telles

RITA VON HUNTY comanda a palestra principal

O painel terá o trio de especialistas formado por: Letícia Duarte, síndica profissional e idealizadora do canal Síndicos de Coragem no Instagram; Gustavo Camacho, advogado especialista em condomínios e presidente da Associação de Síndicos de Santa Catarina (ASDESC); e Fernando Willrich, advogado, empresário e presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI-SC).

A personagem Rita von Hunty será o destaque nacional na comemoração de 22 anos do Jornal, com a palestra “Ressignificando



LETÍCIA DUARTE, síndica profissional e idealizadora do canal Síndicos de Coragem

a comunicação nas relações”. O evento, gratuito, é exclusivo para síndicos e administradoras de condomínios.

Em pauta estarão os desafios da vida em condomínio, os fatos marcantes que contribuíram diretamente para a evolução do segmento em duas décadas e como as mudanças que aconteceram no período impactaram na gestão do síndico.

## Oportunidade para evoluir

Síndica profissional com atuação em Balneário Camboriú, Letícia Duarte vê o encontro como uma excelente oportunidade de crescimento no segmento para os síndicos e administradores.

“O network gera crescimento para todos envolvidos, mas eu considero que o tema também aumenta o nível de consciência do síndico. É a oportunidade de ele evoluir por meio da perspectiva de vários especialistas e da experiência de outros síndicos, com os quais ele vai se conectar. O

síndico terá a chance de entender como se moldar para passar pelas transformações no mercado condominial”, aponta Letícia.

Para ela, a pandemia é uma das causas para as mudanças que impactaram diretamente o jeito dos síndicos lidarem com a gestão nos últimos anos.

“A cobrança em cima do síndico ficou maior durante a pandemia. O morador percebeu que o lar não é apenas limitado pelas paredes do apartamento, mas sim o espaço todo de um condomínio. Está visível que cresceu a busca por mais bem-estar e conforto, e a gestão precisa encontrar essas soluções”, finaliza a idealizadora do canal Síndicos de Coragem, no Instagram.



GUSTAVO CAMACHO, advogado especialista em condomínios e presidente da ASDESC

## A transformação jurídica

A análise de Letícia Duarte é a mesma do advogado especialista em condomínios Gustavo Camacho. Ele, que também é presidente da ASDESC, considera



FERNANDO WILLRICH, advogado, empresário e presidente CRECI-SC

a crise provocada pela covid-19 como o principal fator de transformação nos condomínios.

“A pandemia catalisou as relações. No evento, vou traçar um panorama desde a criação dos primeiros decretos envolvendo condomínios edilícios até o tempo presente e a complexa gama legislativa e interpessoal existente no ambiente condominial. As assembleias virtuais foram incorporadas pelos síndicos, condôminos e administradoras. Outro ponto foi a importância de instrumentos jurídicos, como convenções e regulamentos internos bem elaborados. No mesmo ritmo, o mercado viu crescer a profissionalização, com cursos, lives e pós-graduação aos profissionais”, fala Camacho.

## Sistemas online na gestão condominial

Presidente do CRECI-SC, Fernando Willrich aponta a revolução tecnológica como uma importante transformação na gestão

condominial nos últimos anos.

“O surgimento do mundo online transformou a gestão dos condomínios. Passamos algumas décadas estagnados na área condominial, mas isso mudou com o desenvolvimento de softwares, sistemas online de gestão e comunicação, de controle de acesso e Internet das Coisas (IoT). O painel é fundamental para analisarmos essa linha temporal na qual houve mudanças importantes e, principalmente, atualizar quem ainda não está conectado às novas tecnologias”, completa Willrich.

## CONFIRA A PROGRAMAÇÃO COMPLETA E FAÇA A SUA INSCRIÇÃO

**13h30** - Credenciamento e visita aos expositores.

**14h30** - Abertura e Painel: A evolução do setor de condomínios nos últimos 22 anos, com síndicos e especialistas do setor condominial.

**13h30** - Intervalo para confraternização, som ao vivo e ambiente para network entre síndicos, expositores e patrocinadores.

**16h30** - Palestra “Ressignificando a comunicação nas relações” com Rita von Hunty - Reflexões sobre diversidade e construção de ambientes mais inclusivos, justos e humanizados para todas as pessoas.

**18h00** - Fechamento, com sorteio de brindes.

**18h30** - Encerramento.

Painel, Networking, Coquetel, Palestra e muito mais

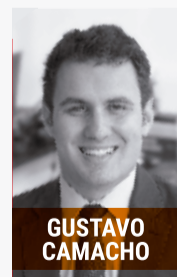
PALESTRA COM  
**Rita Von Hunty**  
Ressignificando a comunicação nas relações



LETÍCIA DUARTE



FERNANDO WILLRICH



GUSTAVO CAMACHO

PAINEL COM ESPECIALISTAS  
A evolução do mercado condominial e a gestão contemporânea

22 ANOS

JORNAL DOS CONDOMINIOS  
18/MAR . 13h30-18h30  
Empresarial Terra Firme . São José/SC

EVENTO GRATUITO

Entrada 1kg de alimento não perecível



INDISPENSÁVEL INSCRIÇÃO PELO SYMPLA

Faça a sua inscrição escaneando o QR Code ao lado, ou acesse:

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

Exclusivo para Síndicos e Administradores de Condomínios

REALIZAÇÃO



APOIO



PATROCÍNIO





# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Rodovia expressa do Japão passa dentro de um edifício

Um dos edifícios mais curiosos do país, é o Gate Tower Building localizado no distrito de Fukushima, na província de Osaka. O 5º, 6º e 7º andares desse edifício comercial de 16 pisos é ocupado por uma via expressa que passa por dentro dele.

As pessoas não têm acesso à essa área, pois o elevador pula do 4º andar direto para o 8º. Nas laterais foram colocadas janelas iguais aos demais andares, mas só para completar a composição do edifício.

O edifício é o resultado de um compromisso incomum entre o dono do terreno e o governo japonês. Em 1983, foi decidido o redesenvolvimento da área, mas

permissões para construção foram recusadas porque o desenvolvimento da via expressa já estava sendo planejado para essa região. Porém, os detentores de direitos da propriedade se recusaram a desistir e negociaram com a corporação Hanshin Expressway para chegar à atual solução.

Com exceção da invasiva via expressa, os negócios na Gate Tower Building são quase normais. A rodovia expressa não faz contato com o edifício e a tecnologia da estrutura que rodeia a via mantém o



O GATE TOWER BUILDING fica no distrito de Fukushima, na província de Osaka

barulho e vibração longe dos usuários do prédio.

## Vaga de garagem de bem de família pode ser alienada, mas só para condôminos

Independentemente de um imóvel ser considerado bem de família ou não, a vaga de garagem que tenha matrícula própria no registro de imóveis só pode ser alienada judicialmente para pessoas que morem no mesmo condomínio.

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu parcial provimento ao recurso especial de um particular que teve duas vagas na garagem de um prédio onde possui um apartamento penhoradas para quitar uma dívida.

A penhorabilidade da vaga de garagem de bem de família

é pacificamente aceita pela jurisprudência, desde que tenha matrícula própria no registro de imóveis. Esse entendimento levou à edição da Súmula 449 do STJ.

Já a impossibilidade de vender essas vagas para pessoas alheias ao condomínio foi definida pelo parágrafo 1º do artigo 1.331 do Código Civil.

Ao analisar o caso dos autos, o Tribunal de Justiça Santa Catarina concluiu que essa restrição à aquisição de vagas de garagem por terceiros estranhos ao condomínio só vale para os casos em que a venda for voluntária. A

alienação judicial, portanto, poderia ser feita de maneira ampla.

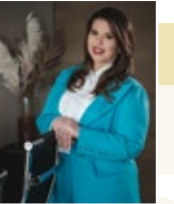
Relator no STJ, o ministro Marco Aurélio Bellizze refutou essa interpretação. Ele esclareceu que o objetivo do parágrafo 1º do artigo 1.331 do Código Civil foi oferecer mais segurança ao condomínio, reduzindo a circulação de pessoas estranhas nos prédios residenciais e comerciais.

Com isso, a participação na hasta pública de alienação judicial dessas vagas de garagem deve ser limitada apenas aos condôminos do local. A votação na 3ª Turma foi unânime.

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

@fernandamp81@gmail.com



## Você sabe o que o síndico não pode fazer por livre deliberalidade?

O síndico é responsável pela administração condominial e suas atribuições estão especificadas no artigo 1348 do Código Civil. Tendo atribuições de imensa responsabilidade.

Os síndicos atuam de forma a contribuir com a manutenção do patrimônio do condomínio, suas atribuições abrangem desde relacionamentos até as obrigações fiscais. Portanto, é bastante importante o desempenho do síndico para a harmonia condominial, dado poder que possui para interferir nas questões e situações, podendo ser agente transformador quando desempenha com esmero e zelo suas atribuições.

Na parte administrativa lhe cabe: solicitar orçamento para serviços que precise contratar, contratar uma administradora para auxiliar na administração condominial (mediante aprovação em assembleia), verificar se os serviços contratados estão sendo executados e manter em dia as obrigações do condomínio, tal qual aprovado em previsão orçamentária.

No tocante a inadimplência lhe cabe: realizar a cobrança podendo contratar garantidora ou profissional competente para lhe auxiliar nesta tarefa (mediante aprovação em assembleia), informar à comunidade condominial sobre situação das inadimplências (quantas unidades estão inadimplentes e o montante que configura a inadimplência), acompanhando de perto a situação da inadimplência no condomínio.

No que diz respeito a atuação com os funcionários do condomínio lhe cabe: contratar e demitir, monitorar a execução dos trabalhos e avaliar a viabilidade de contratação de empresa terceirizada caso seja mais benéfico para o condomínio.

**Mas, o que o síndico não pode fazer?**

- Desrespeitar a convenção e a legislação.

- Utilizar o fundo de reserva para despesas rotineiras, lembrando que o fundo de reserva é feito para suporte financeiro ao condomínio para investimentos futuros em obras, manutenção e despesas emergenciais.

- Cobrar os condôminos inadimplentes de forma vexatória, deixar de cobrar os inadimplentes ou conceder desconto. Para evitar os riscos que envolvem a cobrança dos inadimplentes, o síndico pode ser valer da contratação de prestadores de serviços para exercer essa função, tal qual uma garantidora ou profissional especializado.

- Ser parcial nos conflitos entre os condôminos.

- Deixar de aplicar as multas previstas no regimento interno, ou realiza-las de forma infundada e sem provas.

- Aumentar seu próprio salário sem aprovação em assembleias.

- Deixar de prestar conta, reter documentos e macular os resultados da sua administração.

- Gastar e contratar de forma desequilibrada de forma que impacte no equilíbrio das contas do condomínio.

- Deixar de renovar os contratos de segurança e manutenção do condomínio, tais quais seguro obrigatório e manutenção dos elevadores.

Saber quais são as obrigações atribuídas ao síndico facilita a supervisão do seu trabalho por todos no condomínio, pois, conhece-se os limites das suas atribuições.

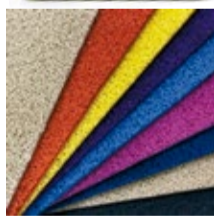
**Fernanda Machado Pfeilsticker Silva** é advogada, pós-graduada em Direito Imobiliário, Negocial e Civil e pós-graduada em Direito Processual Civil. Atua na área do Direito Imobiliário, ramo condominial.



**SOLUÇÕES EM TAPETES, CAPACHOS PERSONALIZADOS E PROTEÇÃO PARA PISOS**

- Capachos, Tapetes e Passadeiras
- Grama Sintética Verde e Colorida
- Pisos para Áreas Úmidas e Emborrachados
- Proteção para Elevadores e Extintores

ORÇAMENTO GRATUITO



[www.distribuidor.coperkap.com.br/florianopolis](http://www.distribuidor.coperkap.com.br/florianopolis)

[gigatapetes@gmail.com](mailto:gigatapetes@gmail.com)

48 9.8464.5695

48 3304.6967

@gigataps



# GR

Serviços Elétricos e Hidráulicos

Instalação e manutenção elétrica e hidráulica.

Montagem e manutenção em subestação.

Manutenção e Emissão de Laudo:

- Para-raios (SPDA).

- Alarme contra incêndio.

- Iluminação de emergência.

48 3242.0064

PLANTÃO  
48 99983.6500

Segurança nas instalações em condomínios.



# Obras nos apartamentos: veja o que é preciso saber antes da execução

NBR 16.280 trata do tema 'reformas em edificações' e traz os requisitos necessários que garantem legalidade na obra e maior segurança ao projeto

Da redação

Há 11 anos, um grave incidente no Rio de Janeiro foi o ponto de partida para importantes mudanças no regimento de reformas em unidades condominiais e nas áreas comuns de edificações brasileiras. No dia 25 de janeiro de 2012, três edifícios desabaram próximo ao Teatro Municipal: 22 pessoas morreram. A principal hipótese é que uma obra irregular, realizada no nono andar do Edifício Liberty, o maior deles, causou danos à estrutura, fazendo a construção ruir e derrubando outros dois prédios.

Como resposta, em 2014, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) lançou a NBR 16.280, que trata especificamente do tema 'reformas em edificações' e traz os requisitos necessários para o projeto e a execução de obras nos apartamentos e no próprio condomínio. Com isso, a responsabilidade pelos documentos e pela reforma passaram a ser do morador e do arquiteto ou engenheiro que assina a Anotação de

Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

"A mudança reduz responsabilidade do síndico sobre obras nas unidades. Com a norma, o condômino é o responsável legal pelo conteúdo da documentação fornecida ao síndico e pela reforma realizada dentro do apartamento - e não mais o síndico. No entanto, é importante ressaltar que muitos síndicos não são da área técnica e, por isso, a verificação e validação da documentação básica precisará ser avaliada por uma assessoria técnica, que poderá aferir se tudo se encontra dentro das necessidades legais", explica a arquiteta Lilian Lidia Wojcikiewicz.

## Documentação necessária para a reforma

O condômino disposto a reformar o apartamento deve apresentar ao síndico ou assessor técnico do condomínio os seguintes documentos: Projeto e Plano de Reforma de Intervenção na Unidade Residencial; ART ou RRT



ANTES da reforma, o morador deve apresentar o projeto e plano de intervenção, além da ART ou RRT

referente a projeto e execução da reforma. Há também o Certificado de Aprovação do Projeto pelo Corpo de Bombeiros, se necessário; e cronograma de serviços e relação dos profissionais que estarão na reforma.

"É essencial detalhar o tipo dos serviços e os impactos que

eles irão causar. Outro ponto necessário é ter ciência das regras previstas no regimento interno, para que sejam respeitados os horários pré-estabelecidos em assembleia sem causar desconforto na rotina diária dos moradores. Por fim, e não menos importante, é ter o nome completo, telefone e documento de quem estará na obra, principalmente em função do controle de acesso e da segurança patrimonial", detalha a arquiteta.

Em resumo, é importante ter em mãos todos os documentos necessários para garantir a legalidade da obra e verificar se as leis e os regulamentos do local onde o imóvel está situado exigem algum outro documento específico.

## Como o síndico deve proceder?

A aprovação de reformas em edifícios e apartamentos é um processo complexo que requer atenção aos detalhes e planejamento cuidadoso. Por isso, o síndico deve seguir um roteiro com itens importantes, como: verificação das regras do condomínio; aprovação do conselho; análise da estrutura; contratação de profissionais qualificados; solicitação de autorizações necessárias; comunicação com os moradores; monitoramento da reforma; e inspeção final.

No condomínio Carybe, no bairro Trindade, em Florianópolis, a síndica Ana Cristina Souza Goulart aponta que o espaço de 86 unidades, divididas em 3 blocos, já passou por obras nas áreas comuns, como pintura externa do prédio e das garagens.

"Tomamos todo o cuidado

necessário para que as obras não os afetem e tenham o menor impacto possível na rotina diária dos condôminos. E isso fazemos com a divulgação interna para explicar o que será feito e tirar todas as dúvidas. Aqui faço dessa maneira e funciona", aponta a síndica.

Em relação às reformas nos apartamentos, existe a necessidade de aprovação do condomínio no caso de a mudança mexer com a estrutura do prédio, como troca de esquadrias externas, instalação de aparelhos de ar-condicionado, demolição de alvenarias e instalação de novos fechamentos (drywall, gesso acartonado ou alvenarias tradicionais), bem como substituição da infraestrutura elétrica e hidrossanitária.

Por outro lado, outras obras não precisam de autorização. Algumas delas são: pintura, instalação de luminárias e marcenaria, forro de gesso ou similar; troca de louças, torneiras, chuveiros, metais, portas internas, varais internos e a remoção de carpete para a instalação de revestimento vinílico ou laminados de madeira.

Para que uma obra seja executada em cada unidade no condomínio Carybe, a síndica Ana Cristina explica qual o trâmite a ser seguido pelos moradores: "Eu solicito a documentação necessária um mês antes do prazo previsto para o início. Esse tempo é ideal para organizar tudo o que precisa, uma vez que uma obra mexe com a rotina dos condôminos. É obrigatório também ter ART, que deixamos aqui no nosso arquivo por cinco anos. Portanto, se o proprietário se negar a apresentar a documentação, ele será impedido de iniciar a obra", completa.

# LW

**LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ**

ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER

CAU A-14.750-8

- ✓ PROJETOS DE ARQUITETURA
- ✓ PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
- ✓ PROJETOS DE ENGENHARIA
- ✓ ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

**LEGALIZAÇÕES HABITE-SE APROVAÇÕES:**

- PREFEITURA MUNICIPAL
- VIGILÂNCIA SANITÁRIA
- CORPO DE BOMBEIROS

- ✓ CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL
- ✓ CONSULTORA BIM
- ✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

☎ 48 99983.6633 ✉ [arquitetalilian@yahoo.com.br](mailto:arquitetalilian@yahoo.com.br)

# PLAC

PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

34 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)

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

## Como otimizar a limpeza do condomínio?

Consultor ensina a elaborar uma agenda de trabalho e produtos a serem utilizados na limpeza

Da redação

Condomínios são locais com grande circulação de pessoas e, portanto, exigem atenção especial à limpeza. Ambientes sujos causam a insatisfação dos moradores e contribuem para depreciar os imóveis. Mas como manter os locais limpos e com um aspecto agradável? A palavra-chave é organização e planejamento, seja com equipes próprias ou terceirizadas. É o que preconiza o consultor técnico em Asseio e Conservação, Osmar Viviani, ao defender a importância de estabelecer um cronograma para gerir os colaboradores.

A agenda de trabalho, segundo ele, deve obedecer às seguintes perguntas: o que, como, quando e com o que limpar. Para elaborar a agenda, ele aconselha fazer a confecção in loco observando os pontos principais e as demandas específicas de cada local. Como parâmetros, deve-se analisar o tamanho dos ambientes, a quantidade de colaboradores, os tipos de produtos e normas de utilização.

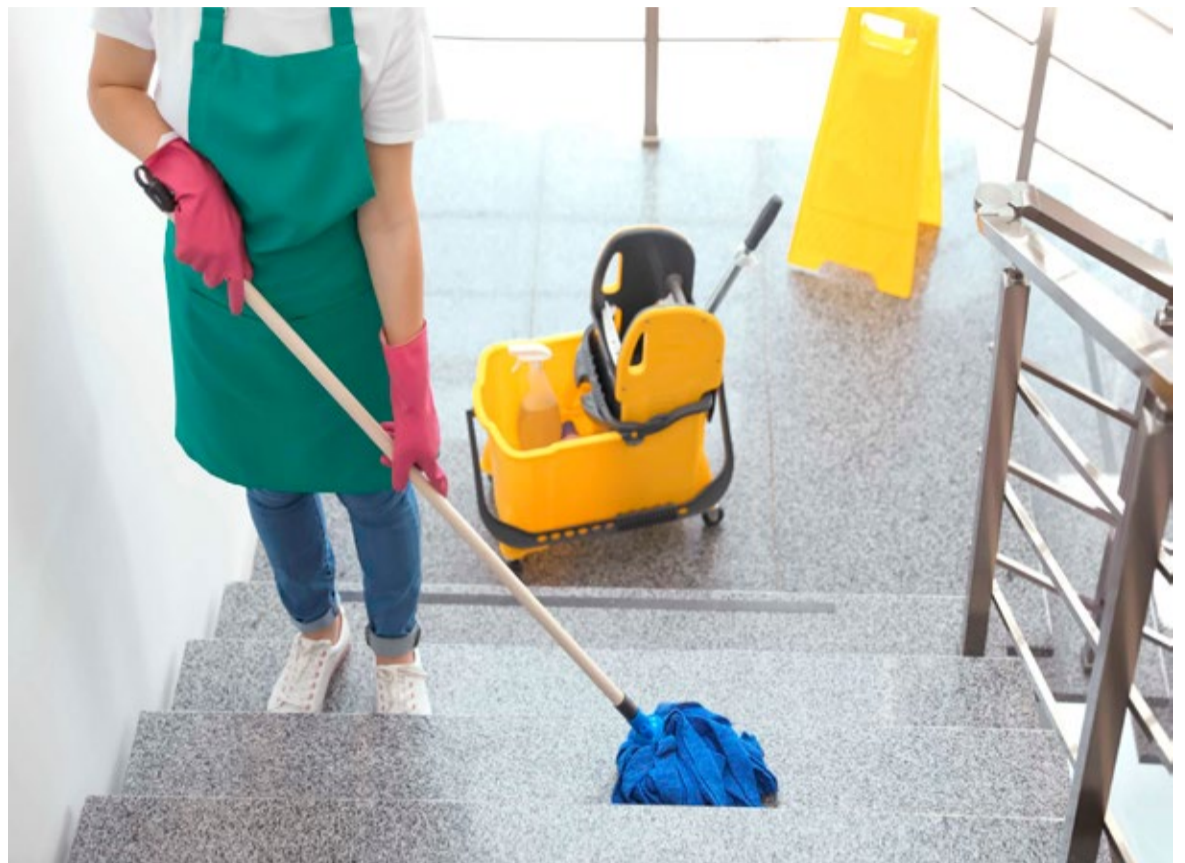
“A montagem dos cronogramas baseia-se em fatos corriqueiros como limpeza de banheiros; vidros; pisos; paredes e elevadores, por exemplo, com necessidades e manutenção das operações de limpeza”, recomenda. E um dos itens importantes que a agenda deve contemplar, completa Osmar, é o horário de limpeza e o horário de manutenção dessas operações para facilitar o fluxo das pessoas e o silêncio dos locais.

Para responder a pergunta “quando?”, ele cita alguns exemplos que devem constar da agenda: ambientes que necessitam ser limpos diariamente são os elevadores; as lixeiras; corredores; hall de entrada e as academias que precisam também ser higienizadas: primeiro com água e sabão e, após, o uso de álcool gel. Já o salão de festas e salão de jogos vão depender da frequência com que são usados, mas geralmente a manutenção é feita uma vez por semana. “Nesses ambientes é sempre aconselhado definir a limpeza com os moradores”, afirma.

Para o consultor, a limpeza rotineira, feita com qualidade, pode afastar a obrigação da limpeza pesada. “O que ocorre é que os condomínios trabalham com quantidade insuficiente de mão de obra, o que acaba acarretando a necessidade de limpezas ‘extras’, que são chamadas de ‘pesadas’. A garagem, por exemplo, se for varrida semanalmente não precisará de água”, destaca.

### Produtos profissionais

Não utilizar produtos da linha doméstica se traduz no principal ponto a ser adotado pelos gestores condominiais. “Trata-se de um equívoco, pois além de não limparem adequadamente, produzem grandes gastos com água, uma vez que geram espuma em demasia, ocasionando maiores custos para os condomínios. Portanto, não devem ser utilizados



A AGENDA de limpeza deve prever o horário das operações para não atrapalhar o fluxo de pessoas no prédio

produtos como sabão em pó, limpa-pedras e sapólio uma vez que deterioram os ambientes e ainda promovem prejuízos à natureza”, diz Osmar. Segundo ele, o uso de detergente multiuso e água sanitária são boas opções e facilitam a limpeza geral. Não se deve esquecer que os produtos devem ser da linha profissional e não devem ser misturados. Sendo assim, evitam-se acidentes e manchas nos locais.

Já os equipamentos indicados são os dos sistemas MOP pó (removedor de pó) e úmido

(vassoura cabeleira de bruxa), e as enceradeiras para lavagem pesada dos pisos.

### Concentrados

O uso de produtos concentrados pode trazer vantagens, como a praticidade e a padronização da limpeza. “A maioria desses produtos é biodegradável, portando inofensiva ao meio ambiente, e já traz em sua formulação os ativos necessários para aplicação em grandes áreas e em locais para grande fluxo de pessoas”, explica Rena-

ta Ribeiro, da empresa Simple Clean.

Mas, o maior diferencial está na economia, já que 200ml do produto chega a render 60 litros e substitui produtos como álcool, sapólio, água sanitária e detergente.

“Os produtos reduzem 80% no espaço de depósito, 70% no consumo de água e mais de 60% no custo total da limpeza. Um produto de 500ml pode render de três meses a um ano, dependendo do tamanho do condomínio”, explica Renata.

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO É COISA SÉRIA!**

Conte com nosso time de especialistas e fique tranquilo.

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

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

**Limpeza máxima por muito menos**

**1ª compra KIT COMPLETO** Concentrados e Acessórios

**2ª compra REFIS MAIS UTILIZADOS** Recolhemos os frascos vazios

Entrega imediata  
Treinamento de equipes  
Ligue e agende uma demonstração sem compromisso

BIODEGRADÁVEL NEUTRO LOGÍSTICA REVERSA

**Simple Clean**

SimpleCleanOficial  
SimpleClean\_

Cel.: (48) 98422-7117  
Tel.: (48) 3364-4740  
www.simpleclean.com.br

**UNICA**  
Serviços Construtivos

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

48 4042.1222

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

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

**AQUI VOCÊ ENCONTRA!**

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE

**Atacado Catarinense**

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

48 3952.2500

# Conte conosco!

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

O síndico Evandro de Ribeirão Preto/SP, nos relata que, quando assumiu o condomínio, pairavam muitas dúvidas sobre a transparência da gestão anterior e que, o clima entre os moradores era de absoluta desconfiança.

A dica aqui é do nosso gerente de unidade Charles Silveira que sugere a contratação imediata de uma auditoria para avaliar os balancetes da gestão anterior.

Essa auditoria será um marco temporal que irá separar o que aconteceu na gestão anterior da atual. Assim, iniciando a gestão com transparência e clareza, a tendência é que o clima mude e você retome a confiança dos moradores, mas atenção, para isso é necessário que você consulte sempre o conselho, faça cotações com mais de um fornecedor e mantenha os condôminos informados sobre cada passo da sua gestão.

**Conte conosco!**



**CHARLES SILVEIRA**  
Gerente Duplique  
Unidade Florianópolis

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

**0800 780 8877** >>>



# Compliance na gestão de condomínios

Sistema garante, através de boas práticas, a transparência e excelência na administração predial

Dariane Campos

Muito se tem debatido sobre corrupção no país, sendo que os grandes escândalos dos últimos anos despertaram nas pessoas um interesse maior sobre ética. Princípio este que deveria naturalmente fazer parte do comportamento humano, orientando todas as suas ações. Mas, infelizmente muitas pessoas optam por seguir a cultura do desrespeito às obrigações legais em favor próprio, atendendo a pensamentos imediatistas, que nunca levam em consideração os reflexos de suas atitudes, em médio e longo prazo.

O ato de burlar as leis não é algo que está restrito apenas à administração pública e à classe política, como se vê diariamente nos jornais. Ele está presente em todos os níveis da nossa sociedade, é o velho e conhecido "jeitinho brasileiro". E os condomínios também estão sujeitos à prática na qual os interesses pessoais estão acima do bem comum e até mesmo da lei. Refletindo uma aspiração geral da sociedade, os condôminos também anseiam por medidas que garantam a integridade da gestão e a aplicação correta de toda a verba arrecadada. E para isso, os condomínios precisam estar obrigatoriamente em conformidade com todas as determinações legais, ou seja, em compliance.

## Mudança cultural

Conceito relativamente novo no cenário condominial, o compliance é muito utilizado por empresas e envolve todos os setores da organização, com a finalidade



O COMPLIANCE garante confiabilidade ao condomínio, mas exige a participação de todos os envolvidos no dia a dia da gestão

de evitar qualquer desvio de conduta ou de operacionalização.

A proposta é promover uma mudança cultural, em que o sucesso do processo depende do engajamento de todos os envolvidos no dia a dia da gestão. O condomínio só vai estar em compliance quando suas atividades internas e externas estiverem em acordo com as práticas exigidas pelos órgãos de regulamentação, que atendem a leis trabalhistas, fiscais, contábeis, financeiras, ambientais e previdenciárias. Ou seja, estar em compliance é fazer o certo em todos os setores do condomínio.

De nada adianta cumprir todas as suas obrigações e acabar terceirizando serviços com empresas que não estão em conformidade com a legislação. Vale

lembrar que o condomínio é responsável por qualquer acidente que venha a acontecer nas suas dependências envolvendo empresas contratadas se confirmada alguma irregularidade, como a falta de equipamentos de segurança, por exemplo. Ao contratar empresas que não estão dentro da lei é grande a chance de o condomínio ter de responder algum processo ou, até mesmo, arcar com custos imprevistos.

## Código de ética

Segundo o especialista no assunto, Paulo Araújo, que também é membro fundador do Instituto Compliance Rio, o programa de compliance não é um artigo de prateleira. "Todos os setores do condomínio devem estar envolvidos.

Desde o gestor que tem a responsabilidade objetiva na administração até os empregados que terão um código de conduta a ser seguido, passando também por fornecedores, condôminos e terceiros que deverão também observar a metodologia de trabalho utilizada". Ele explica que o programa deve ser criado com base nos riscos e necessidades do condomínio e sua elaboração deverá ser feita por um especialista da área, que deverá acompanhar a sua implementação, inclusive com a execução de testes para validação.

De acordo com Rosely Schwartz, coordenadora e professora do Curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado

(FECAP), em São Paulo, as ações inadequadas poderão ser combatidas por meio do acompanhamento constante.

"A adoção desse serviço evidenciará todos os pontos que são passíveis de riscos, os quais não se referem apenas a acidentes, incluem também a corrupção e quais os processos que devem ser implantados para evitar o envolvido em processos fraudulentos ou outras questões que prejudiquem a saúde de sua administração, como por exemplo: compra de materiais com preços não condizentes com o mercado, realização de obras com valores manipulados, contratação de serviços sem respaldo adequado de um contrato, falta de recolhimento de retenções devidas ao Município e à Receita Federal, movimentação financeira do condomínio em conta corrente de terceiros, entre outros", explica.

De uma forma geral, através do compliance o condomínio reforça o seu compromisso com os valores e objetivos expressos em um código de ética e conduta e busca implementar um sistema de observância às leis e regulamentos.

## Reputação do condomínio

Além de padronizar questões internas da administração, estabelecendo regras e procedimentos que devem ser seguidos por todos, o compliance ainda ajuda em demandas externas de convivência em sociedade e tem ação direta na fiscalização de compras e contratos com fornecedores, garantindo lisura em uma concorrência ou cotação de preços para produtos e serviços. Não é difícil encontrar



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







**ROSELY SCHWARTZ:** Compliance reforça o compromisso com os valores éticos e o respeito às leis e regulamentos

síndicos que já enfrentaram situações em que os próprios prestadores de serviços entregam orçamentos com 10% ou 20% a mais na nota fiscal, sob a desculpa de ser uma prática de mercado.

Promover uma gestão em compliance diminui o grau de exposição e responsabilização em relação a potenciais comportamentos irregulares ou ilegais de todos os envolvidos. O síndico ou comissão de obras que atuem dessa maneira garante preço e qualidade nas compras, conferindo assim, pela boa conduta, confiabilidade à administração. "Mas é fundamental o comprometimento integral de todos os setores do condomínio, desde o morador que adultera o boleto bancário para não pagar multa e juros de sua taxa condominial, passando pela administradora que não se deu conta do fato, ou do síndico que não analisou o balancete antes de entregar ao conselho, e também do próprio conselho", reforça Josemar Niehues Casarin, consultor no assunto.

Ainda segundo ele, outro problema encontrado nas gestões

é que as administradoras estão acostumadas a fazer apenas o trivial, que possíveis falhas e erros que aparecem na documentação acabam passando despercebidos por elas.

### Compliance x auditoria

Para entender a diferença entre os dois conceitos, partimos do princípio que eles têm em comum, que é trabalhar com a manutenção do local onde estão sendo aplicados. De acordo com Josemar, compliance trabalha com ações preventivas, que trarão maior confiabilidade para a gestão. Já a auditoria é a manutenção corretiva, que busca consertar e aperfeiçoar processos.

"O primeiro conceito leva ao cumprimento das normas internas, leis e regulamento a que cada condomínio é submetido. Já o segundo é destinado a observar, questionar e propor alterações e procedimentos. Sendo que, a sua função é avaliar a eficácia de outros controles, que poderá ser preventiva ou investigativa", explica o especialista.

## ENTENDA O QUE É COMPLIANCE

### CONCEITO

• A palavra compliance tem sua origem do inglês, to comply, que significa cumprir. O programa busca dar organização para o cumprimento da legislação como um todo. Além disso, visa criar mecanismos de controle e estabelecer procedimentos claros e simples para a realização de todas as atividades, identificando as divergências e adequando o sistema.

### APLICAÇÃO

• Em primeiro lugar precisa haver a percepção do síndico e da empresa contratada para assessorá-lo que o programa de compliance é fundamental para o futuro do condomínio e o compromisso para que haja o cumprimento do programa

• Será necessário treinar todos os colaboradores e criar um código de conduta com regras claras e que se tenha certeza que foi compreendida por todos

• Outro passo importante é a divulgação constante da nova cultura, tendo um canal de comunicação aberta para a troca de informações

• A identificação clara de boas práticas e a criação de mecanismos de controle irá fechar o ciclo do programa.

### QUEM PARTICIPA

• Todos os setores do condomínio e das empresas que irão assessorá-lo

• As empresas prestadoras de serviços deverão saber da existência do programa para poderem se enquadrar no envio das propostas, contratos e documentos fiscais

• O síndico tem papel fundamental para dar a importância do programa para a organização. É recomendado que ele convoque uma reunião com todos os colaboradores para informar sobre a iniciativa e o quanto será significativa a sua implantação e a necessidade da colaboração de todos

• Os novos colaboradores, ao entrarem na empresa, poderão receber das mãos do gestor o programa e o código de conduta, momento em que o gestor irá enfatizar os principais pontos e o quanto é importante para o condomínio o seu cumprimento, colocando-se à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas que surjam.

### IMPORTÂNCIA

• O programa auxiliará na prevenção, criando barreiras, uma vez que os condomínios como qualquer empresa são passíveis de falhas no cumprimento da legislação, principalmente referentes a questões trabalhistas, tributárias e de segurança. Além desses, os condomínios estão sujeitos a fraudes, como valores superfaturados ou despesas irreais

• O programa de compliance trará à gestão do condomínio maior transparência e tranquilidade aos condôminos, que terão certeza que todas as exigências legais estão sendo cumpridas, que os valores apresentados são justos e que os contratos firmados preservarão todos os direitos e a imagem do condomínio.

### QUANDO APLICAR

• Não há um momento específico, mas em situações de crise ou de identificação de problemas relacionados à transparência podem facilitar a percepção dos condôminos para que esforços sejam criados para esse fim, dado que haverá custos para sua implantação.

### EFETIVIDADE

• O envolvimento efetivo dos gestores e o monitoramento dos sistemas de controle criados irão evidenciar as metas alcançadas e as que ainda faltam atingir. O programa tem um tempo para ser cumprido na sua totalidade e sempre necessitará de ajustes, em função de novas situações e do seu próprio aprimoramento. É um ciclo que não termina.

Fonte: Rosely Schwartz



**Reformas e laudos inteligentes, para pessoas exigentes.**

**Resulta Engenharia**

 (48) 99168-2928

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

**PROTEJA ELEVADORES BOMBAS E MOTORES**

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

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



**Delta** Gestão de Energia 48 9.9617.7788 

[www.deltaenergy.com.br](http://www.deltaenergy.com.br) LOCAÇÃO DO EQUIPAMENTO PARA CONDOMÍNIOS. SÍNDICO LETOR TEM 10% DE DESCONTO!

**TECNOLOGIA TODA HORA no seu condomínio**



**PORTER**

Sistema de controle e gerenciamento de acesso

 Reconhecimento Facial  QR Code  Portaria Remota

 (48) 9 9155.0983

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

# Pressurização de escadas aumenta segurança nos edifícios em casos de incêndio

Quase 200 prédios de Balneário Camboriú possuem o sistema que segue a Instrução Normativa nº 9 do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina

Da redação  
**A**o pensar na construção de qualquer empreendimento, seja comercial ou residencial, a segurança contra incêndios é um dos pontos mais importantes. E, junto com o cuidado na parte elétrica e estrutural e na escolha de bons materiais, a pressurização nas escadas é um fator que aumenta a proteção dos edifícios e a confiança na hora de comprar ou alugar o imóvel.

No fim de 2022, por exemplo, um incêndio registrado em um edifício na Avenida Atlântica, em Balneário Camboriú, deixou 16 pessoas hospitalizadas. As rotas de fuga ficaram obstruídas pela grande quantidade de fumaça, que se concentrou nas escadas dos dois blocos.

Para evitar problemas como esse e garantir mais segurança nas situações de emergência, a Instrução Normativa nº 9 do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina obriga a instalação de um equipamento de pres-

surização em escadas de prédios com altura superior a 75 metros.

O sistema usa a ventilação mecânica para injetar ar limpo na escadaria e evitar, assim, a entrada de fumaça no local. A ação garante a saída das pessoas com mais tranquilidade e também dá maior eficiência para o trabalho no combate ao fogo. Em Balneário Camboriú, 191 edifícios já adotaram a normativa, de acordo com dados do Corpo de Bombeiros.

Com a segunda menor extensão territorial do Estado - apenas 45 km<sup>2</sup> -, Balneário Camboriú necessita que as construções sejam mais verticalizadas, tanto para moradia como para o comércio. Isso resulta no alto número de arranha-céus na cidade do Litoral Norte e também aumenta a preocupação com a segurança contra incêndios.

“Atualmente, com a tendência dos prédios ficarem cada vez mais altos, as construtoras tiveram que melhorar o sistema

de salvamento das pessoas nas unidades. Então, a escada capta ar do andar térreo através de um motor e oferece mais segurança e tempo para a retirada de quem está no local afetado pelo fogo”, explica Alexandre Bernardo, especialista em escadas pressurizadas da empresa Le Soluções em Equipamentos

Conforme o Corpo de Bombeiros de Balneário Camboriú, o sistema é extremamente eficiente para garantir uma rota de fuga e total evacuação. A escolha do modelo deve atender às exigências da normativa de segurança contra incêndio.

“A escada pressurizada é uma ‘Escada à Prova de Fumaça’ (EPF). Para ocupação A-2 Residencial Privativa Multifamiliar, que diz respeito aos prédios residenciais, os mais comuns na nossa região, a EPF é exigida para edificações com altura superior a 75 metros. Existem outros tipos de escada, classificados como ‘Escada Enclausurada com Ventilação para o Exterior’ e ‘Escada



O SISTEMA de pressurização usa ventilação mecânica para injetar ar limpo nas escadas

Aberta Externa’. A equipe técnica vai optar por um desses três tipos”, afirma o 1º Tenente Wag-

ner Medella de Santana, chefe do serviço de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros.

HOC

## Pra tudo que o verão pede: **Sicredi**



Com o Sicredi, você faz seus pagamentos com os **Cartões** de débito, crédito ou usando **Carteira Digital**, programa suas contas de consumo com o **Débito Automático** e ainda usa todas as facilidades do **App** para pagar, investir, fazer **Pix** e muito mais.

Quer mais para o verão?  
**Acesse [sicredi.com.br](https://sicredi.com.br)**

SAC - 0800 724 7220.  
 Deficientes Auditivos ou de Fala - 0800 724 0525.  
 Ouvidoria - 0800 646 2519.



### Como funciona na prática?

O processo de pressurização deve ser realizado junto com a construção do prédio. Não há qualquer impedimento legal ou normativo do Corpo de Bombeiros para a instalação em prédios já construídos, mas o custo é bem superior, explica Alexandre Bernardo.



ALEXANDRE BERNARDO, especialista em escadas pressurizadas

“O profissional deve começar a trabalhar o projeto desde o início, para fazer a análise, a adequação às normas, além de acompanhar tudo até a finalização da obra”, orienta o especialista.

Para a instalação correta do sistema, são necessários os seguintes equipamentos: gerador, dumpers, filtros, grelhas, venezianas, registros, motores, aduadores, centrais e sensores de fumaça.

O sistema de pressurização nas escadas é acionado automaticamente ao detectar a presença de fumaça. Caso isso não aconteça, há a opção manual. A partir daí, o ar externo é captado e distribuído na escada para evitar a presença de fumaça e permitir o fluxo de pessoas em segurança.

### O perigo de inalar gases tóxicos e a fumaça

Segundo o Corpo de Bombeiros, a fumaça é um dos produtos da combustão e contém gases asfixiantes e irritantes. E todos eles causam prejuízos à saúde. Os asfixiantes são responsáveis pela desorientação, intoxicação e a perda de consciência. Já os narcóticos são três: monóxido de carbono (CO), cianeto de nitrogênio (HCN) e dióxido de carbono (CO2). Eles podem causar lesões na respiração e inflamação nos olhos, vias aéreas superiores e também na pele.

Monóxido de carbono, dióxido de carbono, ácido cianídrico, cloreto de hidrogênio e acroleína são os gases mais letais em um incêndio. Além da presença

dos poluentes, a falta de oxigênio também pode levar à morte.



CRISTIANE DE AZEVEDO, síndica do Residencial Mar dos Açores

### A manutenção é fundamental

A escada pressurizada não possui 100% de segurança se o sistema não receber a atenção correta de uma empresa especializada desde a sua instalação.

A manutenção deve ser mensal e visa analisar o funcionamento de todos os equipamentos, além de garantir que, em caso de um eventual incêndio, o gerador será acionado. O serviço também assegura mais produtividade do equipamento e aumento da vida útil.

“O sistema de incêndio precisa estar em pleno funcionamento



EM PRÉDIOS com altura superior a 75 metros, a instalação do equipamento de pressurização em escadas é obrigatória

quando há algum problema. Pelo menos uma vez por mês precisa passar por uma revisão completa para ver se as grelhas estão corretas, se as portas funcionam, se o motor não tem problema e se o painel está certo”, conta Alexandre Bernardo.

Síndica do Residencial Mar dos Açores, em Itajaí, Cristiane Luiz de Azevedo destaca a importância do equipamento, mas

também da manutenção.

“Tendo em vista o alto custo do sistema e sua principal função, que é preservar vidas, precisamos ter o devido cuidado. A fumaça, se inalada em quantidade, poderá ter graves consequências para as vítimas. O valor de manutenção não se mede, pois é um dos equipamentos essenciais na dissipação de fumaça em caso de incêndio”, afirma.

## O QUE DIZ A INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 9?

A Instrução Normativa nº 9 foi criada para estabelecer e padronizar os critérios e o dimensionamento das saídas de emergência em todas as edificações de Santa Catarina, a partir da análise e fiscalização do Corpo de Bombeiros. A IN09 é baseada na Lei 16.157/2013 e no Decreto 1.957/2013, ambos estaduais.

Sendo assim, a escada pressurizada deve seguir as seguintes especificações:

- ter ingresso por antecâmara;
- ter uma resistência ao fogo por 3h;
- ter portas corta-fogo;
- prever área de resgate para pessoas com deficiência;
- ter iluminação natural na escada;
- possuir duto de distribuição de ar pressurizado no interior da caixa da escada;
- a captação de ar deve ser localizada na fachada da edificação;
- prever uma autonomia de funcionamento por 3h;
- possuir grelhas de in-

suflamento reguláveis;

- o ventilador deve possuir circuito elétrico específico;
- devem ser instalados dois ventiladores (ativo e reserva);
- deve possuir central de monitoramento;
- devem ser instalados acionadores manuais para pressurização;
- a pressurização da escada deve ocorrer automaticamente;
- o desligamento do sistema só pode ser feito manualmente;
- o gerador de emergência deve ocorrer quando faltar energia elétrica.

Se o sistema for instalado em hospitais ou qualquer área com restrição de mobilidade, o cuidado é ainda maior, como apresentar, de acordo com a IN09, antecâmara em condições de dispor de duas portas. Uma delas para dar acesso às áreas de circulação, enquanto a outra fica relacionada ao elevador.

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

**Serviços para Condomínios**

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

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

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

**NEWTEC GERADORES**

ASSISTÊNCIA 24 h

VENDA  
MANUTENÇÃO  
LOCAÇÃO  
DE GERADORES

newtecgeradores.com.br

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

**Le**

GERADORES DIESEL E ETANOL

ESCAPAMENTO ATENUADOR

GERADORES COM CARENAGEM

GERADORES ABERTOS

ESCADA PRESSURIZADA

Veneziana de captação

Motoventilador

Filtro de ar

Damper e Registro de pressão

Grelhas de insuflamento

(47) 3248-0287 / (47) 99186-7090

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



### Cada visita, uma mordida no caixa do condomínio

Sabe aquele problema no condomínio que nunca é resolvido e fica incomodando o síndico, como se fosse uma pedra no sapato na longa jornada de um mandato de sindicatura?

Aquele probleminha que aos olhos da massa condominial é tão simples de resolver, mas quanto mais o tempo passa parece que a coisa se agrava. O síndico já chamou vários prestadores, cada um apresenta uma solução, mas a resolução do problema que é bom, nada! E ao final das contas o que fica parecendo para a maioria dos condôminos é que o síndico fica fazendo corpo mole. E o síndico fica no impasse, a solução do problema é o objetivo dos prestadores ou eles identificaram que em cada visita é uma 'mordida' garantida no caixa do condomínio?

É inegável que para a manutenção de qualquer negócio é preciso ter recorrência e fluxo de caixa. Sabemos também que o ticket médio de alguns serviços, sobretudo de manutenção predial, no que diz respeito a pequenos reparos, são muito baixos. É uma prática comum, de prestadores que atendem esse tipo de necessidade, tentar explorar o máximo do problema tentando fazer render o seu tempo e custo de deslocamento, promovendo reparos e substituições de peças que, necessariamente, não resolvem o problema que provocou o seu chamado.

Pode parecer que estou tentando reunir argumentos para denegrir esse tipo de prestador, mas longe disso. Acredito que o mercado deva estar repleto de soluções para todos os tipos de problemas que encontramos no condomínio. O que me parece hoje em dia é que quanto mais simples o reparo, mais

difícil é encontrar um profissional comprometido com a qualidade do serviço e a resolução do problema.

Todos somos atraídos por preços mais baixos, sobretudo quando temos que abrir um chamado para um simples reparo. Mas temos que ter a noção que não é com uma visita ao custo de R\$ 100 que qualquer probleminha no condomínio pode ser resolvido.

A prática de cobrar um valor baixo por uma visita e agregar valor conforme a necessidade de peças e equipamentos para resolver o problema, em alguns casos é usada com integridade por alguns prestadores, mas uma grande maioria tira proveito dessa prática. Acredito que é uma cultura alimentada pelo tomador de serviço que não percebe ser vítima do gatilho mental ganância, pensando que terá o maior benefício pelo menor custo. Porém, essa prática não nos traz o que realmente precisamos, que é prestatividade, resolutividade e integridade por um preço justo. Prestadores e tomadores de serviço são os sujeitos do mercado, que é uma entidade dinâmica. Um lado não funciona com a ação e reação do outro.

Então colega de sindicatura, na próxima vez que for contratar um pequeno serviço para resolver um problema no seu condomínio reflita se o preço que você está pagando é justo para que o prestador monetize o suficiente para manter o seu negócio e esteja disposto a resolvê-lo e disponível na próxima necessidade.

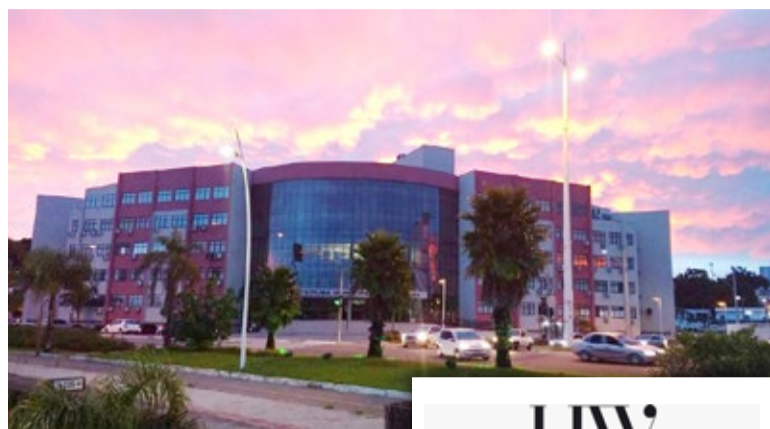
**Rogério de Freitas é graduado em Administração de Empresas, pós-graduado em Marketing e Gestão Empresarial e Síndico Profissional**

## Assessoria técnica condominial é aliada do síndico em obras de condomínio

Obras e reformas podem se tornar um pesadelo para síndicos e condôminos, seja pelo transtorno causado ou pelo custo. A contratação de uma assessoria técnica condominial ajuda a evitar que problemas maiores apareçam, como aumento de custos e a contratação de empresas prestadoras de serviço sem qualificação.

O auxílio de uma assessoria técnica condominial também garante que todas as normas sejam respeitadas durante o processo de obra ou reforma, como explica a arquiteta Lilian Lidia Wojcikiewicz, da LLW Arquitetura & Consultoria.

"Dar o devido suporte ao síndico em obras e reformas em geral, acompanhando cotação, orçamento e projeto ao levantar custo de mão de obra e material é fundamental. Além disso, há a certificação de que as empresas são credenciadas aos órgãos re-



LLW ARQUITETURA & CONSULTORIA tem 35 anos de experiência na área



gulamentadores, como o CREA, e que toda a documentação técnica das empresas que vão prestar serviço estão em ordem. Isso evita que o condomínio pague mais do que o necessário em determinadas obras", detalha.

O desenvolvimento de um plano de manutenção predial, seja preventivo ou corretivo, faz parte do trabalho da assessoria

técnica condominial. Assim, o síndico tem a quem recorrer quando tiver que realizar algum reparo e os condôminos possuem segurança por ser um profissional qualificado para o serviço. A LLW Arquitetura & Consultoria tem mais de 35 anos de experiência na área e atende condomínios em Santa Catarina.

Conheça nossa assessoria técnica condominial: LLW Arquitetura & Consultoria  
48 9.9983.6633 | @arquitetalilian

## Faltou luz? Automação de geradores de energia à diesel e motobombas a combustão garante tranquilidade ao síndico

O serviço de automação de geradores e motobombas em condomínios garante que áreas essenciais não corram risco de parar. Em casos de falta de energia, por exemplo, a ausência de geradores automatizados pode deixar que portões de garagens não abram. Além disso, motobombas elétricas também podem deixar de funcionar.

A instalação de um quadro de automação em áreas de garagens, seja em condomínios, residências ou comércios, garante que os geradores não deixem de funcionar quando exigidos. Áreas subterrâneas precisam de motobombas a combustão ou geradores e a automatização nestes equipamentos se faz necessá-



MOTOBOMBA a combustão para hidrantes de bombeiro e motobombas autoaspirante de garagens subterrâneas



COMÉRCIO de geradores de energia a diesel com ou sem o quadro de automação

bombas liguem ou desliguem automaticamente em caso de falta de energia", explica Fermino de Liz Velho, sócio-proprietário da Fermitech Geradores.

A automação de geradores também faz com que os aparelhos realizem de forma automática a manutenção

a cada 14 dias. Ou seja, o quadro automatizado auxilia na longevidade dos equipamentos e na economia também dos condomínios. A Fermitech Geradores fabrica e envia quadros de automação para todo o Brasil e realiza a venda e manutenção de geradores na Grande Florianópolis e Litoral Norte de SC.

ria para evitar prejuízos, como o risco de inundação nas garagens subterrâneas.

"Quando falta energia o síndico não precisa se preocupar em ativar os geradores, pois a automação garante o funcionamento. O quadro com tecnologia inteligente faz geradores e moto-



Faça seu orçamento!  
Fermitech Geradores  
48 9.9143.8161  
www.fermitech.com.br  
@fermitech.geradores



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

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

## Gestão 360° da manutenção de elevadores garante segurança, economia e valorização do patrimônio

Os condomínios que contam com elevadores possuem maior valor de mercado e também de taxa condominial por conta da manutenção do equipamento. No entanto, há problemas quando a manutenção e o serviço contratado deixam falhas técnicas. Para isso, uma empresa focada na gestão da manutenção preventiva, com experiência e imparcialidade, se torna essencial para o trabalho de síndicos na tomada de decisões mais seguras e garante a tranquilidade dos usuários.

A consultoria garante que a manutenção de elevadores, troca de peças, reparos, modernização e instalação de novos equipamentos sejam realizadas de maneira eficaz e evita que o condomínio possa ser lesado. "Iniciamos nossos serviços realizando a vistoria técnica, identificando possíveis falhas de manutenção, necessidades de adequações e normas vigentes criando um roteiro de trabalho junto ao condomínio e empresa de manutenção", pontua Adriano Larroyd, responsável técnico da D'Lupa Consultoria em Elevadores.

"Por meio de vistorias periódicas verificamos se os serviços de manutenção contratados pelo condomínio estão sendo executados conforme contrato. O objetivo principal de nosso trabalho consiste em garantir a qualidade



LEANDRO SILVA CERQUEIRA E ADRIANO LARROYD, responsáveis técnico e administrativo da D'Lupa Consultoria em Elevadores

dos serviços prestados e analisar se o contrato de manutenção está adequado as reais necessidades do condomínio. O síndico que contrata uma empresa para realizar este tipo de gestão, reduz os custos com a manutenção dos elevadores e melhora a disponibilidade dos equipamentos." Explica Leandro Silva Cerqueira, Responsável Administrativo e Comercial da D'Lupa Consultoria em Elevadores.

A assessoria garante ao síndico economia no longo prazo e evita problemas com os equipamentos. "Tive a necessida-

de de contratar para que a consultoria defendesse os interesses do condomínio frente à empresa de manutenção com um olhar técnico. Eles verificaram as condições do aparelho e conseguiram detectar que a manutenção preventiva não estava perfeita. A partir daí conto com a D'Lupa em cinco condomínios em que sou síndico", relata o síndico profissional Edgar Francis, de Florianópolis.



Conheça a D'Lupa Consultoria em Elevadores

48 9.9193.9926 / 9.9107.0369

www.dlupa.com.br • @dlupa.consultoria.elevadores



## CRECI-SC e Jornal dos Condomínios promovem um grande evento para corretoras de imóveis e síndicas em homenagem ao mês das mulheres!

Neste ano, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina - CRECI/SC prepara uma programação especial pelos 50 anos da entidade, com encontros e palestras em todo o estado.

Uma das atividades programadas é direcionada à síndicas e corretoras de imóveis e faz uma homenagem ao mês das mulheres. A palestra Guerreiras dizem sim para si mesmas, com Chai Carioni será no dia 22 de março, em Balneário Camboriú.

O encontro tem inscrição gratuita e propõe evidenciar como mulheres podem buscar coragem para mudar e potencializar a força criativa e transformadora que todas possuem den-

tro de si para ter a vida profissional e pessoal que desejam e merecem.

O Creci SC e o JC fazem aniversário e quem ganha o presente é você!

Venha inspirar-se com a palestra de Chai Carioni e ativar as 12 forças para construir uma jornada de sucesso e se transformar em uma síndica e corretora de impacto.

Reserve esta data em sua agenda: 22 de março às 19 horas, em Balneário Camboriú/SC



ESCRITORA Best-seller e Empreendedora, Chai Carioni é considerada uma guia para o despertar do protagonismo na vida e nos negócios

Faça sua inscrição gratuita pelo Qr Code ao lado ou acesse:

<https://condominiosc.com.br/agenda/eventos>



## # PONTO DE VISTA

ODIRLEY ROCHA



### Síndicos, seus dias estão contados?

Com o passar do tempo as tecnologias que chegam para facilitar nossas atividades e nos garantir mais tempo para cuidar de nós mesmos e das pessoas ao nosso redor estão cada vez mais inseridas em nossas vidas.

Eu tenho certeza que você se lembra de alguns anos atrás quando, para assistir aquele filme mega power, era preciso estar no sábado à noite em casa, no horário exato do supercine.

E pior: a transmissão ainda levava cerca de 4 horas, porque metade desse tempo era reservado só para os comerciais.

Você percebe como antigamente você tinha que deixar de fazer algo especial para ficar na frente de uma TV, no horário que a emissora escolheu e ainda era obrigado a assistir comerciais que muitas vezes não tinham ligação alguma com seus interesses.

Nós não tínhamos autonomia ou liberdade. A emissora é quem estava no controle.

Hoje muita gente me pergunta:

"Odirley, você acredita que o cargo de síndico não vai mais existir nos próximos anos?"

De forma direta, minha resposta é que sim, a profissão vai continuar existindo.

Mas existem alguns detalhes que não podem ser ignorados.

Milhares de síndicos terão que se reinventar, porque ainda estão no mundo analógico.

Da mesma forma que éramos comandados pelas emissoras há algumas décadas atrás, esses síndicos são governados pelas tarefas urgentes, que limitam o desenvolvimento do condomínio.

O síndico de hoje não pode mais depender de métodos arcaicos, como do papel para prestar contas com transparência para os moradores ou de um livro mensal onde eles,

tradicionalmente, reservariam um horário para ter acesso ao livro com essas informações.

O síndico de hoje não pode acumular registros de pagamentos para levar uma vez por mês para a administradora.

Não pode ser apenas reativo na solicitação de tarefas ao zelador, ou seja, só agir quando o problema já aconteceu e causou impactos negativos.

Não pode depender da administradora para avisá-lo que a conta bancária está negativa.

Não dá para ele ficar refém de um livro da portaria com anotações manuais para tomar decisões importantes no que diz respeito ao controle de acesso do condomínio.

É impossível crescer e melhorar a vida dos condôminos se esse síndico só faz as manutenções emergenciais no condomínio.

Então, se a pergunta sobre a extinção do cargo for para esse tipo de síndico, minha resposta é:

Sim, os dias estão contados para esses profissionais.

Agora, para aqueles síndicos que conseguem fazer com que a tecnologia seja sua aliada, eu tenho uma ótima notícia...

Esses caras sempre terão tudo que precisam para cuidar dos funcionários e moradores nas palmas das mãos.

A tecnologia mune o síndico com informações e tempo para dar atenção para aquilo que é realmente importante: as pessoas.

Este tipo de síndico tem um imenso oceano azul a explorar.

Bora fazer da tecnologia a aliada para o seu sucesso?

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



# CANAL ABERTO

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

## PROCURAÇÕES

**Existe alguma lei que determine o prazo de validade das procurações em assembleia? No nosso condomínio temos procurações muito antigas, esse documento pode ser vitalício?**

Ademir Fernandes,  
São José

A procuração ou mandato tem suas normas gerais reguladas pelos artigos 653 a 692 do Código Civil, bem como em outros casos específicos na legislação.

O parágrafo primeiro do art. 654 do Código Civil indica quais são os requisitos obrigatórios que devem constar na procuração: a indicação do lugar onde foi

passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

Portanto, entre estas exigências não consta o prazo de validade, salvo quando é explícito em seu texto a pedido do(s) outorgante(s), de acordo com o inciso IV do art. 682 do Código Civil, ao qual preceitua que cessa o mandato (procuração) "pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio".

Ou seja, para a procura-

ção utilizada em assembleia condominial não há obrigatoriedade que conste o prazo de validade e poderá ser utilizada até sua revogação pelo outorgante ou renúncia pelo outorgado; pela morte ou interdição de uma das partes; ou ainda pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, ou o mandatário para os exercer.



**Pedro & Reblin Advogados Associados**  
**Rogério Manoel Pedro**  
OAB/SC 10745  
(48) 9.9654.0440

## ANIMAIS COMUNITÁRIOS

**Tem uma moradora que alimenta um gato de rua que anda pelo condomínio. Ela deixa ração e água na área comum todos os dias. O condomínio pode proibir ou dar uma advertência?**

Fernando de Matos,  
Florianópolis

A questão apresentada é interessante e controversa. Se a convenção do condomínio ou o regimento interno proibirem, a alimentação de animais na área comum do condomínio implicaria em descumprimento e, portanto, justificaria a aplicação das penas previstas nessas normas. Todavia, é possível discutir em juízo a validade de proibição nesse sentido.

A título de informação, uma decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, concedeu tutela de urgência para suspender a aplicação de multa imposta a condômina por alimentar animal.

No caso, a condômina afirmou que havia mais de três anos que colocava, todos os dias, pequenas porções de comida para dois gatos de rua que ali passavam diariamente, e que não causava sujeira nem prejuízo à saúde dos moradores.

Apesar de negada em primeira instância, a tutela que ela requereu foi concedida em grau de recurso, tendo a desembargadora relatora considerado "a proteção assegurada aos animais pela Constituição Federal, bem como pela lei Distrital 6.612/20, e o perigo da demora, uma vez que a não alimentação dos gatos, já habituados pelo vínculo estabelecido com a agravante, configura maus-tratos".

Note-se que se trata de decisão isolada e provisória,

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



que ainda pode ser alterada ao se julgar o mérito do processo, mas não há como se descartar a possibilidade de se deparar com entendimento idêntico em outros tribunais, lembrando que aqui em Santa Catarina temos a Lei Estadual nº 18.058/2021, que assegurou o fornecimento de alimentação e/ou água aos animais que estão na rua, por qualquer pessoa física ou colaborador de pessoa jurídica no espaço público.

Assim, a questão se mostra controversa e vai depender muito das circunstâncias específicas de cada caso, não havendo como formular uma regra geral aplicável indistintamente a todas as situações.

## # ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL

[neia@portalsulenergia.com.br](mailto:neia@portalsulenergia.com.br)



### A dolorosa lição da boate Kiss

Como profissional da área de Segurança Contra Incêndio, vejo-me na obrigação de trazer à pauta a tragédia causada naquele dia e prolongada em todos os que se seguiram, diante do incêndio ocorrido na Boate Kiss, em Santa Maria (RS), há mais de uma década.

Um cartaz foi fixado no local onde ficava a boate, com o seguinte questionamento: "Onde você estava no dia 27 de janeiro de 2013?" O caso foi tão marcante, que é comum falar sobre o tema com pessoas que não têm qualquer vínculo com as vítimas ou os familiares, e ouvir relatos de "eu lembro onde estava" quando soube do ocorrido, tão traumática foi a tragédia!

Os detalhes do caso, a sucessão de erros cometidos, os danos causados, a dor física e psicológica, é tudo tão absurdo que estudar esse incêndio se tornou uma das tarefas mais difíceis em minha formação.

A Netflix criou uma série que relata a história - ainda que de forma muito sutil, em respeito à comunidade, que já sofreu tanto... Foram 636 feridos e 242 vítimas fatais. "Todo dia a mesma noite" mostra com detalhes o que aconteceu antes, durante e depois, chegando aos dias de hoje, quando recém completamos 10 anos do incêndio que marcou não só a cidade de Santa Maria, mas a história e a memória de tantas famílias.

Mas como esse caso está ligado ao meu condomínio?

De todas as formas!

"O condomínio (em latim: condominium) ocorre quando existe o domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem". Então, podemos entender que, se o domínio é de todos, o dever de manter também é, mas para gerir administrativamente temos a figura do síndico, o qual, com o apoio de um conselho constituído para representar os demais, tem a missão de manter a gestão condominial em dia.

Assim, a responsabilidade civil e criminal pela

manutenção do condomínio (e conseqüentemente dos sistemas Preventivo Contra Incêndio - PCI) é do síndico, conforme previsto em legislação, por isso quando ouvimos "Pra que tudo isso?", "Isso é um exagero!", "Vou arrumar quando o bombeiro vier para a vistoria e depois volto como estava", "Precisamos pintar o prédio primeiro", "Isso é só pra gastar mais", além de tristeza, essas falas geram revolta, pois quem já viveu uma história assim sabe muito bem da importância de cada medida, cada sistema, cada segundo, cada orientação que passamos buscando proteger as pessoas e as edificações.

No caso em questão, a retirada de extintores do local por questões estéticas, a instalação de espuma tóxica e inflamável, o show pirotécnico com dispositivos inadequados, a falta de procedimentos de evacuação, a superlotação, a falta de sinalizações e saídas de emergência, a liberação para funcionamento sem os devidos sistemas instalados em conformidade às normas, o impedimento da saída rápida das pessoas na hora do incêndio, entre tantos outros fatores, foram determinantes para agravar a ocorrência. Diante da magnitude do sinistro, em novembro do mesmo ano, houve uma das mais importantes mudanças na legislação sobre o tema, quando o Corpo de Bombeiros passou a ter "poder de polícia".

Absolutamente nada que se faça hoje trará aquelas vidas de volta, mas contribuir para que casos assim jamais voltem a acontecer é uma forma de abrandar o coração e ressignificar a dor de tantas famílias.

Não permita que seu condomínio sofra um sinistro... Previna-se! Salve vidas!

**Néia Lehmkühl é administradora, especialista pós-graduada em Gerenciamento de Projetos, pós-graduada em Gestão da Segurança Contra Incêndio e Pânico, pós-graduada em Gestão da Qualidade e gerente de Projetos na Portal Sul Energia.**



**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

[condominio@upcond.com.br](mailto:condominio@upcond.com.br)

48 3202-8855



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)

ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS

**Ampla**  
Questão de Confiança  
[www.amplase.com.br](http://www.amplase.com.br)  
amplapreiteira@gmail.com

Pintura e Reforma de Condomínios  
(48) 3337.0889 / 3371.5512  
Cml (48) 99163.7233 99175.9900

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

**CONDOR**  
EMPREITEIRA

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

48 9.8454.3466  
condoralpinismoindustrial@gmail.com

CREA/SC:150.385-0

**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

**PADRÃO** 30 ANOS  
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

www.padraoserv.com.br padraoserv

48 3029.8929 99629.5101

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

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

**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

**Schnel** SOLUÇÕES PREDIAIS

**REFORMAS PREDIAIS**  
Elétrica, Hidráulica e Reformas

(48) 3257.1919 99978.8719

www.schnelsolucoesprediais.com.br

Há mais de 30 anos

**Viana** Empreiteira  
Pintura - Reformas - Manutenção

- ✓ 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

**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  
pravaliarengenharia@gmail.com  
www.pravaliarengenharia.com.br

**Soluções de Engenharia para o seu Condomínio**

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções

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

econdengenharia.com.br  
(48) 3093-3595

**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

**ENGENHARIA QUALITATIVA**  
LAUDOS E PERÍCIAS

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

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

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

**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

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

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

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

- | Laudos técnicos prediais e condominiais
- | Laudos cautelares de vizinhança
- | Inspeções de estruturas de engenharia
- | Vistorias técnicas prediais
- | Auditorias prediais
- | Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia
- | Assistência técnica em perícias de engenharia
- | Assessoria condominial de engenharia

MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS

**LANCI**  
MADEIRA PLÁSTICA  
MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

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

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

2009 10 ANOS ISO 14001 ISO 9001

(47) 9 9232 3393 (47) 3363 4143  
lanci@lanci.eco.br lanci.eco.br

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

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



## 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)

48 3223.5332

gtc@gtccontabilidade.com.br



# Aprovação parcial das contas do síndico em assembleia, é legal?

Confira o que especialistas pensam sobre essa prática e a delegação de competência ao conselho fiscal para fins de análise

Dariane Campos

A assembleia anual de prestação de contas é um dos eventos mais importantes na gestão condominial. E, como bem se sabe, é comum que a aprovação dos documentos ocorra sem que eles estejam 100% prontos. Ou seja, trata-se de balancetes e documentos fiscais com lacunas ou que ainda não passaram pela aprovação antecipada do Conselho.

Nessa prática, a assembleia aprova uma parte e o restante das informações fica sob responsabilidade dos conselheiros, para que eles validem pós-assembleia. Mas será que isso é uma prática legal?

Para o advogado Zulmar Koerich, que atua há 20 anos no segmento condominial, mesmo que esta seja uma prática habitual em muitas gestões, ele classifica como uma atitude ilegal. O especialista defende que, apesar de a assembleia ser soberana nas decisões, não pode - de forma alguma, contrariar a lei.

"A legislação é bem clara quanto às competências, devendo estas, em razão do princípio da legalidade, serem preservadas: o síndico presta as contas, o conselho fiscal emite parecer e a assembleia delibera sobre elas. Essa é a regra que deve ser observada. O que ultrapassa esse limite tem-se por inválido. Não há, na legislação, previsão em outro sentido e nem possibilidade de ser disciplinada de forma diversa em convenção ou por deliberação dos condôminos em assembleia", pontua Koerich.

O advogado afirma que a prestação de contas merece a máxima atenção e cuidado, além de exigir um esforço de todos os agentes envolvidos. Desde o próprio síndico, passando pela administradora e também pelos membros do conselho. Dessa forma, a assembleia deve ser realizada com todos os dados, documentos e informações suficientemente precisas para serem expostos, analisados e deliberados acerca de sua regularidade ou não. Isto é, a assembleia deve guardar para si a competência para decidir sobre as contas.

Assim, o advogado acredita que é possível que a assembleia de prestação de contas aprovada de maneira incompleta possa ser anulada. "Contas parcialmente aprovadas significam contas parcialmente prestadas, em descumprimento ao art. 1348, inc. VIII do Código Civil, que estabelece a obrigação de o síndico prestar contas em assembleia, pressupondo todo o exercício financeiro sob sua gestão", explica Koerich.

O mesmo pensamento é compartilhado pelo professor e advogado paulista André Luiz Junqueira. Ele acredita que, mesmo que a assembleia possa escolher aprovar parte das contas do síndico, ela não pode delegar ao conselho - nem de forma parcial - atribuição que é de sua competência. Entretanto, diferentemente de Koerich, Junqueira não acredita na anulação total da assembleia. Ele entende que apenas a parte que delega para os conselheiros competência exclusiva da assembleia não tem efeito legal, devendo um

novo encontro ser convocado para que se cumpra a função.

"Se a ausência de algum documento, alguma informação ou parecer do conselho impedir a devida aprovação de contas, a assembleia pode não julgar determinado período afetado e deixar para aprovar em uma assembleia futura. Dependendo do que estiver faltando, também é possível aprovar com ressalvas ou reprovar as contas. No entanto, o mais prudente é conceder prazo para que o síndico sane as pendências e deixe o julgamento para uma assembleia posterior, que deverá ser convocada em breve", indica Junqueira.

Ainda como dica, ele destaca que, antes de o síndico submeter suas contas ao conselho e à assembleia, deve ele mesmo verificar cada pasta à procura de eventuais pendências. "Tudo isso com brevidade adequada para que o conselho possa fazer a mesma análise. O síndico deve evitar submeter à assembleia contas incompletas para evitar ressalvas desnecessárias ou uma reprovação de contas", explica o especialista.

Entretanto há profissionais que contrariam essa linha de pensamento. Walter João Jorge Junior, especialista em direito imobiliário e atuante na área condominial há mais de 25 anos, é um exemplo. Ele considera que, perante uma assembleia convocada para votar as contas do síndico, os condôminos podem conscientemente transferir a capacidade decisória para uma outra pessoa, a exemplo dos membros do conselho. "Isso



ZULMAR KOERICH: "A assembleia deve guardar para si a competência para decidir sobre as contas"

deve ocorrer dentro da livre capacidade dos condôminos, mediante deliberação da maioria simples dos presentes", explica.

E para reforçar o seu argumento, ele lembra do art. 1.350 do Código Civil, que discorre sobre o dever da assembleia de votar as contas: "Não ferindo uma lei, o ato não é ilegal. Por isso, se a assembleia, devidamente instruída, votar as contas, independente do resultado da deliberação, cum-

priu-se a previsão legal", explica.

Além disso, ele acrescenta que o síndico deve estar apto a prestar contas perante a assembleia e preferencialmente ter domínio das informações a qualquer momento, mesmo após a assembleia, apesar destas não estarem sintetizadas no que chamamos de "balancete". "Assim ele cumpre o seu dever, independentemente do que os condôminos deliberarem", conclui o especialista.

**COBRANÇA GARANTIDA**

**Mais tranquilidade para sua gestão.**

Cobrança não precisa ser mais um desafio para o síndico.

(48) 3089-9051

comercial@condutacobrancas.com.br

**CONDUTA**  
COBRANÇAS

**embracon**  
condomínios

Ganhe um diagnóstico estrutural, administrativo e financeiro para seu condomínio.

Acesse o QR Code e fale com a Embracon agora.

**CONSTRUTORA**  
HORSTMANN

**ESPECIALISTAS EM SOLUÇÕES DE LAPIDAÇÃO DE PISOS E TRATAMENTO DE CONCRETO APARENTE**

- Garagens residenciais e postos de gasolina
- Lapidação de concreto e pintura epóxi
- Renovação de pisos antigos
- Manutenção à base de água
- Fácil remoção de marcas de óleo
- Não inflamável, elimina fissuras e trincas

Aponte a câmera do celular e conheça nossas soluções

51.99586-4002

gilson.hsconstrutora@gmail.com

hsconstrutora\_