

# Jornal dos Condomínios



ANO 22 - N° 255 - MARÇO 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



## JORNAL DOS CONDOMINIOS CELEBRA 22 ANOS DE HISTÓRIA

Evento reuniu síndicos, administradoras e fornecedores em uma verdadeira aula sobre como construir ambientes condominiais por meio de uma comunicação mais inclusiva e assertiva

# Páginas 08 e 09

EM SC

### VALE DO ITAJAÍ

Inspeção predial garante vida longa ao imóvel e previne acidentes

# Páginas 10 e 11

### GRANDE FLORIANÓPOLIS

Diferenças na gestão dos condomínios residenciais e comerciais

# Página 05

### MERCADO

Cobrança garantida traz benefícios ao condomínio e tem taxas mais baixas para empréstimo

# Página 13

### LEGISLAÇÃO

Lei que permite assembleias virtuais, híbridas e permanentes completa um ano

# 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



**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



48 3375.4563 | 9.9146.1001

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

**Kapermil**



SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@LOJACOND

(48) 3247-8318

(47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

WWW.LOJACOND.COM.BR



- ☉ PINTURAS PREDIAIS
- ☉ IMPERMEABILIZAÇÃO
- ☉ RESTAURAÇÃO

@eficaz.pinturas

48 3342.3044

98451.7066 • 99860.4262  
pinturas.empresaeficaz@gmail.com



## 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.



econdengenharia.com.br

(48) 3093-3595

@econdengenharia

Aponte a câmera do celular e conheça nossas soluções





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](https://www.facebook.com/jornaldoscondominios) [i](https://www.instagram.com/jornaldoscondominios) [@JornalCond](https://www.twitter.com/JornalCond)

## # EDITORIAL

[@angeladalmolin@condominiosc.com.br](mailto:angeladalmolin@condominiosc.com.br)

ANGELA DAL MOLIN



## #22anosJC: fortalecimento de laços e aprendizado

Nesta edição especial de aniversário, além de muitos temas importantes para o dia a dia de quem atua no setor, trazemos a cobertura do encontro de 22 anos de nossa publicação.

Pudemos partilhar esse momento especial com uma diversidade incrível de síndicos e administradores leitores, vindos de várias cidades da região de abrangência do jornal. Com alguns deles interagimos pelos grupos de whatsapp, conversamos pelo instagram, outros respondemos seus e-mails e telefonemas e, conhecer pessoalmente a todos, fortaleceu laços e nos trouxe grande aprendizado.

O apoio das entidades e empresas tornou possível a reunião e transformou o evento em um feliz encontro de nossa equipe com todos aqueles que fazem parte de nossa história. A presença dos painelistas trouxe informações acerca das atuais atribuições do síndico contemporâneo e a palestrante principal, a reflexão da busca diária da construção de ambientes condominiais mais justos e colaborativos por meio de uma comunicação mais inclusiva e assertiva.

Gratidão pela presença de todos e ótima leitura, confira em nossas redes e portal de notícias muito mais sobre a cobertura do evento de 22 anos do Jornal dos Condomínios!

Gratidão pela presença de todos e ótima leitura, confira em nossas redes e portal de notícias muito mais sobre a cobertura do evento de 22 anos do Jornal dos Condomínios!



**TRIO** de especialistas Letícia, Fernando e Gustavo com Elaine Otto, presidente do Conseg 31, idealizador do primeiro Núcleo de Condomínios do estado



**SECOVI FLORIANÓPOLIS** homenageou o JC através de seu vice-presidente de Condomínios, Rodrigo Machado

## Conheça as empresas apoiadoras do #22anosJC



Conte conosco! 0800 780 8877 | [www.duplique.com.br](http://www.duplique.com.br)  
[@duplicquesantacatarina](https://www.instagram.com/duplicquesantacatarina)

A **Duplique Santa Catarina** é a empresa líder em Garantia de Receita condominial. Com uma equipe composta por profissionais qualificados e um atendimento humanizado e de excelência, oferece a melhor solução para acabar com os problemas causados pela inadimplência condominial.



Serviços, atua em 5 segmentos: Portaria Virtual, Segurança Patrimonial e Serviços Especializados, Monitoramento de Alarmes, Rastreamento Veicular, Khronos Monitoramento colaborativo.

0800 642 0222 | [www.grupokhronos.com.br](http://www.grupokhronos.com.br) | [@grupokhronos](https://www.instagram.com/grupokhronos)

O **Grupo Khronos** foi fundado em 1984 fabricando sistema de segurança para residências, comércios e indústrias. Com quase 40 anos no mercado, somos uma empresa de tecnologia que fabrica, distribui e presta serviços voltados para as mais diversas soluções de segurança. A Khronos



Todos os Condomínios apresentam ou poderão apresentar manifestações patológicas (trincas, fissuras, manchas, infiltrações, etc.) que podem impactar o bem-estar dos condôminos, o desempenho da edificação e, principalmente, desvalorizar o patrimônio. A **Econd Engenharia** oferece serviços especializados que ajudam o Síndico e os Condôminos no entendimento das gravidades, riscos e responsabilidades, além de apresentar as soluções possíveis para esses problemas e auxiliar na resolução.

(48) 3093-3595

[Contato@econdengenharia.com.br](mailto:Contato@econdengenharia.com.br)  
[econdengenharia.com.br](http://econdengenharia.com.br)  
[@econdengenharia](https://www.instagram.com/econdengenharia)



a preocupação com a experiência do cliente em todos os processos.

(48) 98871.3207 | [@dualtechelevadores](https://www.instagram.com/dualtechelevadores)

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

A **DUALTECH** é a empresa líder de mercado no segmento de elevadores. Com escritórios localizados em Balneário Camboriú e Florianópolis, atende inúmeros condomínios e empresas suprindo a grande demanda por serviços de manutenção e modernização de elevadores. Seu grande diferencial é a agilidade no atendimento e



qualidade, sendo nosso diferencial a excelência na execução dos serviços, bem como a satisfação total dos nossos clientes. Oferecemos pós-venda para orientar os clientes em eventuais dúvidas referente a sua geração de energia e a fatura de energia.

(48) 99194 3965 | [www.solareps.com.br](http://www.solareps.com.br) | [@eps\\_solar](https://www.instagram.com/eps_solar)

A **EPS Solar** é uma empresa voltada a implantação de sistemas de energia solar. Com experiência em obras de pequeno, médio e grande porte, a EPS Solar atua no mercado desde 2013, oferecendo soluções que propiciam a redução da fatura de energia dos condomínios em até 95%. Primamos pela



peza seja ágil, segura e eficiente. Super versátil, biodegradável, econômico e inteligente, proporciona uma faxina sem alergias e corrosões. Simple Clean une toda a praticidade com responsabilidade ambiental, e o mais importante: muita economia.

Conheça nossos produtos!

(48) 3364.4740 | [www.simpleclean.com.br](http://www.simpleclean.com.br) | [@simpleclean\\_](https://www.instagram.com/simpleclean_)

Para acompanhar as necessidades e os desafios do dia a dia, é imprescindível que as pessoas tenham produtos inovadores e inteligentes a sua disposição. Pensando nisso, a **Simple Clean** traz como seu principal diferencial a capacidade para otimizar o tempo das pessoas e garantir que a limpeza seja ágil, segura e eficiente.



embasados em análise nos cumprimentos das legislações aplicáveis e evitando problemas futuros, com o nosso diretor contábil com 30 anos de experiência conciliados com um atendimento humano, tecnológico, eficiente e imediato aos condôminos, síndico e conselho. O nosso propósito é transformar condomínio em lar de bem-estar e tranquilidade.

(48) 3236.9234 | [@f5condominios](https://www.instagram.com/f5condominios)

A **F5 Gestão de Condomínios** vem se tornando referência no ecossistema condominial em todo o sul do Brasil, há mais de 5 anos administrando e cuidando de famílias com uma equipe de profissionais capacitados na área. Inovamos na técnica para processos administrativos e fiscais

# Como está a qualidade da água no seu condomínio?

Manter a manutenção de caixas d'água, reservatórios e poços artesianos em dia é fundamental para que os síndicos possam garantir a saúde dos condôminos

Dariane Campos

**C**elebrado no dia 22 de março, o Dia Mundial da Água é uma data importante para lembrar a importância desse recurso para a manutenção da vida humana, das plantas e dos animais e, sobretudo, para garantir que todos tenham acesso a água de qualidade e que atenda aos padrões de potabilidade estabelecidos pelos órgãos de saúde.

E nos condomínios, a água é de qualidade? A resposta vai depender de como os síndicos fazem a manutenção dos sistemas de armazenamento e distribuição dessa água para as unidades, como explica a engenheira sanitária e ambiental Fernanda Maria de Felix Vanhoni. "Sempre é bom lembrar que o tratamento da água da rua é realizado pela concessionária de cada região. Mas quando ela chega à caixa d'água do condomínio, a responsabilidade passa a ser da administração local", diz. Em casos em que o espaço utiliza água de poço artesiano, a especialista lembra que existe uma série de análises que deve ser realizada. Daí a importância de uma avaliação profissional para definir o que é necessário como cuidado prévio.

Mesmo recebendo tratamento pelas companhias de saneamento, conforme os padrões determinados pelo Ministério da Saúde, a água do condomínio pode sofrer algum tipo de contaminação até chegar à unidade, durante o seu armazenamento.



A FALTA de sanitização dos reservatórios pode provocar a proliferação de bactérias na água

Por isso, se a limpeza do local não estiver em dia ou se apresentar problemas de vedação, como tampas quebradas e rachaduras, há o risco da entrada de insetos, ratos, lagartixas e outros animais, o que contribui para a contaminação. Por mais que a maioria das pessoas utilize água mineral ou algum tipo de filtro para o consumo direto, esta água da torneira é usada tanto para a higiene pessoal, quanto para o cozimento dos alimentos.

## Cuidado com as doenças

A água é um grande veículo de doenças, podendo estas serem ocasionadas por atividades biológicas ou químicas. Por isso

a importância do monitoramento de sistemas de abastecimento, que segundo Felipe Gonçalves Lins, gerente de laboratório, tem como objetivo mitigar qualquer possível contaminação. "Em uma análise podemos antecipar uma possível condição bacteriológica, que por mais que em nossos apartamentos tenhamos filtros, são poucas marcas que têm a capacidade de remoção total. Além disso, há concentrações de matéria orgânica, o lodo que fica na parte inferior das caixas d'água pode gerar toxinas derivadas da oxidação de amônia", exemplifica.

Entre os problemas mais recorrentes, destaque para irregularidades com a cor, típico de locais com excesso de ferro e manganês,

e o odor por causa da grande concentração de cloro, que pode causar irritação na pele. Durante a análise também é comum observar a presença de bactérias acima do limite permitido pela legislação, geralmente devido à falta de sanitização dos reservatórios (cisterna ou caixas d'água).

O especialista lembra ainda que outro problema que pode ser encontrado é a grande concentração de agrotóxicos na água, que tem relação e impacto direto na saúde e no meio ambiente. "Existem tratamentos para a remoção de agrotóxicos, só que estes são extremamente específicos, caros e pouco utilizados. Seu uso em larga escala seria importante, principalmente, na proteção dos

mananciais onde a água é captada para o tratamento", explica.

## Filtros

Mesmo com o tratamento da água realizado pelos municípios, há tubulações antigas que podem romper e contaminar a água com sujeiras e partículas de ferro, por isso a importância do uso do filtro. Através do leito filtrante composto por camadas de quartzo com granulometrias diferentes, ele retém partículas e sólidos em suspensão como barro e lodo, além de muitas vezes atuar na diminuição ou eliminação de metais como alumínio, ferro e manganês, elementos que trazem turbidez, gosto e cor indesejáveis à água.

Em alguns casos, de acordo com Luciano Rotta Braga, especialista em sistemas para filtração de água, ainda é necessário a utilização de carvão ativado impregnado com prata coloidal, para retirar o excesso de cloro livre e evitar a proliferação de bactérias nocivas. Defensor do uso de filtros em condomínios, ele indica que nesses espaços sejam utilizados equipamentos feitos em aço inox 304, que possui longa durabilidade e permite que a sua instalação seja feita em locais externos.

"Além de prevenir incrustações na tubulação e contaminação da água, a importância do uso do filtro se dá também pela função em prolongar a vida útil de bombas de recalque de água, aquecedores, chuveiros e demais aparelhos conectados à rede de distribuição", explica Braga.



**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%



**REFORMAS EM GERAL**

Laudos, perícias, avaliações, projetos

☎ (48) 98476-5606

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





TECNOLOGIA TODA HORA no seu condomínio

☎ (48) 9 9155.0983



**PORTER**

Sistema de controle e gerenciamento de acesso

 Reconhecimento Facial
  QR Code
  Portaria Remota

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



# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Condomínios devem combater o mosquito da dengue

As medidas de prevenção e combate à dengue exigem participação de todos os moradores

Da redação

Segundo o último boletim epidemiológico da Secretaria da Saúde, Santa Catarina já registra 22.354 focos do mosquito da dengue em 212 municípios. O número de casos notificados é de 14.390, sendo 3.044 confirmados e 6.316 suspeitos.

A dengue é uma doença infecciosa febril causada por um arbovírus. Ela é transmitida pela picada da fêmea do mosquito *Aedes aegypti* infectada. Os sintomas da dengue são: febre, cefaleia, mialgias, artralgias, dor retro-orbital. Podem ocorrer, também, náuseas, vômitos e manchas vermelhas na pele. Em algumas pessoas, a doença pode evoluir para formas graves, apresentando manifestações hemorrágicas que podem ser fatais.

### Prevenção

Condomínios possuem um ambiente favorável para o surgimento de focos da doença por causa da variedade de locais onde o mosquito transmissor, *Aedes Aegypti*, pode se reproduzir. Estima-se que 90% dos focos estejam não em ruas ou esgotos, mas em jardins ou residências - o que inclui também prédios.

### CUIDADOS

Veja dicas e cuidados necessários nas áreas comuns dos edi-



A DENGUE é transmitida pela picada da fêmea do mosquito *Aedes aegypti*

fícios:

- Ralos externos e canaletas de drenagens para água da chuva: usar tela de nylon para proteção ou colocar sal semanalmente
- Lajes e marquises: manter o escoamento de água desobstruído e sem depressões que permitam acúmulo de água, eliminando eventuais poças após cada chuva
- Calhas: manter sempre limpas e sem pontos de acúmulo de água
- Fosso de elevador: verificar semanalmente se existe acúmulo de água, providenciando o escoamento por bombeamento
- Pratos de vasos de plantas: substituir a água por areia grossa no prato, até a borda
- Caixas d'água: mantê-las vedadas (sem frestas), providenciando a sua limpeza periodicamente

mente

- Piscinas em período de uso: efetuar o tratamento adequado com cloro
- Piscinas sem uso frequente: reduzir o máximo possível o volume de água e aplicar, semanalmente, cloro na dosagem adequada ao volume de água. Muita atenção às piscinas em unidades de coberturas que possam estar fechadas e sem acesso. Com a incidência de chuvas as piscinas enchem e podem se transformar em criadouros
- Entulhos ou sobras de obras devem ser cobertos enquanto não têm a destinação adequada
- O síndico deve divulgar junto aos condôminos os problemas observados, as condutas a serem adotadas e o material informativo de prevenção.

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA  
@fernandamp81@gmail.com

### Condômino inadimplente pode pedir desconto da sua dívida?

Nem o síndico, nem a administradora, nem a cobradora pode dar desconto ao condômino inadimplente, você sabe por quê? Porque o Código Civil determina as penalidades que devem sofrer os condôminos inadimplentes - artigo 1336, §1º, estas são de cunho pecuniário, ou seja, oneração do débito no dia determinado pela convenção.

O nosso ordenamento jurídico estabelece duas regras de pagamento, sendo elas: quesível ou portátil. A que se deve efetuar pagamento no domicílio do devedor (o credor tem obrigação de enviar o boleto) é quesível. Já a que o devedor deve procurar o credor, chama-se portátil, que é o caso da dívida condominial - artigo 78 do Código Civil/2002, dada sua natureza jurídica que advém do rateio de despesas que devem ser arrecadas em tempo hábil para cumprimento das obrigações do condomínio.

Portanto, a desculpa de "não ter recebido o boleto" e por isso não realizou o pagamento, não cabe como justificativa no caso de débito condominial.

As consequências para o condômino inadimplente são:

- Incidência de encargos, tais quais juros, multa, correção e até honorários.

- Sofrer a judicialização da cobrança do seu débito, podendo ter seu imóvel leilado para satisfazer o crédito condominial, dada a natureza jurídica da quota condominial, ou ainda, ter sua conta corrente penho-

rada no valor do débito, por ordem judicial, para satisfazer a dívida.

- Não poderá votar em assembleias de condomínios. Mas, curiosamente, um condômino inadimplente pode ser eleito síndico, pois a lei trata apenas do direito ao voto em assembleia e se omite sobre a possibilidade de ser votado. Porém, eleger um condômino inadimplente como síndico pode trazer uma problemática para administração condominial, pois o outorgado pela assembleia para representar o condomínio não cumpre suas obrigações perante o mesmo. Estabelecer a moral e fazer valer as normas condominiais nesse cenário poderá ser caótico, pois, o próprio síndico desmoraliza a gestão e combate as regras sendo inadimplente.

A única possibilidade do inadimplente ser contemplado com abatimento do seu débito condominial, ou melhor, das penalidades que incidem sobre ele, é submeter sua proposta para avaliação e aprovação em assembleia. A solicitação deve ser devidamente especificada como deliberação do dia e aprovada pela maioria dos presentes.

Manter sua obrigação com o condomínio em dia é mais que um dever é um direito, pois a cota condominial serve para manter seu patrimônio.

**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

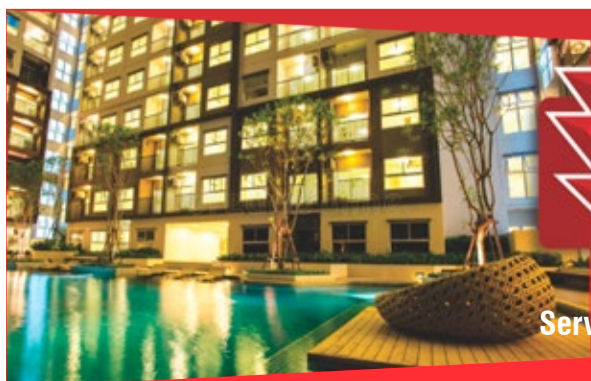
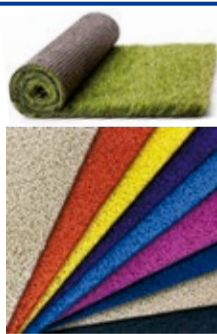
[www.distribuidor.coperkap.com.br/florianopolis](http://www.distribuidor.coperkap.com.br/florianopolis)

gigatapetes@gmail.com

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.

Segurança nas instalações em condomínios.

48 3242.0064

PLANTÃO  
48 99983.6500

# Saiba as diferenças na gestão dos condomínios residenciais e comerciais

Independentemente do espaço, é fundamental que o administrador esteja atualizado sobre a legislação e suas obrigações com base no Código Civil

Da redação

Muitos síndicos profissionais atuam tanto na gestão de condomínios residenciais quanto comerciais. Com base no Código Civil, a responsabilidade do gestor é a mesma, independentemente do tipo de prédio. Apesar de a legislação ser igual, entre esses espaços existem algumas diferenças que servem para garantir o bom funcionamento da comunidade condominial.

Administradora da F5 Gestão de Condomínios, Catiane dos Santos aponta, na prática, quais as diferenças existentes na gestão desses espaços.



**CATIANE DOS SANTOS:** “São públicos com objetivos diferentes e cabe ao síndico equalizar esses interesses”

“Em um prédio comercial, as interações se dão em um horário previamente definido, uma vez que esse local visa o atendimento ao condômino e seus clientes.

Por isso é fundamental manter o prédio limpo, sem falhas como de elevador, refrigeração, portas de entrada, conservação externa predial e áreas verdes. Já no residencial as interações são constantes e a utilização do prédio ocorre 24 horas por dia com todas as exigências anteriores, mas estão totalmente direcionadas ao bem-estar e convívio dos moradores”, aponta a administradora.

Catiane dos Santos orienta que os gestores desses espaços analisem a convenção e o regimento interno dos imóveis. Segundo ela, nos documentos é possível perceber a forma de convívio e de tratamento em casos especiais como multas e proibições.

“Na dinâmica entre as pessoas há muitas opiniões e ações diferentes que exigem do síndico um conhecimento hábil da convenção e regimento. Isso permite que ele possa aplicar de forma coerente e racional as regras, mas também ser possuidor de um conhecimento de mediação para manter a harmonia. Lembre-se de que são públicos diferentes, com objetivos diferentes, e cabe ao síndico equalizar esses interesses”, completa Catiane dos Santos.

## Comercial ou residencial: qual deles é mais complexo de administrar?

Tanto um condomínio comercial quanto um residencial demanda atenção com assembleias, segurança, limpeza e manutenção.



**OS GESTORES** devem analisar a convenção e o regimento interno dos imóveis para entender as regras e as dinâmicas de convívio

Em geral, os gestores acreditam que é mais complexo administrar um espaço residencial. No mercado condominial há 12 anos, sendo síndico de seis condomínios - a maioria comercial - na região de Florianópolis, Luiz Otávio Campos Simone explica a preferência.

“O residencial é mais complexo, pois tratamos com famílias e sonhos de pessoas que, muitas vezes, vêm de culturas bem diferentes. As demandas e o leque de prestadores de serviços tendem a ser maiores”, opina Luiz Otávio.

Ele cita as áreas comuns como ponto de destaque, pois em edifícios comerciais, esses locais

normalmente são corredores e elevadores. Já nos residenciais, são piscina, salão de festas, espaço gourmet, playground e academia.

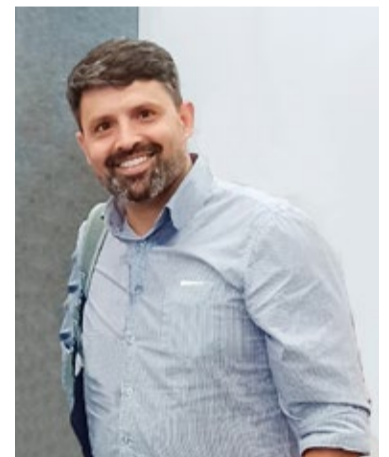
“Nos residenciais, os moradores querem um ambiente seguro, tranquilo e bem-organizado para que não tenham problemas na relação com os demais coproprietários. No comercial, a vida é mais prática e objetiva, não há muito tempo para se perder, então os condôminos esperam soluções rápidas e sem a necessidade de muitas deliberações, pois para os proprietários aquele imóvel é um bem que tem que gerar renda e não transtorno”, completa o síndico.

Quem também concorda é a síndica Adriana Gonçalves Lins de Souza. Há 20 anos no ramo e atuando em três condomínios - um deles misto - na região da Trindade, em Florianópolis, ela destaca a segurança como uma das diferenças desses espaços.

“No meu caso, tenho uma demanda maior com a segurança dos condomínios residenciais, pois temos mais unidades e moradores do que nos comerciais, e a


circulação de pessoas é bem mais intensa”, afirma.

A dinâmica de trabalho é outro ponto divergente nesses empreendimentos.



**LUIZ OTÁVIO SIMONE:** as demandas e o leque de prestadores de serviços são maiores nos edifícios residenciais

“Também vejo diferença na quantidade de funcionários, mas isso é relativo, uma vez que depende muito do tamanho de cada condomínio. Logo, o número de funcionários é proporcional”, finaliza a síndica Adriana.



**UMA ADMINISTRADORA FEITA PARA O SEU CONDOMÍNIO**

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

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

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



**• 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  
 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**

## Como cuidar das plantas do seu condomínio no outono?

Dicas de especialistas orientam quais os cuidados com as plantas para garantir que elas permaneçam saudáveis e bonitas mesmo durante um período mais frio no ano

Da redação

O verão se foi, mas o outono chegou. A "estação em que as folhas caem", como geralmente é conhecida, teve início no Hemisfério Sul no dia 20 de março. Ela traz, ainda, mudanças na temperatura, na umidade e na incidência de luz natural, elementos que podem afetar o desenvolvimento das plantas e exigir uma atenção especial por parte dos jardineiros. Por isso, é importante adotar alguns cuidados para garantir que o jardim do seu condomínio se mantenha bonito e, principalmente, que as plantas continuem saudáveis mesmo durante esse período do ano.

Arquiteta e paisagista com atuação em Florianópolis, Ana Trevisan orienta sobre o preparo dos jardins dos condomínios no outono, que tem como característica a transição de temperatura climática.

"O indicado é fazer uma poda simples para facilitar a entrada dos raios solares nas plantas. A estação pede podas comuns, sendo indicada a retirada de galhos secos ou comprometidos, assim como folhas mortas ou amareladas. Essas medidas, além de tornarem o jardim mais bonito, no final da estação ajudam a fortalecer as plantas e contribuem para que se tornem mais saudáveis e resistentes", orienta a especialista.

Apesar de ser vista como a "estação em que as folhas caem",

nem todas as plantas perdem a folhagem nesse período. Trevisan explica que as vegetações que se submetem a tal processo o fazem por proteção.

"As espécies que perdem as folhas no outono são chamadas de 'caducifólia' e isso ocorre por uma estratégia das plantas para se proteger do frio e armazenar energia. Nessa época, a produção de clorofila diminui, e elas iniciam a liberação de ácidos que impedem a circulação de nutrientes em suas extremidades", completa a arquiteta.

### O inverno ainda está por vir

Outro ponto importante durante o outono é a preparação do jardim para a chegada do inverno, quando as condições climáticas são ainda mais adversas, principalmente no Sul do Brasil. Nesse contexto, é fundamental conhecer algumas medidas simples, mas eficazes, para manter o espaço do seu condomínio em ordem durante essas duas estações do ano.

Apesar da poda estar entre as principais dicas de como cuidar das plantas, a paisagista Juliana Castro, que desenvolve projetos para empreendimentos e praças em Florianópolis, explica sobre qual a maneira correta de realizar o processo.

"Plantas que florescem no inverno não devem ser podadas no outono e nem no inverno. Apenas as plantas que são florí-



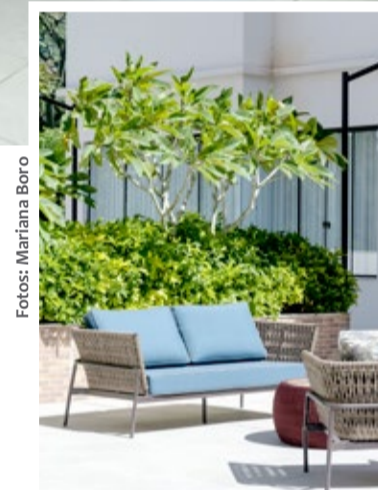
O OUTONO traz mudanças na temperatura, na umidade e na incidência de luz natural que podem afetar o desenvolvimento das plantas

feras ou frutíferas de primavera e verão podem ser podadas no período de mais frio no ano. Eu, particularmente, considero a poda uma ação um pouco agressiva. Em geral, usamos a poda nos jardins para manter uma melhor aparência e o tamanho das plantas, mas o outono também é o período adequado para fazer poda de formação", afirma.

Pensando no jardim de um condomínio, Juliana Castro orienta que plantas de baixa manutenção são as mais indicadas para compor o paisagismo desse

espaço. Para ela, outro elemento essencial é escolher espécies que floresçam em períodos diferentes, garantindo que a vegetação tenha um maior nível de beleza, independentemente da estação do ano.

"O ideal é evitar plantas que precisem ser substituídas ou podadas com frequência. Apesar de o uso do espaço ser controlado, ele é coletivo e, por isso, a gente precisa tomar um cuidado com o que pode ferir alguém, como plantas espinhentas, ou gerar contaminação, como algo vene-



Fotos: Mariana Boro

noso oriundo de plantas tóxicas. Deve-se priorizar a vegetação de baixa manutenção, focada em um jardim mais verdejante e pensar na floração alternada, que não necessariamente tenha que substituir", completa Juliana Castro.



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



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



# Conte conosco!

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

O síndico José Carlos de Itajaí/SC nos disse que realiza todas as atividades necessárias para a boa gestão do condomínio, mas como não mora no condomínio, alguns moradores dizem que ele recebe sem trabalhar.

Segundo a nossa gerente de unidade Moriel Vieira, esse tipo de comentário é mais frequente do que ele imagina, principalmente quando o síndico não reside no condomínio ou é um síndico profissional.

A questão é que, parte importante do trabalho de um bom síndico é se relacionar com os condôminos e moradores. A sindicatura não deixa de ser uma função "política" e, para tanto, é preciso estar presente, conversar com os moradores, escutar as suas "dores" e sugestões. Tire um tempo para estar no condomínio, mesmo que esteja tudo em dia, converse mais, olhe para os detalhes e se faça mais presente. Rapidamente essa má impressão irá se apagar.

**Conte conosco!**



**MORIEL VIEIRA**  
Gerente Duplique  
Unidade Balneário

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

**0800 780 8877**



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA



# JC comemora 22 anos de história

Evento reuniu síndicos, administradoras e fornecedores em uma verdadeira aula sobre como construir ambientes condominiais por meio de uma comunicação mais inclusiva e assertiva

Dariane Campos

Foi com sucesso de público que o Jornal dos Condomínios entregou no dia 18 de março mais um evento focado no segmento condominial, que teve como missão levar orientação de qualidade e conhecimento para os síndicos. Só que dessa vez tinha um sabor ainda mais especial. O encontro, no Empresarial Terra Firme, foi realizado em comemoração aos 22 anos da publicação.

A anfitriã da tarde foi Ângela Dal Molin, CEO do Jornal dos Condomínios, que na abertura do encontro reforçou o papel da publicação no dia a dia dos condomínios, também agradeceu o apoio de todos os síndicos e administradores nessa trajetória. Destacou, ainda, a parceria de entidades, empresas e especialistas do setor que ao longo de todo esse tempo contribuíram para as ações promovidas pelo jornal.

“Durante estes 20 anos propomos um olhar integrado, que oferecesse subsídios para que os síndicos pudessem compreender profundamente o tema, organizar ideias e articular argumentos precisos para a batalha que é o dia a dia desta função tão nobre aos nossos olhos”, pontua Ângela.

## Painel com especialistas

E quem deu o start na programação foi um trio de especialistas, que respondeu perguntas do público sobre os mais variados temas, tendo como foco central a gestão condominial contemporânea e a evolução da tecnologia nas últimas décadas.

Em sua fala, Fernando Willrich, advogado, empresário e presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI-SC), destacou a importância dos gestores acompanharem a evolução das ferramentas.

“Quem trabalha com con-

domínio não pode estar indiferente à tecnologia, seja ele síndico ou administradora. E a pandemia acelerou ainda mais esse processo, como no caso das assembleias online. Essa é uma realidade que veio para ficar e não podemos estar alheios ao mundo mobile. Hoje estamos todos com o celular na mão e ligados com o que está acontecendo”, pontua Willrich.

Já Gustavo Camacho, presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (Asdesc) e advogado especialista em condomínios, lembrou que o segmento condominial já foi considerado um ‘patinho feio’.

“As pessoas de um modo geral não queriam trabalhar com condomínio e quem ocupava a função de síndico não estava preparado para desempenhar o cargo. Cenário que contrasta com a realidade atual, em que temos um mercado específico para o segmento, com vários cursos de especialização na área”, reforça Camacho.

Ideia que foi complementada por Letícia Duarte, síndica profissional em Balneário Camboriú, instrutora de curso de formação de síndicos, e idealizadora do canal Síndicos de Coragem no Instagram.

Ela acredita que, com a evolução do mercado e da tecnologia, hoje os gestores não atuam mais de uma maneira amadora e devem estar aptos a entender o que é mais complexo dentro da gestão condominial, que é o cuidar das pessoas.

“A rotina diária do síndico está em atender necessidades, expectativas e desejos. Ele tem a tecnologia para poder auxiliar e padronizar os processos da estrutura física. Mas, a relação com as pessoas é algo que o gestor tem que conquistar por meio de treino e habilidade. Daí a gente vê a necessidade de ele se posicionar como líder e saber como se comunicar, de conseguir entender o outro”, explica Letícia.



O PAINEL com os especialistas Gustavo Camacho, Letícia Duarte e Fernando Willrich e a mediação de Angela Dal Molin, deu o start na programação do encontro

## Debate sobre a necessidade de ambientes condominiais mais inclusivos

A vida em condomínio reflete a diversidade da sociedade e a necessidade de que certas questões sejam olhadas e trabalhadas, trazendo a reflexão que o respeito às diferenças nas interações cotidianas é um exercício diário para o princípio de uma cidadania saudável.

Pensando nisso, o jornal trouxe uma palestrante que personifica a diversidade e tem na comunicação uma ferramenta de pluralidade. Rita von Hunt, persona drag do ator e professor em língua e literatura inglesa Guilherme Terreri, conduz, pelos estudos de cultura, discussões com seu público sobre temas sociais com um horizonte emancipatório.

Durante a sua apresentação, ela trouxe reflexões sobre diversidade e construção de ambientes condominiais mais inclusivos, justos e humaniza-

dos para todas as pessoas.

“Precisamos promover uma comunicação que construa pontes e destrua muros. E trabalhar com a inclusão é a melhor saída para resolvermos esse desafio. Na posição de síndicos e síndicas, de organizadores de espaço de convívio, os gestores têm inúmeras capacidades para essa prática. Como, por exemplo, na hora de contratação de pessoal e na maneira como os comunicados internos, como as atas são escritos e que palavras são escolhidas”, explica Rita.

Ao longo de sua apresentação, a palestrante destacou ainda a importância de termos palavras para definir cada coisa. Ou seja, o problema só terá uma solução se ele tiver um nome. E entre as questões que merecem atenção dentro dos condomínios estão as mais diferentes formas de preconceito, como é o caso do racismo, que hoje ainda segmenta a sociedade.

## Um dia de homenagens e networking

A tarde de confraternização e networking entre síndicos, empresas e fornecedores também foi de muita emoção. Parceiro de longa data do Jornal dos Condomínios, o SECOVI Florianópolis/Tubarão prestou uma linda homenagem, com a entrega de uma placa comemorativa pela passagem dos 22 anos da publicação.

Uma história que, segundo o vice-presidente de Condomínio e Administradora de Condomínios da entidade, Rodrigo Cunha Machado, é marcada pela qualidade da informação que é veiculada e, principalmente, pelo importante papel na promoção do segmento.

Além disso, os síndicos presentes também puderam conhecer alguns fornecedores, com serviços que prometem facilitar o dia a dia no condomínio e que apoiaram o encontro: Duplique Santa Catarina, Econ Engenharia, Grupo Khronos, EPS Solar, DualTech Elevadores, Simple Clean, F5 Gestão de Condomínios, Jomani Seguros, Portal Sul Energia, ICAEPS e Nelson Bilhares.



18/Março/2023  
Empresarial Terra Firme  
São José/SC

Agradecemos a você **leitor síndico e administrador** por ter sido **parte fundamental** para escrever mais um capítulo na **nossa história!**

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

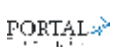
REALIZAÇÃO

Jornal dos  
**Condomínios**  
INFORME MENSAL SOBRE CONDOMÍNIOS, PRODUTOS E SERVIÇOS

APOIO



PATROCÍNIO





# Síndicos reunidos para ampliar conhecimentos!

Acesse o QR Code e confira mais imagens do encontro!



## PALAVRA DE SÍNDICO



“Foi o zelador do meu prédio quem me apresentou o Jornal e, assim, tive a noção da importância e abrangência dessa publicação. Além disso, o Jornal aborda temas do cotidiano com uma linguagem fácil, ideal para síndicos e colaboradores terem mais conhecimento sobre o nosso segmento e domínio da área”.

**Maria Mendes** é síndica moradora há 5 anos

“Nosso prédio é pequeno e eu sou o primeiro gestor do espaço. Antes não existia síndico. Só que para constituir o condomínio precisava de orientações e foi no Jornal dos Condomínios que encontrei as informações de que necessitava para regulamentar o condomínio. E, o mais legal nisso é que, foram os moradores mais antigos que me apresentaram a publicação. Eles já liam e confiavam”.

**Rodrigo Machado Reis Ferreira** é síndico morador há 3 anos



“Eu acompanho o trabalho do Jornal dos Condomínios há uns 7 anos, desde que a síndica do meu prédio me convidou para ser conselheira. E foi a partir dessa convivência em um ambiente condominial que fui buscar a minha especialização em Direito Imobiliário, mas em razão do Direito Condominial. E, o Jornal foi uma ferramenta de trabalho, pois era nele que eu buscava as novidades, já que a lei vem sempre depois dos fatos. O Jornal dos Condomínios traz muitas questões importantes ao segmento e, o melhor, com a solução e o embasamento jurídico necessário”.

**Ana Cristina Guimarães** atua como conselheira condominial há 7 anos

# Inspeção predial garante vida longa ao imóvel e previne acidentes

Especialistas explicam a importância de se fazer periodicamente um “checkup” do empreendimento, deixando manutenções e vistorias técnicas em acordo com as exigências de segurança

Dariane Campos  
**M**anter o patrimônio imobiliário em boas condições de conservação já faz parte da cultura de muitos países desenvolvidos. Por isso, engana-se quem pensa que para ter um imóvel duradouro basta apenas um bom projeto e qualidade na execução da obra. Imóveis precisam de manutenção e a procrastinação ou a negligência dos proprietários ao ignorar os primeiros sinais de alerta podem comprometer a segurança da edificação e até mesmo acabar impedindo a reparação dos danos depois de passado muito tempo.

Infelizmente, o cenário de degradação dos empreendimentos está presente na maioria das cidades brasileiras. Basta dar uma caminhada na rua para identificar muitos edifícios em péssimas condições de manutenção com sérios riscos estruturais, fachadas e marquises mal conservadas, vazamentos,



EM SANTA CATARINA, somente o município de Balneário Camboriú possui legislação que determina a obrigatoriedade da inspeção predial

infiltrações entre tantos outros problemas. Ruim tanto para os proprietários, quanto para

os síndicos, que ficam com um problemão nas mãos, e também para a cidade como um todo.

Por isso, ao optar pela inspeção predial com regularidade, os gestores conseguem se adiantar

aos percalços, resolvê-los rapidamente e com grande economia.

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.

 **Sicredi**

O laudo da edificação funciona como uma importante ferramenta no auxílio para identificação de anomalias que podem comprometer o funcionamento do imóvel ou até mesmo colocar em risco a integridade dos seus usuários. Acidentes prediais em decorrência de falhas na construção ou pela falta de manutenção são mais comuns do que se imagina e podem causar prejuízos enormes.

De acordo com engenheiro civil Wellington Longuini Repette, subchefe do Departamento de Engenharia Civil e professor da disciplina Patologia das Construções da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), o documento deve descrever o estado de conservação e de adequação da edificação aos critérios de desempenho definidos para os diferentes sistemas que compõem o edifício - estrutura, vedações, cobertura, instalações elétricas, sendo que cada ponto tem o seu próprio tempo de vida útil. E, além disso, ele pode e deve conter indicações gerais sobre procedimentos para reparação ou limitações de uso.

De responsabilidade do síndico, a contratação da verificação técnica deve ser realizada periodicamente por profissionais habilitados - no máximo a cada cinco anos, sendo que em edifícios mais antigos, com mais de 20 anos, a indicação conforme o especialista é que seja feita a cada dois ou três anos, ou quando houver sinais de comprometimento do desempenho da edificação.

Para o engenheiro Israel Lazzarin de Araújo, especialista em engenharia de avaliações e perícias, que atua no segmento condominial há 21 anos, a maior ou menor incidência de determinada patologia construtiva depende da região onde a edi-

ficação se encontra (litoral, serra, planalto) e das construtoras que atuam nessa área (métodos construtivos repetitivos).

Entretanto, de acordo com ele, os pontos que devem ser verificados em uma inspeção predial dependem do tipo de edificação, de seu uso e do grau de rigorosidade almejado, sendo que entre as exigências mínimas, estão itens que não podem ficar de fora, como: a revisão dos sistemas construtivos e seus elementos - estrutura, impermeabilização, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos internos e externos em geral, esquadrias, elevadores, climatização, exaustão mecânica, ventilação, coberturas, telhados, sistemas de combate a incêndio e de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA).

### Recomendações da ABNT

A regulamentação sobre a gestão da manutenção predial pode variar de acordo com a legislação de cada município ou estado, mas o assunto ganhou mais evidência com a publicação da norma da ABNT - NBR 16747/2020 sobre o tema. As orientações foram elaboradas para estabelecer os procedimentos e conteúdos de uma inspeção predial padrão, visando principalmente auxiliar o profissional no desenvolvimento da verificação e, também, o contratante na definição da demanda, da análise e na avaliação do relatório final.

“Entre os pontos de atenção para o gestor está a necessidade de serem feitas inspeções prediais frequentes. E há o fato do laudo técnico ser um documento de extrema relevância quanto aos aspectos gerenciais e de responsabilização civil, no caso de não serem adotadas ou levadas

a cabo as correções apontadas no laudo e resultarem em danos ao patrimônio e à pessoa”, avalia Repette. Ele reforça que os apontamentos de ações corretivas ou de limitação de uso que porventura estejam presentes nos laudos não podem ser negligenciados pelo síndico.

### Importância e responsabilidade

Do ponto de vista da sociedade, a inspeção predial tem um papel de extrema importância, pois avalia a segurança não apenas dos moradores como também dos pedestres, que podem ser atingidos por uma parte da edificação ao passar em frente ao prédio. Por isso, alguns municípios como Porto Alegre, Rio de Janeiro e Fortaleza possuem leis específicas que tornam obrigatória a apresentação periódica do laudo de todos os edifícios da cidade. Em Santa Catarina, somente a cidade de Balneário Camboriú possui legislação que determina a obrigatoriedade da inspeção predial. Em Joinville, o PL n. 59/2015 está em tramitação na Câmara de Vereadores e em Florianópolis, o PL n. 13.101/2008 que trata sobre o assunto foi arquivado em 2015.

Já pelo lado do síndico e dos condôminos, a relevância da inspeção predial recai sobre a gestão condominial, além de ser uma obrigação prevista pelo Código Civil.

### Custo

De acordo com o advogado Gustavo Camacho, especialista em questões condominiais, nas cidades em que há legislação específica determinando a realização da inspeção de maneira periódica, o custo deve constar na previsão orçamentária do condomínio. E como sugestão,

ele indica que este valor seja depositado em uma conta de investimento própria para a finalidade.

Entretanto, nas cidades em que não existe essa obrigatoriedade, o procedimento poderá ser considerado uma despesa extraordinária. Ou seja, não deve ser paga com o fundo de reserva, a não ser que haja a aprovação em assembleia específica para essa finalidade. “Para estes casos, a dica é que seja acordado entre os moradores e a administração o recolhimento de um valor específico para que de maneira periódica a inspeção

predial seja realizada”, explica Camacho.

Já com relação a valores, o engenheiro Araújo destaca que as entidades de classe ligadas diretamente ao setor de avaliações e perícias determinam na tabela de honorário um valor em torno de R\$500 por apartamento, independente do padrão construtivo ou estado de conservação. Além disso, outra possibilidade é remuneração por ‘hora técnica’, que corresponde a mais ou menos 20% do valor do CUB, sendo que a carga horária dependerá da complexidade de cada edificação.

## O QUE DEVE SER VERIFICADO NA INSPEÇÃO PREDIAL?

**Visuais** - Presença de umidade; manchas e bolores; desbotamento da pintura; fissuras, trincas ou rachaduras; descolamento de pintura ou argamassa; deslocamento de revestimento cerâmico e corrimãos danificados.

**Funcionais** - Infiltração; cupins ou brocas; ferrugem; janelas ou portas empenadas; vidros quebrados; vazamentos na tubu-

lação de água fria, na tubulação de esgoto ou de gás e problemas nas instalações elétricas.

**Estruturais** - Risco de desmoronamento; armadura exposta; problemas geotécnicos (fundações, aterros); deformação de elementos estruturais; ausência na instalação preventiva contra incêndio (extintores, hidrantes); e a falta de iluminação de emergência.

## DOCUMENTAÇÃO E PEÇAS TÉCNICAS

**Laudo de inspeção predial:** reúne e detalha todas as informações e cálculos provenientes da inspeção/vistoria no condomínio, comprovações e classificações - indicando a vigência do prazo de garantia, a má qualidade da obra, a orçamentação dos reparos e as possíveis responsabilidades da construtora.

**Plano de manutenção preventiva:** classificação de todas as manutenções que deverão ser realizadas (e seu intervalo de tempo) após a

reforma das patologias instaladas.

Com os documentos em mãos, o síndico deverá estabelecer o plano para a realização das correções dos problemas apontados e para a implementação das manutenções preventivas programadas. O laudo é um documento que deve ser usado para o estabelecimento de ações e para a melhor aplicação de recursos financeiros do condomínio.

**Fonte:** Israel Lazzarin Carneiro de Araújo



**NevTec**  
GERADORES

ASSISTÊNCIA 24 h

A SUA ENERGIA EM BOAS MÃOS

⚡ **VENDA**  
⚡ **MANUTENÇÃO**  
⚡ **LOCAÇÃO**  
**DE GERADORES**

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

newtecgeradores.com.br



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br



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

**Serviços para Condomínios**

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balneiar.com.br/condominio

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



**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.deltaenergia.com.br

LOCAÇÃO DO EQUIPAMENTO PARA CONDOMÍNIOS.

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

## A Duplique Santa Catarina traz palestra com Fábio Barletta Gomes, autor do Livro "Os Segredos do Síndico de Sucesso"

A palestra presencial: "Convenção do Condomínio e a limitação à autonomia privada dos condôminos" com o Advogado Fábio Barletta Gomes, autor do Livro "Os Segredos do Síndico de Sucesso" ocorre dia 5 de abril das 19:00 às 22:00 no Espaço DSC, na Av. Hercílio Luz, 639 - 8º andar, em Florianópolis.



Entre os temas do evento serão abordados: o princípio da compatibilidade vertical das normas, a função social da propriedade e muito mais!

Se inscreva e garanta ainda o exemplar do livro "Os Segredos do Síndico de Sucesso", toda a renda será revertida para o Instituto IPE (Inclusão Pelo

Esporte), instituição que promove a inclusão de pessoas com deficiência através de atividades esportivas e de lazer a fim de promover maior qualidade de vida.



Confira a programação completa e faça sua inscrição no link: <https://bit.ly/3ZqiuV8> ou no Qr Code

## Evento do CRECI/SC reúne 600 mulheres em noite com palestra da escritora Chai Carioni



**PRESIDENTE FERNANDO WILLRICH** anunciou a realização de 100 eventos no ano do cinquentenário do CRECI/SC e afirmou: "Estamos preparados para o futuro".

Um público formado por cerca de 600 pessoas lotou o auditório do ExpoCentro Balneário Camboriú Júlio Tedesco, dia 22, garantindo total sucesso ao evento promovido pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI/SC) para marcar o mês da mulher. A plateia ouviu e interagiu com a escritora best-seller e mentora Chai Carioni, a convidada especial da noite.

A atividade fez parte da programação pelos 50 anos do CRECI, que planeja a realização de 100 eventos em todo o Estado. A palestra teve apoio do Jornal dos Condomínios, Corretoras Parceiras e Associação dos Corretores de Imóveis de Balneário Camboriú. Dirigida a corre-

toras de imóveis e síndicas, está disponível nos canais do Conselho no Instagram e Youtube.

"O sucesso fortaleceu este novo momento do Conselho, mais presente e ativo na vida dos profissionais em todas as regiões", avaliou o presidente

do CRECI/SC, Fernando Willrich, que em um dos momentos marcantes da noite homenageou as mulheres que se credenciaram durante sua gestão e as Embaixadoras que mobilizaram as demais corretoras de imóveis da região.



**EVENTO HISTÓRICO** foi um marco neste novo momento do Conselho, com ações em todo o Estado.

## Curso Segurança Condominial

Levar aos participantes informações relativas sobre a necessidade de criar uma cultura de segurança nos condomínios capaz de mitigar as consequências de ações delituosas direcionadas ao condomínio e, por consequência aos condôminos.

Conscientizar os responsáveis pela segurança

- síndicos, empresas e profissionais de segurança, sobre a importância de se estabelecer sistemas de proteção capazes de fazer frente ao "Modus operandi" dos criminosos que atuam no roubo a condomínios.

Evidenciar os pontos de fragilidade e a importância de se estabelecer normas e procedimentos de segurança adequados a cada tipo de instalação condominial.

O curso é uma realização do ICAEPS - Instituto Catarinense de Educação Profissio-



nal e tem como público-alvo síndicos, administradores de condomínio, condôminos, vigilantes, porteiros e prestadores de serviços. Oferecido de forma online o curso tem dois módulos dias 17/04 e 16/05 a partir das 19hs. A formação tem 10% das vagas reservadas para PcD, para oportunizar às pessoas com deficiência, a inserção no mercado de trabalho.

**Informações pelo telefone:**  
(48) 3223.1678 /  
(48) 99185.5828 | **E-mail:**  
cursos@icaeps.com.br

## Campanha de vacinação da Gripe e Influenza (Quadrivalente - 2023) para colaboradores e moradores de condomínios

O SECOVI Florianópolis e Tubarão entre os dias 17 de abril e 30 de junho promove campanha de vacinação para trabalhadores em condomínios da região da Grande Florianópolis. O Serviço Social do Comércio - Sesc -, será o responsável por operacionalizar a logística das vacinas, bem como sua aplicação.

Os locais de vacinação serão as unidades do Sesc nas regiões do Estado. As aplicações serão realizadas por agendamento após definição de cronograma, dentro do período supracitado. As doses serão vendidas aos condomínios associados da entidade a preço de R\$ 68,00 e aos demais interessados a preço de R\$ 73,00.

As solicitações de reserva e a pré-vendas de vacinas já estão abertas desde 13 de março e



vírus da gripe, o influenza, reduz o número de faltas e a queda na produtividade dos empregados, que também deixam de gastar com remédios e consultas por adquirir a doença infectocontagiosa.

A contraindicação se restringe às pessoas com alergia a ovo, quem esteja passando por alguma doença febril aguda, ou já enfrentou a síndrome de Guillain-Barré (SBG).

um modelo de voucher é enviado para o controle e apresentação ao condomínio interessado.

A vacinação deve ser realizada anualmente, já que o vírus influenza tem como característica a capacidade de mutação. Adotar o programa de imunização contra o

**Para mais informações ou agendamentos entrar em contato com o Secovi**  
(48) 3209.5439 / 98465.4926  
ou pelo e-mail  
contato@secovifloripa.com.br



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

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

## Cobrança garantida traz benefícios ao condomínio e tem taxas mais baixas para empréstimo

**A** inadimplência é uma realidade na grande maioria dos condomínios, mas os síndicos também podem contar com empresas que oferecem a cobrança garantida para manter as contas em dia. Além disso, há como ter outros benefícios por meio desse modelo de recebimento de receita, seja para conseguir manter a gestão saudável ou para realizar um empréstimo em caso de emergência que o fundo de reserva não cubra.

Antes de mais nada, a cobrança garantida é uma ferramenta que ajuda na gestão do síndico por manter sempre o valor total da taxa condominial em dia. Mesmo que o condômino atrase, o valor é debitado na conta do condomínio. O mercado tem absorvido cada vez mais empresas com essa finalidade, mas observar o histórico é importante. De acordo com Franciane Pizzani, responsável comercial da Conduita Cobranças, a garantidora vai além do serviço que traz no nome.

“A empresa se responsabiliza pelos inadimplentes, sem risco algum para o condomínio. A cobrança garantida facilita para que o síndico mantenha eficácia na gestão e possa realizar as manutenções sem susto”, explica.

Além do trabalho de cobrança, a Conduita também disponibiliza outros benefícios para os profissionais do ramo condominial. O tratamento humanizado, prazo e facilidade para flexibilizar acordos com síndicos e condôminos estão entre as características da empresa. Além disso, os profis-



FRANCIANE PIZZANI, responsável comercial da Conduita Cobranças

para os síndicos e atendimento personalizado”, conta Franciane.

### Responsabilidade do síndico

Você sabe a burocracia que é para um síndico conseguir um empréstimo em um banco, seja

consultivo e ainda colocar a documentação no próprio nome como responsável legal. Já se ele realizar o empréstimo com a Conduita, por exemplo, a negociação sai direto no nome do condomínio e a aprovação em assembleia é mais ágil”, detalha Franciane.

### Dica para os condôminos

A contratação de uma empresa que faz a cobrança garantida pode ser proposta por condôminos também e alguns sinais podem ser observados para avaliar essa necessidade.

“Alta taxa de inadimplência, alto preço cobrado pelos fornecedores, contas de gás, água e energia acima da média e gastos não aprovados por votação são pontos que uma garantidora como a Conduita pode atuar para preservar a saúde financeira do condomínio”, aponta Franciane.

para uma obra emergencial ou para cobrir algum gasto? Por meio da Conduita Cobranças, que realiza essa operação para os clientes, a facilidade na negociação e o preço são os grandes diferenciais.

“Se hoje o síndico for fazer um empréstimo com o banco ele terá que pegar a assinatura de todos os condôminos, do conselho

sionais podem contar com uma equipe que pratica valores bem menores do que o mercado:

“Para clientes que são da cobrança garantida nós conseguimos fazer empréstimo direto com a Conduita, seja para obras ou manutenções. Aplicamos taxas de juros mais baixas do que as bancárias, por exemplo. Também oferecemos suporte jurídico

**CONDUITA**  
C O B R A N Ç A S

Para conhecer mais acesse o site [www.conducobranças.com.br](http://www.conducobranças.com.br) ou faça contato pelo 48 99122.8156. Uma equipe com atendimento de excelência aguarda o seu contato.

### # DE OLHO NO MERCADO

ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### Não negligencie a oportunidade da conciliação

É fato que quem exerce a sindicatura é figura importante no condomínio e tem um papel crucial na mediação de conflitos que podem surgir entre os condôminos. O convívio em um espaço compartilhado pode levar a divergências entre pessoas de diferentes personalidades e estilos de vida, mas não é responsabilidade do síndico encontrar soluções para esses problemas.

Apesar da solução não pesar em nossos ombros, não podemos negligenciar o perfil conciliador que está presente no arquétipo do síndico de alta performance. O primeiro passo que devemos tomar quando um conflito é identificado é tentar compreender a situação e as demandas de ambas as partes envolvidas. O objetivo é chegar a um acordo que seja justo para todas as partes, garantindo que o problema seja resolvido de forma eficaz. O papel de mediador é facilitar a comunicação buscando um terreno comum para encontrar uma solução que atenda às necessidades de todos.

Para cumprir essa função, é importante que o colega de sindicatura tenha habilidades de comunicação, como saber ouvir atentamente e se expressar de maneira clara e concisa. Além disso, o síndico deve ser imparcial e evitar tomar partido em conflitos, buscando sempre entender a perspectiva de cada parte envolvida. Muitos conflitos não são resolvidos no condomínio por falta de habilidade para isso e não por má vontade dos envolvidos.

A familiaridade com as regras que regem o condomínio, tanto pelo síndico guardião do cumprimento da convenção e do regimento interno, quanto da massa condominial, é essencial, pois muitos conflitos podem surgir a partir de infrações de regras ou normas protegidas.

Em alguns casos, pode ser necessário promover uma reunião conciliatória entre os moradores para discutir o problema e buscar uma solução. Medida que tenha recomendado aos mentores. Nunca esquecer da presença de um advogado para presidir a reunião e lavrar um termo de compromisso entre as partes, lembrando que todas as custas deste processo ficam por conta dos condôminos envolvidos. Caso alguns dos envolvidos se negue a contribuir no percurso desse caminho, fica caracterizado quem não quer evoluir para a solução do problema, isentando o síndico de forma concreta de qualquer negligência.

É necessário que todos estejam dispostos a ouvir e aceitar as opiniões e perspectivas uns dos outros, buscando sempre um diálogo construtivo e pacífico para resolver quaisquer desentendimentos que possam surgir. O condomínio nunca será harmonioso se preponderar a cultura da “farinha pouca, meu pirão primeiro”.

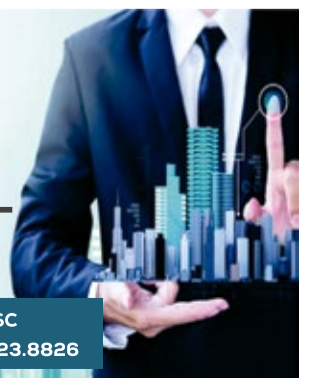
**Rogério de Freitas** é graduado em Administração de Empresas, pós-graduado em Marketing e Gestão Empresarial e Síndico Profissional

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





# CANAL ABERTO

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

## HIDRÔMETRO

**Se der problema em um lacre do hidrômetro de uma unidade específica do condomínio, a Casan deve ser chamada? Quem chama é o síndico ou o morador?**

Raquel Dossin,  
Florianópolis

Verifica-se, que se o hidrômetro estiver dentro da unidade imobiliária, ou seja, em área privada, a responsabilidade da sua manutenção é do condômino. Desta forma, a responsabilidade de chamar a Companhia de água para solucionar o problema, nesse caso é do morador, conforme dis-

posto no art. 1.340, Do Código Civil, a saber:

“Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve”. Ainda neste sentido o art. 20 da Lei 4.591/64, dispõe que o ocupante do imóvel, é responsável por todas as obrigações de uso da unidade, senão vejamos:

“Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.”

Desta forma, resta claro

que o responsável pela manutenção do hidrômetro dentro da unidade imobiliária privada é o condômino.



**Ygoro Rocha Gomes,** advogado especializado em Direito Condominial, Imobiliário e cobranças, sócio da Rocha Gomes Advogados.

## ALTERAÇÃO DE FACHADA

**Existe alguma lei que indique que sacada fechada com esquadria de vidro é considerada ambiente interno? O síndico do meu condomínio está autorizando projetos de alteração de fachada para esses casos. Ele pode fazer isso?**

Kátia Loch Bez Bortolon,  
Florianópolis

Primeiramente, é importante deixar claro que as sacadas compõem a área externa do condomínio e, portanto, fazem parte das fachadas, juntamente com as esquadrias e as paredes externas, por exemplo. Nesse contexto, o Código Civil determina em seu artigo 1.336, inciso III, que: “São deveres dos condôminos não alterar a forma e a cor da fa-

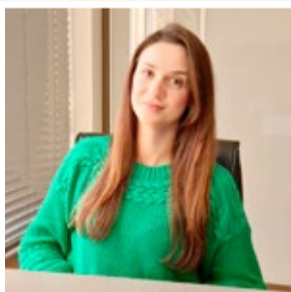
chada, das partes e esquadrias externas”.

Por essa razão, até mesmo o padrão do envidraçamento deve ser previamente aprovado em assembleia, caso não haja vedação expressa na convenção, ou análise técnica de engenharia estrutural em contrário.

O síndico, portanto, não tem poderes para aprovar alterações nas sacadas que venham a intervir na fachada do edifício, como por exemplo, mudanças de cor, revestimento, iluminação etc. Qualquer alteração de fachada, somente será possível caso venha a ser aprovada em assembleia pela totalidade dos condôminos - não somente aqueles presentes na reunião, mas todos os copro-

prietários do condomínio.

Assim, mesmo que envidraçadas, as sacadas compõem a fachada externa dos edifícios e qualquer modificação nesses espaços que venha a ser perceptível pelo lado externo tem grande potencial de ser considerada alteração de fachada.



**Lívia Furlan,** advogada especialista em Direito Imobiliário e questões condominiais

## # ELÉTRICA CONDOMINIAL

NÉIA LEHMKUHL

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



### A contratação de responsável técnico

Recorrentes e por vezes calorosos debates têm como tema a decisão da contratação de serviços técnicos com o suporte e a validação de Responsável Técnico. Esse profissional além de atender uma demanda legal, pois todo serviço técnico deve ter um responsável apto, pode evitar retrabalho, desperdício de tempo e recursos (humanos e financeiros), além de muitas vezes evitar ser esse, o motivador de danos em um condomínio, gerados por serviços executados sem os critérios técnicos regulamentados.

É fato que todo condomínio quer fazer a melhor contratação, mas isso, nem de perto está diretamente vinculado ao valor monetário de um serviço. É preciso observar que a melhor contratação é aquela em que o serviço será prestado atendendo pelo menos três pilares: qualidade, preço e prazo. Sabemos que, quando renunciamos a algum desses pilares o resultado impacta nos demais, desequilibrando a equação.

Mas como mostrar aos condôminos a necessidade da observância desses critérios?

Oras, por mais que um síndico tenha formação na área (Síndico Profissional), ou mesmo que tenha em sua carreira profissional uma formação técnica, sabemos que a função dele é de gestor. Assim, mesmo que porventura sua área de atuação profissional/ pessoal seja compatível, em tese, deveria utilizar de seus conhecimentos apenas como um “valor agre-

gado” à sua gestão, mas jamais atuar diretamente como executor ou responsável técnico por um serviço realizado em um condomínio. Afinal, as atribuições e responsabilidades legais do síndico já são bastante extensas, não é mesmo?

Outro fator determinante para essa indicação, é no sentido de otimizar o tempo e os recursos humanos, materiais e financeiros, uma vez que um serviço projetado dentre dos critérios técnicos vigentes, tendem a apresentar os melhores resultados.

Ainda, porém não menos importante, quando falamos de serviços de maior relevância, maior risco ou maior valor monetário, a indicação é de não contratar um profissional autônomo, mas buscar a contratação de empresa especializada que naturalmente tem seu responsável técnico, estando ambos (profissional e empresa) registrados no Conselho correspondente (CREA ou CAU). Assim poderão emitir a RT - Responsabilidade Técnica correspondente através da empresa, o que trará muito mais segurança técnica e jurídica para o condomínio e naturalmente, muito mais tranquilidade para os condôminos e o síndico gestor.

**Néia Lehmkuhl** 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.

**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)

**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)

**JOMANI** CORRETORA DE SEGUROS **35 ANOS**

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

FALE CONOSCO  
48 9.8421.2559



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**  
EMPREENHEIRA

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

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

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

**FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS**

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 14001 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](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)



# Lei que permite a realização de assembleias virtuais, híbridas e permanentes completa um ano

*Aumento da participação dos condôminos, maior respeito entre os moradores e melhor índice para aprovações de ideias são alguns dos pontos destacados pelos especialistas*

Da redação

Nessa prática, a assembleia aprovou a Lei n.14.309/2022, publicada no dia 9 de março de 2022 no Diário Oficial da União, trouxe segurança jurídica para realização de assembleias virtuais em condomínios no Brasil. A legislação, que recém completou um ano, considera o mesmo peso e garantias tanto para reuniões realizadas de forma híbrida quanto àquelas presenciais, que até então eram o único formato legal antes da pandemia da covid-19.

moradores nos assuntos relacionados ao condomínio, principalmente pelo acesso mais facilitado às assembleias.

"A Lei 14.309 trouxe muitos benefícios para os condomínios e não apenas aos síndicos. Aqui em Florianópolis, por exemplo, inúmeros condomínios de praia são frequentados apenas no verão. Muitos proprietários residem em outras cidades, outros estados, e basicamente vêm só durante a alta temporada. Com a possibilidade de comparecimento virtual, eles se conectam de onde estiverem para participar da assembleia. Essa funcionalidade agilizou muito a vida dos condomínios", afirma.

manente é a principal inovação da legislação, pois permite que a votação fique em aberto por até 90 dias quando a deliberação exigir quórum especial, como é o caso da alteração da convenção, que exige a participação de 2/3 de todos os condôminos.

"A grande inovação foram as assembleias permanentes, que visam exatamente contornar o problema dos quóruns qualificados. Essa nova possibilidade garantiu tempo para que os condôminos possam trabalhar na aprovação das matérias por meio do convencimento de novos moradores, mas é necessário realizar esse trabalho. A experiência tem sido positiva, e eu vejo que as pessoas em geral já conhecem esse novo instrumento legal", completa Calgareo.

nas assembleias não presenciais.

"Os problemas mais comuns que verifico são com a própria tecnologia. O sinal de internet às

assembleias ao longo do último ano, destaca os motivos para que fazem cada vez mais condomínios se tornarem adeptos às as-



ALBERTO CALGAREO considera que a assembleia em sessão permanente é a principal inovação da legislação

O advogado Alberto Calgareo, especialista na área, vê a legislação como fundamental para o aumento na participação dos

condomínios", afirma.

Calgareo, porém, considera que a assembleia em sessão per-

## OS PROBLEMAS QUE A LEGISLAÇÃO NÃO CONSEGUE EVITAR

Embora a Lei 14.309 tenha trazido inúmeros benefícios para os condomínios, como a permissão da assembleia permanente, alguns problemas surgiram igualmente. Um deles diz respeito à realização da reunião virtual, uma vez que a tecnologia é sujeita a oscilação na conexão dos condôminos.

Especialista em Direito Imobiliário e Condominial, a advogada Gleydsa Wagner orienta como os síndicos podem lidar com possíveis problemas que surjam

GLEYDSA WAGNER diz que houve um aumento significativo de participantes nas assembleias

vezes fica instável ou a plataforma utilizada pela empresa administradora não é intuitiva ou de fácil utilização. Em ambos os casos isso causa alguns percalços no decorrer da assembleia. Uma orientação para facilitar é compartilhar com os condôminos vídeos explicando como funciona a plataforma, como será o modo de votação, dentre outros itens pertinentes", orienta.

Independentemente dos problemas que ocorram com falta de conexão, queda de energia, entre outros, Gleydsa Wagner, com base na participação nas

sembleia virtual ou híbrida.

"Nos condomínios em que atuo, busco encorajar o síndico a fazer ao menos um teste com a tecnologia disponível. Minha percepção em relação às assembleias virtuais é um aumento significativo de participantes por ter maior respeito entre os moradores, maior organização na hora das falas e colocações, maior facilidade de expor prestação de contas, previsão orçamentária, pois é possível compartilhar a tela e visualizar melhor os números e dados", completa a advogada.



**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.



**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br

48 3202-8855