

# Jornal dos Condomínios 22 ANOS

ANO 22 - N° 258 - JUNHO 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



## NORMA DA ABNT

### AMPLIA CUIDADOS DOS SÍNDICOS PARA EVITAR PERDA DE GARANTIAS

NBR 17.170 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) estabelece novas regras e prazos para garantir a qualidade das edificações

# Páginas 08 e 09

EM SC

## VALE DO ITAJAÍ

A era da revolução digital chegou aos condomínios

# Páginas 10 e 11

GRANDE FLORIANÓPOLIS

Lixos volumosos: o desafio do descarte responsável

# Página 03

PONTO DE VISTA

Drones nos condomínios

# Página 04

MERCADO

Sicredi Vale Litoral SC comemora 15 anos de fundação

# Página 13

GESTÃO

Condomínios problemáticos

# 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

**DUALTECH**  
ELEVADORES

VIDA EM MOVIMENTO

- Manutenção Multimarcas
- Assistência Técnica 24h
- Modernização

www.dualtechelevadores.com.br  
48 98871.3207 @dualtechelevadores  
Filial Grande Florianópolis

## 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

**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@LOJACOND

(48) 3247-8318

(47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

WWW.LOJACOND.COM.BR

**escamax**  
Elevadores e Escadas Rolantes

Manutenção Especializada Preventiva e Corretiva de Elevadores, Esteiras e Escadas Rolantes.

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

**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





Jornal dos Condomínios  
www.condominiosc.com.br

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

**Coordenação Administrativa:**

Luísa Cândido Lopes

**Equipe de jornalistas:**

Darlane Campos, Jorge Oliveira Jr.,  
Graziella Itamaro e Camila Godói

**Revisão:**

Tony R. de M. Rodrigues

**Criação e suporte web:**

Ramiro Galan

**Diagramação:**

Mídia Prime Editora

**Para anunciar:**

48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784

comercial2@condominiosc.com.br

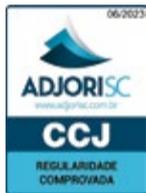
**Impressão:**

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 no nosso Portal!

f @jornaldoscondominios  
@JornalCond



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



JUNHO/2023

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### NBR17170 recebe atenção especial de entidades catarinenses

No setor imobiliário, a segurança e a confiabilidade das construções são fatores fundamentais tanto para os potenciais compradores como para os empreendedores. Para estabelecer garantias claras e prazos adequados para assegurar a qualidade das edificações para quem adquire um imóvel, passou a vigorar no início de junho a NBR17170:2022 Edificações - Garantias - Prazos e Diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O tema recebeu especial atenção de entidades catarinenses de engenharia e arquitetura e

reuniu especialistas e advogados do setor imobiliário para discutir as diretrizes da Norma.

Nesta edição, confira os aspectos gerais e os pontos de atenção, tanto para o público especializado, como para síndicos e administradores que têm como responsabilidade a manutenção das edificações que foram debatidos no encontro realizado na sede do CREA/SC. Veja também outros temas de importância para a gestão do síndico e confira empresas especializadas em prestação de serviços para condomínios. Boa leitura!

## Corredor Elétrico Catarinense

A Celesc, o Governo do Estado e a Fundação Certi, assinaram em 9 de maio a Ordem de Serviço que marca o lançamento da 3ª Etapa do Corredor Elétrico Catarinense. Com investimento aproximado de R\$ 6 milhões, esta fase do projeto prevê a instalação de mais 10 estações de recarga de veículos elétricos em todas as regiões do estado.

Com uma das maiores rotas eletrificadas do Brasil, Santa Catarina hoje conta com mais de 1.500 quilômetros de estradas com estações de recarga - 34 já instaladas, entre semirrápidas (com a duração do carregamento de 80% de um veículo entre 3 e 8 h) e rápidas (entre 30 e 40 minutos).

Nesta nova etapa do projeto, realizado por meio do programa de P&D/Aneel da Celesc em parceria com a Fundação Certi, deverão ser instaladas outras 8 estações de recarga semirrápida e duas estações ultrarrápidas. "Com o modelo ultrarrápido a previsão é de que a recarga de 80% do veículo dure apenas 15 minutos", contou o diretor

de Planejamento, Controles e Compliance da Celesc, Marcos Penna.

O lançamento ocorre no momento em que o setor vem conquistando mais adeptos e quando já circulam mais de 3 mil veículos híbridos plug-in e puramente elétricos em SC, ou seja, modelos que podem ser conectados às estações.

Em maio a Celesc também atualizou a norma técnica (N-321.0003) que regula o fornecimento de energia elétrica em construções de uso coletivo e empreendimentos de múltiplas unidades consumidoras. As novas diretrizes, que já estão em vigor, estabelecem os requisitos mínimos para viabilizar energia às edificações. "A norma uniformiza padrões de entrada de energia elétrica e permite ao setor incorporar novas tecnologias nas construções de forma segura, como exemplo, os eletropostos instalados em condomínios para recarga de carros elétricos", informa o presidente da Câmara da Construção da FIESC, Marcos Bellicanta.

**NewTec GERADORES**

ASSISTÊNCIA 24 h

A SUA ENERGIA EM TODOS OS MOMENTOS

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

**DE GERADORES**

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

newtecgeradores.com.br

**ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA E ANÁLISE DE RISCO PARA CONDOMÍNIOS**

**S&S SEGUROS**  
CONSULTORIA SECURITÁRIA

48 99138.2282 - Sintia  
48 99120.8706 - Daiane  
sintia@sesseguero.com.br

sesseguros  
sesconsultoriasecuritaria  
adm@sesseguero.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

**CLÍNICA LEMES OCUPACIONAL**

NÃO ESPERE SER MULTADO PARA SE PREOCUPAR COM SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO!

ESPECIALISTA EM: ENVIO DE INFORMAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

SEJA PARCEIRO DE UMA EMPRESA ESPECIALISTA E COMPLETA EM SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO!

www.lemesocupacional.com.br

EVENTOS:  
S2210 - ACIDENTE DE TRABALHO  
S2220 - EXAMES OCUPACIONAIS  
S2240 - RISCOS PREVIDENCIÁRIOS

+55 48 3278.1128  
+55 48 99960.4282  
Rua Irmãos Vieira, 967 - Campinas - São José - SC

clinicalemesocupacional  
comercial.clinicalemes@gmail.com

**OTIS**

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.

www.otis.com

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



# Lixos volumosos: o desafio do descarte responsável

Prefeituras e empresas privadas oferecem serviços para destinação sustentável de móveis, eletrodomésticos e computadores

Por Graziella Itamaro

**M**óveis e eletrodomésticos danificados ou em desuso, computadores e outros itens volumosos são frequentemente dispensados por moradores dos condomínios. Muitas vezes, esses objetos são deixados próximos às lixeiras e a própria administração do edifício precisa dar a destinação correta. Mas como síndicos e moradores devem fazer o descarte desses itens de maneira responsável e sustentável?

Síndico no bairro João Paulo, Silvo Ferri relata que, no condomínio Mirante da Bela Vista, a orientação é para que cada um faça o descarte individual no Ecoponto do bairro Itacorubi, que fica perto do condomínio, no entanto, antes disso os moradores buscam por donatários na região. “Eu mesmo fiz a doação de uma geladeira em bom estado para uma escola local”, relata.

Silvo explica que as orientações constam no regimento interno, mas antes de penalizar

ele procura trabalhar primeiro com a conscientização dos moradores. “Faço um trabalho intensivo de comunicação e orientação. Recentemente também fizemos um acordo com uma empresa que já recolhe o nosso lixo reciclável para, mediante acordo prévio e direto com o interessado, recolher os volumes por conta do morador”, completa.

## Conscientização em grandes condôminos

Síndica do Condomínio Residencial Parque Flores da Estação, em São José, Gabriela Sagaz ressalta que a conscientização precisa ser feita constantemente para que o processo funcione. “Nossos zeladores organizam os contentores dia sim, dia não, que são os dias em que a empresa contratada pela prefeitura passa. Para os lixos recicláveis, por exemplo, temos profissionais que recolhem separadamente. No caso de móveis, eletrodomésticos e outros volumes, o próprio



**GABRIELA SAGAZ:** desafios para monitorar o descarte no residencial com 2 mil moradores

condomínio solicita o recolhimento pela prefeitura e, para o lixo eletrônico, como celulares, monitores e notebooks, estamos montando um projeto de coleta sustentável”, relata.

Segundo a síndica, as orien-

tações sobre o descarte também constam no regulamento, porém há dificuldade de fiscalizar, já que o residencial tem 46 blocos, 736 apartamentos e aproximadamente 2 mil moradores, e não possui câmeras no local das

lixeiras, o que dificulta a identificação. “A demanda é grande e alguns não colocam dentro dos contentores ou não descartam de forma correta”, explica.

## Um problema para os síndicos

Síndica profissional de quatro condomínios, Vera Paz afirma que o descarte de móveis e eletrodomésticos nos condomínios é sempre um grande problema. “Os moradores se prevalecem da boa vontade dos zeladores, justificando que alguém pode precisar, então solicitam autorização para deixá-los nas garagens ou nas áreas de lixo reciclado. Isso não facilita a vida do síndico, pelo contrário, cria problemas com entulhos, móveis com cupins, baratas etc.”.

Vera orienta aos moradores que liguem para alguma empresa que faz coleta ou façam contato direto com a Comcap, marcando uma data para realizar a coleta e dar o destino correto. “Existem também empresas informais que periodicamente passam nas regiões levando o que está disponível na área de descarte. Também realizo eventualmente campanhas com informes rápidos, orientando os moradores sobre como realizar a prática”, menciona a síndica.

## PREFEITURA OFERECE SERVIÇOS GRATUITOS

No município de Florianópolis, a prefeitura disponibiliza o serviço de coleta de resíduos volumosos por meio de agendamento. Basta entrar em contato com a Central de Atendimento da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA).

Os resíduos devem estar acondicionados corretamente na calçada, separados por tipo

de material, no dia e hora agendados. A quantidade permitida por condomínio ou residência é de um metro cúbico, o que significa mais ou menos o volume de uma caixa d'água de mil litros.

Além da coleta agendada, a prefeitura dispõe de oito equipamentos públicos de entrega voluntária de resíduos, denominados Ecopontos, que estão ins-

talados nos bairros Itacorubi, Canasvieiras, Ingleses, Rio Vermelho, Morro das Pedras, Costeira, Capoeiras e Monte Cristo.

Nos Ecopontos, além dos volumosos, como eletrônicos, eletrodomésticos, móveis, pneus, entre outros objetos, os usuários também podem levar materiais recicláveis, como vidros, óleo de cozinha, pilhas,

baterias e lâmpadas.

### Serviço:

**Coleta de materiais volumosos por agendamento:** De segunda a sexta, das 8h às 17h pelo WhatsApp (48) 3271 6833 (só mensagens escritas e imagens) ou por e-mail: [volumosos.smma@pmf.sc.gov.br](mailto:volumosos.smma@pmf.sc.gov.br).



Accesse o QR Code e Conheça todos os programas de coleta:



- Serralheria • Instalação de Ar Condicionado • Eletricista
- Lavação de Fachadas de Vidro e Pastilhas
- Instalação de Vidros, Box Banheiro e Vedação de Janelas
- Fechamento de Sacadas
- Equipe qualificada, acabamento detalhado e garantia do melhor custo/benefício no material para sua obra!

(48) 98476-5606

@uniaoreformasprediais

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

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



EMPRESA 100% DEDICADA A SISTEMAS DE ENERGIA SOLAR

@eps\_solar @eps.solar.7 @epsolar www.solareps.com.br

48 99194 3965

Rua Souza Dutra, 974 - Estreito - Florianópolis - SC

**ENERGIA SOLAR PARA CONDOMÍNIOS**

**ECONOMIZE ATÉ 95% NA CONTA DE LUZ**

Nossa solução abrange: visita técnica para avaliar a viabilidade, procedimentos de aprovação do projeto junto a concessionária, solicitação de vistoria e comissionamento do sistema para a geração de energia, equipamentos de qualidade, mão de obra qualificada



**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



# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Comissão da OAB aprova parecer que nega vínculo de síndicos a Conselho de Administração

A Comissão Especial de Direito Condominial aprovou, por unanimidade, no final de maio, parecer que defende que síndicos de condomínios não devem ser vinculados ao Conselho Federal de Administração (CFA). O documento foi motivado para dirimir dúvidas sobre a representatividade do CFA e dos Conselhos Regionais de Administração (CRA) perante os síndicos e as administradoras de condomínios edifícios.

No documento, é definido ao longo de várias páginas o que é o Conselho Federal de Administração e quais suas funções. O CFA é uma autarquia federal dotada de personalidade jurídica de direito público, sendo considerada "um órgão orientador, disciplinador e fiscalizador do exercício da profis-



SEDE da Ordem Nacional dos Advogados, em Brasília

são de administrador".

Porém, de acordo com Rodrigo Karpát, presidente da Comissão Especial de Direito Condominial, "síndicos não se enquadram na área profissional do administrador como atividade fim, exercendo apenas a chamada atividade meio, assim, não estariam vinculados a inscrição no conselho".

"Não há o reconhecimento por lei do exercício do síndico profissional como profissão regulamentada no Brasil, embora o exercício da atividade de sindicância possa ser profissional",

diz o texto formulado pela comissão. E conclui: "O CRA, como já dito anteriormente, ao nosso ver, não dispõe de fundamentação para se arrogar como representante dos síndicos ou das administradoras de condomínios e, mais ainda, autuar síndicos, condomínios e administradores ou adotar posturas mais repressivas".

## Metrô passa por dentro de prédio residencial na China

A cena estranha virou ponto turístico na cidade de Chongqing, na China: um metrô vem se aproximando por um trilho elevado e passa por dentro de um prédio residencial de 19 andares. Os vagões atravessam o edifício entre o sexto e o oitavo andar e, dentro, há a parada da estação Liziba.

A estação tem isolamento acústico para impedir que o barulho do trem incomode os moradores. Os ruídos equivalem a cerca de 60 decibéis, similares aos de uma máquina de lavar roupa.

O método construtivo tam-



O METRÔ que passa pelo prédio já tem mais de 20 anos de operação

bém evita a trepidação excessiva nos apartamentos, segundo Ye Tianyi, engenheiro responsável pelo projeto.

A história do edifício com a

estação de metrô remonta à década de 1990. Ambos foram construídos juntos após um acordo entre a Chongqing Rail Transit Group e a empresa imobiliária que era dona do terreno e queria uma torre residencial no local.

O ponto era estratégico para a construção de uma linha de metrô, mas a falta de espaço ao fundo, onde tem uma encosta, e à frente, onde passa o rio Jialing, determinou o destino do edifício, que deveria acomodar ambos os projetos.

## # PONTO DE VISTA

RODRIGO KARPAT



## Drones nos condomínios: como funciona essa questão?

Até não muito tempo atrás os drones eram uma novidade tecnológica que por conta do seu alto valor agregado fazia com que poucas pessoas tivessem. Porém, hoje, isso mudou, com as suas mais variadas marcas, modelos e tamanhos é cada vez mais comum vermos pessoas que compram um drone, seja para diversão ou até para trabalho.

Claro que com a chegada dos drones os condomínios se veem envolvidos nesse assunto por conta principalmente de duas questões: segurança quanto a utilização nas áreas comuns e, uma que até chama mais atenção, a privacidade.

### Lei: quem pode ter?

Aqui quero falar especificamente dos drones (aeromodelos) voltados para recreação e que, em teoria, são os únicos que podem ser operados de forma geral pelas pessoas não profissionais.

Para se enquadrar nessa categoria o equipamento deverá ser pequeno, tendo até 250 gramas, como também só poderá sobrevoar a altura máxima de 400 pés (120 metros). Para operá-lo é obrigatório o registro junto à ANAC. Além disso, a operação só poderá ser realizada por pessoa maior de 18 anos e, claro, que não esteja sob efeito de álcool ou drogas.

Importante: os drones utilizados no país precisam ser homologados pela ANATEL (Agência Nacional de Telecomunicações) a fim de garantir a segurança de forma geral, protegendo contra vazamento de materiais tóxicos, explosões, descarga elétrica etc.

### Segurança

Dada o aqui exposto, a questão que fica é saber se é possível utilizar um drone nas áreas comuns. Bom, segundo a legislação, o drone poderá circular, respeitando altura e peso como apontado acima, desde que a decolagem, voo e pouso ocorra com pelo menos 30 metros de distância de qualquer indivíduo ou, melhor dizendo, de uma área de circulação de pessoas.

Dito isso, é possível perceber que dificilmente numa área comum será possível "pilotar" um drone de forma segura. Por isso é de extrema importância que a gestão esteja atenta à questão e não só passe informativos à comunidade sobre isso, como também, caso o problema ocorra, que o indivíduo causador seja multado seguindo o

que é estipulado em convenção e regimento interno.

Isso porque mesmo tendo apenas 250 gramas, em alta velocidade, caso acerte alguém, pode machucar seriamente. No mais, é importante também ficar atento com as áreas estruturais, pois bater numa janela, por exemplo, poderá fazer com que essa quebre. Situações como essas podem levar inclusive a processos na justiça, não só por desrespeitar a lei referente aos drones como a responsabilidade quanto a algum acidente ocorrido no uso desse.

### Privacidade

Dado o fato de que muitos drones possuem câmeras e conseguem gravar áudio e vídeo, isso levanta uma série de dúvidas quanto à privacidade daqueles que moram ou trabalham no condomínio, bem como nos empreendimentos adjacentes.

Primeiro é importante saber que caso alguém se sinta incomodado por conta de um drone sobrevoando sua residência ou local onde você esteja, principalmente em caso de insistência, esse nunca deve ser "capturado" ou derrubado, pois isso pode se configurar como dano a propriedade alheia ou furto.

Ocorrendo dentro do condomínio, a primeira coisa a se fazer é informar o síndico para que ele possa tomar as providências cabíveis. Caso isso não se resolva, é possível acionar a polícia para a resolução da situação. Claro, é importante documentar a situação, seja através de fotos ou vídeos, isso irá ajudar no caso.

É imprescindível entender que a violação de privacidade está prevista na nossa Constituição Federal (Art. 5.º, inciso X) e é acompanhada de outras leis que garantem a inviolabilidade como, por exemplo, a recente Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD - nº 13.709/2018) quando falamos em relação à gravação de imagem e som.

De fato os drones são muito divertidos, mas é preciso utilizá-los em lugar seguro e respeitando as leis. Por isso, referente aos condomínios, é necessário que a gestão como um todo procure informar a coletividade e regerar essa questão.

**Rodrigo Karpát**, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB.

**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)

**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855

## Luz certa, no lugar certo

Iluminação tem como meta melhor eficiência energética, funcionalidade e beleza dos espaços

Da redação

Você pode não perceber, mas ao clicar no interruptor você aciona muito mais do que uma simples lâmpada. A iluminação é um dos recursos imprescindíveis, capaz de ressignificar as áreas de uso comum nos condomínios. Por isso, o desempenho, a eficiência e a qualidade estética são alguns itens que precisam ser pensados nas propostas de projetos luminotécnicos. Essas são características que podem fazer a diferença e trazer sofisticação ou até mesmo depreciar um condomínio.

Com o intuito de valorizar os imóveis, investir em projetos luminotécnicos tem se tornado uma tendência no mercado. Com eles é possível pensar alternativas para reduzir os gastos com energia elétrica e ainda renovar a aparência dos ambientes sociais. “Um projeto bem elaborado é capaz de promover um melhor uso dos ambientes, tornar áreas mais bonitas e reduzir os gastos com energia. Os condomínios podem gastar menos, pois a iluminação é mais barata que um revestimento, por exemplo. É possível garantir o padrão só com o efeito do projeto luminotécnico”, ressalta o arquiteto e especialista em iluminação, Ugo Nitzsche.

### Padronização

Outro direcionamento apontado pelo arquiteto é a padronização dos sistemas de energia com o uso de lâmpadas de LED. “Hoje há opções de lâmpadas e luminárias em LED que possibilitam desenvolver o projeto luminotécnico inteiro de um condomínio com esse tipo de luz. Há LEDs para luz de destaque, para luz em geral tanto quente quanto fria, para lustres, luz decorativa, postes e até mesmo para quadras que são sistemas que precisam de uma intensidade luminosa muito alta”, explica o arquiteto.

Segundo Nitzsche, mesmo que escolher uma lâmpada pareça uma tarefa simples, é neces-



ESCOLHER a iluminação certa valoriza os espaços de convivência

sário entender a proposta para cada ambiente. Isso porque são as especificações ideais para cada lâmpada que darão ao local as características que vão valorizar a arquitetura e garantir o melhor aproveitamento. “A luz errada coloca tudo a perder. A gente vê casos de condomínios de alto padrão que, para economizar ou por desconhecimento, acabam instalando lâmpadas nos lugares errados. Isso afeta todo o conceito e desvaloriza o condomínio, além de prejudicar a finalidade e o uso dos ambientes”, observa.

### Luz quente e fria

Ele ainda explica que luzes

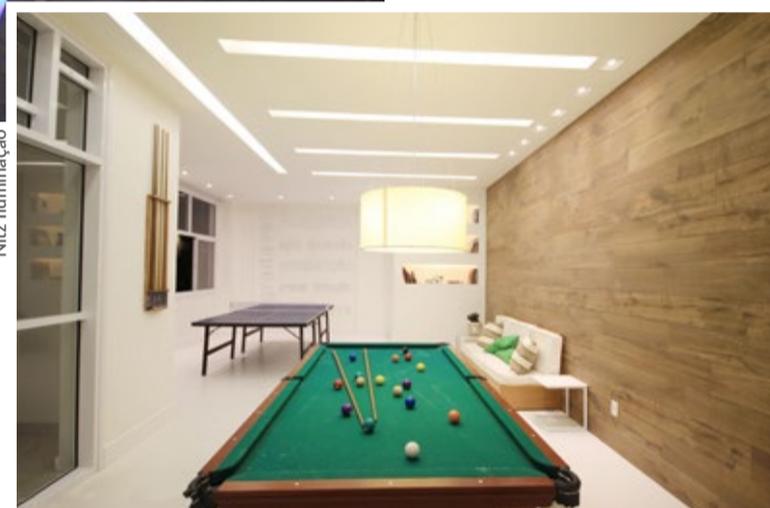
quentes trazem características relaxantes e sofisticadas, enquanto luzes frias são estimulantes e mais rudimentares. “O projeto é obrigado a variar tonalidades. Por exemplos: luzes mais frias são ideais para as academias, espaços de treino, musculação, corrida e atividades de intensidade. Do mesmo jeito, num salão de festas um espaço gourmet não pode, de maneira nenhuma, ter uma luz branca. Precisa ser luz quente”, exemplifica o especialista em iluminação.

Das possibilidades de trabalhar a luz, Nitzsche também destaca que a variedade no direcionamento e saída da luz também

conjunto da decoração com mobiliário e iluminação tem um resultado muito mais rico quando existe equilíbrio de recursos com luminárias no teto, na parede, no chão e sobre as mesas”, diz.

### Economia

Quando o assunto é retrofit a arquiteta especialista em iluminação Marina Makowiek aponta que o melhor caminho é aliar economia de energia, sustentabilidade e qualidade visual. “Sistemas de iluminação mais eficientes que iluminam mais e consomem menos energia, são os mais indicados para utilização nos dias atuais”, observa. E, reforça que o principal cuidado é prestar atenção às



Nitz Iluminação

pode fazer a diferença. “O mais comum que vemos em condomínios sem projeto luminotécnico é, por exemplo, luzes e luminárias só no teto, sem trazer diferenciação para a decoração desses ambientes. O que acontece é que a iluminação fica muito pobre de soluções. O

necessidades de cada ambiente. “Cada espaço tem suas próprias características e funções e devem ser tratados de forma diferenciada. Tratá-los de maneira igual, gera desperdícios, principalmente no consumo de energia posterior”, completa.



**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

**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



**PEREIRA JORGE**  
contabilidade desde 1969

52 ANOS

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



**embracon**  
condomínios

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

Acesse o QR Code e fale com a Embracon agora.



# Os riscos do "copia e cola" nas convenções de condomínios

Regras que não atendem aos anseios da coletividade podem se transformar em problemas

Dariane Campos

**M**ais comum do que se imagina, muitos condomínios sofrem com os impasses gerados pela falta de regras internas alinhadas com a sua realidade. São convenções que deixam a desejar e podem até gerar sérios problemas para a administração do prédio, principalmente pela sua inadequação a necessidade do espaço. E isso pode ser o resultado de um verdadeiro processo de "copia e cola", em que as construtoras habitualmente replicam os textos de documentos antigos sem se ater ao contexto atual e à personalidade de cada novo empreendimento.

De acordo com o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI/SC), Fernando Willrich, é normal vermos um grande investimento em inovações do ponto de vista da arquitetura e de áreas comuns, para a oferta de imóveis cada vez mais atraentes. Mas, em contrapartida, os processos de incorporação imobiliária têm deixado a desejar, justamente pela documentação não acompanhar essa modernização. "A impressão que se tem é que a construtora pega as convenções que fez há muitos anos e vai replicando para os outros edifícios, mesmo que eles evoluam ao longo do tempo", avalia.

Segundo Willrich, o "copia e cola" pode trazer inadequações da convenção com a realidade e, por vezes, acaba deixando alguma herança problemática aos condôminos. Um bom exemplo disso são os condomínios mistos com

área residencial e comercial, onde a convenção normalmente não apresenta desde o início as regras de participação nas despesas das unidades e os critérios de rateios.

Ele acrescenta ainda que a popularização de aplicativos de locação trouxe também novos desafios. Com a chegada dos sistemas de gestão de aluguel de curta duração, o "short stays", como o Airbnb, a convenção do condomínio passa a ter uma importância ainda mais relevante para o prédio residencial que tem a particularidade de aluguel com esse sistema. "Hoje o mercado hoteleiro está olhando para esse produto e as construtoras empreendendo com esse perfil. A convenção deve estar muito bem alinhada desde a parte de estruturação do empreendimento para que a pessoa que compra o imóvel, já esteja ciente que o empreendimento vai ter essa característica".

Sem a previsão das especificidades do condomínio na documentação, é comum após a entrega começarem os desentendimentos, que acabam muitas vezes em brigas no judiciário.

## Singularidades do edifício

Levando esse contexto em consideração, o advogado Rodrigo Ferraz, especialista em direito condominial, defende que a convenção precisa ser construída de maneira artesanal, para refletir de fato as singularidades do espaço e evitar possíveis implicações legais, decorrentes de um texto mal elaborado. "Entre os inúmeros complicadores que merecem uma atenção estão o rateio de cota con-



**FERNANDO WILLRICH:** "Os empreendimentos estão mais arrojados, mas a documentação de incorporação imobiliária nem sempre acompanha essa modernização"

dominial de forma onerosa e incompatível com os usos da unidade, a realização de obras em áreas comuns não regradas pela convenção e a utilização inadequada dos espaços de estacionamento", exemplifica.

Segundo ele, o ponto principal está em o documento refletir o empreendimento e o que o empreendedor desejou para ele. Tanto na forma de ratear despesas (justiça econômica compatível com os usos de cada unidade), quanto nas divisões de áreas e disposição pelos condôminos e terceiros. Além é claro, de prever as formas de governança pelo síndico, administradora e conselhos eventualmente estabelecidos. Uma convenção efi-

caz deve materializar as regras de utilização e limitações da propriedade, de acordo com a estrutura que foi projetada, levando sempre em consideração a legislação civil vigente.

## Como atualizar a convenção?

Para dar início ao processo é preciso convocar a Assembleia em que a regularização seja item de pauta para discussão, com aprovação por 2/3 dos condôminos (art. 1351 do Código Civil), seguida da contratação de um profissional habilitado a realizar esse trabalho.

O especialista fará o diagnóstico efetivo das mudanças a

serem feitas e, a partir daí, o plano de ação até a elaboração final e respectivo registro. "Dentro desse plano de ação há que se mostrar aos proprietários a necessidade de regramentos dentro da legislação atual e o prejuízo de sua não efetivação. O copia e cola com convenções de outros empreendimentos funciona como se você calçasse o número 42, mas compra e usa por anos um calçado tamanho 40", explica Ferraz.

Uma vez concluída a redação e aprovada com as assinaturas dos condôminos, o documento deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro Imobiliário para a respectiva averbação e publicidade aos terceiros interessados.



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





# Conte conosco!

## Você sabia que as Administradoras e as Garantidoras prestam serviços diferentes ao condomínio mas que se complementam?

A administradora auxilia o síndico no dia a dia das atividades condominiais, dando suporte nas atividades administrativas e contábeis, acompanhando o síndico nas assembleias, elaborando as atas, os balancetes contábeis para lançamento das despesas, na prestação de contas, folha de pagamento dos funcionários entre outras demandas administrativas.

Já a Duplique Santa Catarina como garantidora, realiza a antecipação da receita condominial e propicia para a administração, maior controle das finanças, possibilitando o planejamento financeiro, auxiliando na preservação do patrimônio do condomínio e nas cobranças dos condôminos inadimplentes.

É importante frisar que a garantidora não interfere na administração do condomínio, tão pouco determina o valor da cota condominial, que por sua vez é cotejada pela administradora através dos balancetes e condizente com as despesas do condomínio.

Enfim, apesar de serem serviços diferentes, tanto a garantidora quanto a administradora, são importantes para o condomínio.

**Quer ficar por dentro de mais informações sobre o mercado condominial?**

**Então acompanhe nossas publicações e Conte conosco!**

**0800 780 8877**



**Fátima Gabardo**  
Diretora Geral  
Grupo DSC



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



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

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

# NBR 17.170 amplia cuidados dos síndicos para evitar perda de garantias

Anunciada há seis meses pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), norma passa a vigorar estabelecendo regras e prazos para assegurar a qualidade das edificações e o direito dos consumidores

Da redação

No setor imobiliário, a segurança e a confiabilidade das construções são fatores fundamentais tanto para os potenciais compradores como para os empreendedores. Considerando que a aquisição de um imóvel representa um investimento significativo, é de extrema importância estabelecer garantias claras e prazos adequados para assegurar a qualidade das edificações. Nesse contexto, entra em vigor a NBR 17.170, uma norma técnica anunciada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que passou a vigorar no dia 10 de junho, após seis meses de seu anúncio.

Intitulada "Edificações - Garantias - Prazos e Diretrizes", a NBR 17.170 estabelece um conjunto de regras e prazos para garantir a qualidade das edificações e o direito dos consumidores em obter reparos quando necessário. Essa norma se aplica tanto a imóveis residenciais como comerciais e abrange desde pequenas reformas até projetos e construção de grandes edifícios. Por isso, os síndicos devem tomar precauções importantes ao lidar com as manutenções a fim de evitar a perda de garantias.

No intuito de evitar conflitos entre regulamentações, a NBR 17.170 estabeleceu explicitamente que o Anexo D da NBR 15.575-1, que trata dos prazos recomendados de garantias, não é mais válido. A nova norma também reforça que as garantias estão vinculadas ao uso e à correta operação da edificação, bem como de seus sistemas, componentes e equipamentos. Além disso, elas estão relacionadas à execução adequada dos programas ou planos de manutenção desenvolvidos e implementados pelos proprietários, em confor-

midade com a NBR 5.674. Esses novos prazos de garantia são prazos recomendados, já que não têm força de lei para impor obrigatoriedade.

"Essa norma é fundamental, pois resolveu o problema existente na NBR 15.575, que ficou muito vago sobre quais eram os prazos de garantia dos componentes dos sistemas e subsistemas construtivos. A NBR 17.170 fecha o ciclo de todo o processo envolvendo as normas de manutenções em edificações e resolve a questão relacionada a garantias e prazos de responsabilidade determinadas pelo Código Civil. Considero isso como um ponto muito importante para todos nós", destaca o advogado Gustavo Camacho, presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina.

Camacho mediu no dia 14 de junho um evento gratuito promovido em conjunto pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA-SC), Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SC), Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC) e Associação Brasileira de Engenheiros Civis (ABENC-SC), além da produção do Jornal dos Condomínios.

Na ocasião, especialistas e advogados do setor imobiliário palestraram no auditório do CREA-SC, em Florianópolis, para profissionais da engenharia e arquitetura, construtoras, prestadores de serviço em manutenção predial, síndicos e administradoras de condomínios, que puderam conhecer um pouco mais sobre a NBR 17.170.

## Prazos de garantia

Uma das principais diretrizes da NBR 17.170 é estabelecer os prazos mínimos de garantia para as edificações. Esses pra-



EVENTO NO CREA SC reuniu especialistas para discutir as diretrizes da Norma 17170/2022 da ABNT

zos podem variar de acordo com o tipo de empreendimento e a natureza das obras realizadas. Em geral, a norma estabelece um período mínimo de garantia de cinco anos para construções novas. Esse prazo tem como objetivo garantir que eventuais vícios construtivos e problemas estruturais sejam identificados e corrigidos sem custos adicionais para o comprador.

Engenheiro civil e mestre em engenharia pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), Joelcio Luiz Stocco explica, com base no item 5 da NBR 17.170, como funciona na prática o período mínimo de garantia.

"O item 5 da NBR 17.170 trata das garantias em situações de reparos ou substituições. É preciso reforçar que o início da garantia é sempre a partir da emissão do Habite-se (documento que atesta a conclusão da obra). Esse item também recomenda prazos específicos para as unidades", fala Stocco.

A aplicação da NBR 17.170 é específica para os projetos de construção protocolados após sua publicação, enquanto os projetos anteriores e os protocolados até 10 de junho de 2023 devem seguir as diretrizes da NBR 15.575-1, Anexo D. A escolha de utilizar os prazos de garantia atualizados, seguindo a nova norma antes dessas datas, é permitida às construtoras ou incorporadoras. Ou seja, trata-se de algo opcional e não obrigatório.

## Manual de uso e adoção de práticas que evitam a perda da garantia

Na entrega da construção, unidade ou serviços concluídos, o incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção deve fornecer um documento contendo as condições e períodos de garantia. Esses prazos podem ser incluídos no

manual de uso, operação e manutenção, preparado de acordo com a NBR 14.037 (Uso, operação e manutenção das edificações), ou em instruções específicas de uso e manutenção quando se trata de serviços de construção específicos.

Segundo os especialistas, é importante implementar meios de registro das manutenções realizadas no imóvel tanto pelo proprietário quanto pelo construtor. Para os síndicos, é um meio de reforçar a eficiência e a qualidade da edificação e evitar a perda de garantias.

"As informações que devem constar são os itens abrangidos nos prazos de garantia, componentes e sistemas construtivos, equipamentos, entre outros. As condições que acarretam a perda de garantia têm que estar descritas. Além disso, deve ter orientações quanto aos procedimentos operacionais para acionar o atendimento e assistência técnica, ou no caso de revenda

### REALIZAÇÃO



### APOIO





do apartamento, quando há a necessidade de transferir essas informações para o novo proprietário, a fim de que não ocorra a perda de garantia com alguma ocorrência futura", destaca o engenheiro civil Stocco.

A adoção de algumas práticas pelos síndicos, são essenciais para assegurar a garantia, tais como: inspeções regulares e agendadas das áreas comuns, identificação de problemas ou necessidade de reparos, contratar prestadores de serviços qualificados, manter um registro detalhado de todas as manutenções realizadas, incluindo datas, descrições dos serviços e notas de garantia, e seguir as orientações dos fabricantes para a manutenção de equipamentos e sistemas, respeitando os prazos e cuidados recomendados.

### Vistoria, manutenções e reparo das edificações

A NBR 17.170 define diretrizes específicas para os procedimentos de vistoria e reparo da edificação. Em casos de necessidade de reparo, a norma determina que o construtor seja responsável por realizar as correções no prazo estipulado, sem qualquer ônus para o comprador.

"O artigo 618 da Lei nº 10.406 estabelece a garantia le-

gal onde o empreiteiro de materiais e execução responderá pela solidez e segurança do trabalho, assim como em razão dos materiais e do solo, por um período irredutível de 5 anos", informa Stocco.

Um ponto de atenção é em casos de reformas e alterações das condições originais da edificação e de suas partes, uma vez que as garantias oferecidas não se aplicam aos itens reformados ou alterados na edificação.

Os parâmetros de garantias e seus respectivos prazos apresentados na NBR 17.170 são recomendações e está sob responsabilidade do incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção, bem como de suas partes, adaptar as disposições de acordo com as especificidades técnicas da obra. "É fundamental que a garantia seja claramente estipulada entre as partes envolvidas e não fique subentendida, pois a falta de clareza pode gerar problemas futuros", completa Stocco.

### Ponto de vista jurídico sobre a NBR 17.170

A vigência da NBR 17.170 também visa desafogar o setor judiciário. A estimativa da Secretaria Nacional de Habitação é de que 120 mil ações no Brasil discutam, atualmente, vícios construtivos. Com experiência e

atuação na área de direito imobiliário, formada pela Escola Superior de Magistratura com pós-graduação em Direito Civil na PUC do Rio de Janeiro, a advogada Daniela Caporal Menegotto aponta que deve diminuir a busca de medidas judiciais para assegurar o cumprimento das garantias.

"Acredito que o número de ações na Justiça tende a diminuir com o aprimoramento da nova norma a partir do momento que ela passar a ser realmente cumprida nas edificações. Traz o conceito das referências técnicas, requisitos, diretrizes e procedimentos para definição das garantias das edificações ou separadamente de suas partes", afirma a advogada.

Ainda com base no ponto de vista jurídico, o entendimento é que a NBR 17.170, embora não seja considerada uma lei, tem um caráter técnico. De acordo com o advogado Rafael Atherino dos Santos, vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário do Instituto de Advogados de Santa Catarina, o poder judiciário tende a considerar uma norma técnica como referência inquestionável para a análise dos casos.

"Era o direcionamento que faltava para o ordenamento jurídico brasileiro. Aqui temos os proprietários, os usuários e o representante legal. Essa responsabilidade tem que ser compar-



**JOELCIO LUIZ STOCO** "É fundamental que a garantia seja claramente estipulada entre as partes envolvidas para não gerar problemas futuros"

tilhada por todos e não só pelos agentes da produção. A responsabilidade não fica apenas naquele que produz a edificação, mas também nos que utilizam o espaço e, por isso, eles têm que estar cientes das suas obrigações", finaliza o advogado.

### Principais pontos da NBR 17.170

**Definição de garantias:** A norma estabelece as diretrizes para as garantias obrigatórias que englobam diversos aspectos da edificação, como a solidez e estabilidade da estrutura, o funcionamento adequado das instalações elétricas e hidrossanitárias e a qualidade dos materiais utilizados.

**Prazos de garantia:** Na Tabela 2 da norma estão especifi-

cados os prazos de garantia para cada serviço ou elemento da edificação. Esses prazos têm como objetivo assegurar que os defeitos que possam surgir sejam identificados e reparados dentro de um período razoável após a conclusão da obra, desde que sejam realizadas as manutenções devidas e observadas as demais condições previstas no manual de uso, operação e manutenção.

**Procedimentos para acionamento das garantias:** A NBR 17.170 estabelece um período para comunicação dos defeitos, inspeções e laudos técnicos que comprovem as falhas, e os passos para a realização dos reparos necessários. Caso esses prazos não sejam cumpridos, o comprador tem respaldo legal para buscar a reparação por meio de medidas judiciais ou extrajudiciais.



### PRAZOS DE GARANTIA RECOMENDADOS PELA ABNT 17170

SISTEMA	TIPOS DE FALHAS	PRAZO RECOMENDADO
PORTÕES DE ACESSO À EDIFICAÇÃO	Falhas dos produtos e instalação	1 ano
PISOS DE GARAGENS COBERTOS	Desgaste, dessolidarização	3 anos
ELEVADORES	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
TELHAMENTO	Perda de estanqueidade	1 ano
SISTEMAS DE SEGURANÇA PATRIMONIAL	Falhas dos produtos	1 ano
	Falhas de instalação	3 anos
MUROS EXTERNOS DE QUALQUER MATERIAL	Ruptura, tombamento	5 anos
	Deterioração por umidade	1 ano

**ESTIVERAM** presentes representantes das entidades Jornal dos Condomínios, IBAPE/SC, CREA/SC, ASDESC, SINDUSCON e ABENC/SC

PATROCÍNIO



PRODUÇÃO



# A era da revolução digital chegou aos condomínios. Você já percebeu?

Transparência na prestação de contas do condomínio, mais segurança e comodidade dentro de casa estão integrados à era digital

Camila Godoi

A transformação da tecnologia acontece com uma velocidade praticamente inalcançável. Isso resulta na busca incessante pelo que há de mais moderno e que possa facilitar o cotidiano das pessoas. As opções para fazer parte desse universo digital valem para todas as áreas, o que inclui os empreendimentos imobiliários. Seja para projetar um condomínio novo, para incluir inovações nos antigos ou para administrá-los, as empresas têm se preocupado em apresentar inovações exclusivas a todo momento para os seus clientes – e assim sair na frente.

Odirley Rocha, diretor de relacionamento do Porter Group, cita que até 2030 a realidade das administradoras de condomínio será totalmente online. “Acredito que 100 % das administradoras serão digitais”, afirma. “Por exemplo, hoje quem de nós vai a banco pagar uma conta? Ninguém vai. E nas administradoras

vai ser assim”, diz Rocha.

Com a modernização, os síndicos terão disponível uma administradora com novas atribuições. “O gerente de conta será um consultor financeiro. Fará uma reunião online com o síndico e com o conselho para analisar as contas do mês anterior e dar sequência ao próximo mês. Verificar se houve aumento no consumo de energia, se o zelador comprou alguma peça de manutenção a mais. As administradoras de condomínios vão focar muito na análise das contas. Hoje boa parte das administradoras só pagam contas”, analisa Rocha.

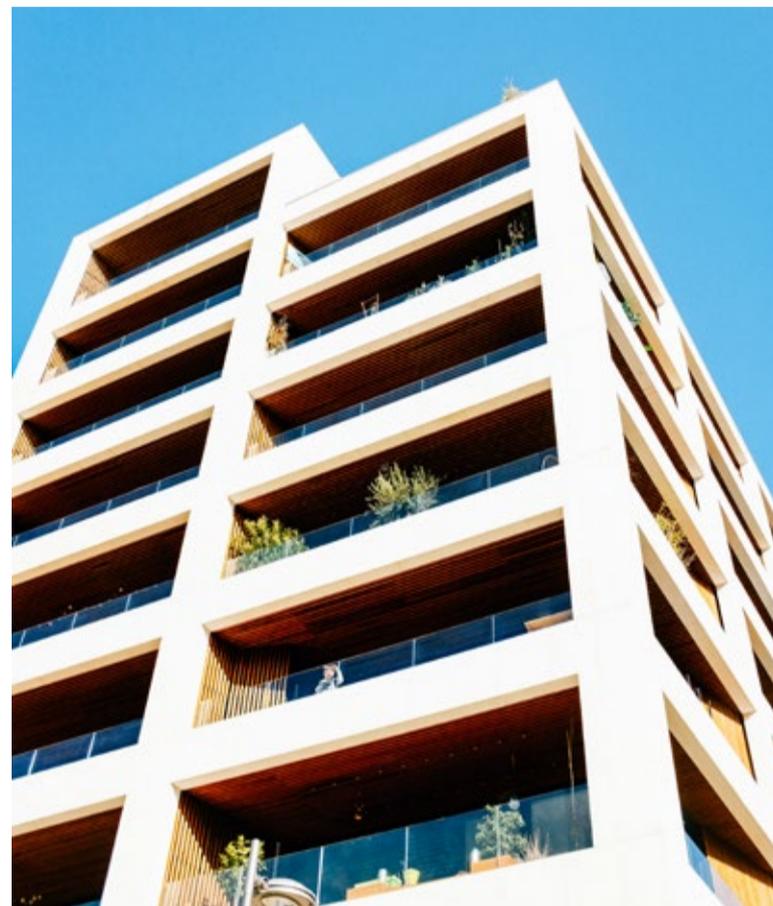
Um dos objetivos que é destacado por ele é apresentar transparência total de todos os serviços. “Esse mindset vai ter que mudar e elas terão que se digitalizar. Digitalização nos aplicativos, nos arquivos, na prestação de contas totalmente online – zero papel. Essa disrupção da administradora de condomínio vai acontecer nos próximos anos. Aquelas que não acordarem vão

ficar pra trás”, observa o diretor.

## Manutenção

“Quem de nós, síndicos, decorou as centenas de normas que precisam ser seguidas? Ninguém”, afirma Rocha. Existem plataformas disponíveis no mercado que oferecem ao zelador ou ao gerente condominial algumas facilidades na execução dos serviços diários, garantindo que todos os itens de segurança e manutenção de um prédio sejam vistoriados e possam ser acompanhados pelo síndico.

Utilizando uma plataforma online, o zelador chega para trabalhar e ao fazer as manutenções preventivas segue as centenas de normas inerentes a um condomínio. “Ele vai abrir a plataforma e verá que tem lá uma sequência de tarefas a cumprir: esticar a mangueira de incêndio, tirar foto e assinalar a manutenção como executada. Na sequência vai para o próximo item: subir e ver a lâmpada do para-raios; verifica se está acendendo ou não, tira



TECNOLOGIA traz comodidades aos moradores e vantagens competitivas no segmento imobiliário

Se o seu  
condomínio  
não for Sicredi

Chama o  
**SÍNDICO**

**CONTA  
ESPECIAL  
CONDOMÍNIOS**

Custo zero para boletos.  
Custo zero para TED/DOC  
Cesta de Relacionamento de R\$ 29,90

Consulte as condições com o seu gerente.

\*Para ter acesso a cesta de relacionamento de R\$ 29,90 o condomínio deverá ter uma aplicação mínima de R\$ 500,00 em Sicredinvest (CDI)

O valor original da cesta é de R\$ 39,90.

Condições válidas até 31/12/2023, exclusivamente para as agências da Sicredi Vale Litoral SC.





**ODIRLEY ROCHA:** “Até 2030, as administradoras serão 100 % digitais”

dências que garante maior segurança. “O morador entra pela face, sai pela face, não precisa de outro dispositivo em mãos e isso é muito mais seguro”, confirma.

Outra solução tecnológica utilizada em alguns condomínios é a ausência do controle remoto para acessar a garagem. Segundo Rocha, tudo é feito em um aplicativo.

“Você abre o app do controle de acesso, aperta o botão via internet ou via bluetooth, abre o portão da garagem do condomínio ou até mesmo você pode instalar no carplay do carro essa opção”, garante. “Não tem mais problema caso acabe a bateria ou não tenha o controle físico para abrir ou fechar o portão”, diz.

foto e marca como obra executada. Assim cumpre todas as tarefas diárias”, exemplifica. Rocha considera essas plataformas como algo essencial, pois ninguém fica mais no “achismo” e as plataformas vão ajudar a fazer a rotina da manutenção predial.

## Segurança

Segundo uma pesquisa divulgada em abril deste ano pela Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança (ABESE), o setor faturou aproximadamente R\$ 11 bilhões em 2022. Os números refletem a renovação de produtos já instalados em projetos antigos e de atualização tecnológica devido à implementação de tecnologias novas que utilizam a Inteligência Artificial.

Muitos desses sistemas já são utilizados normalmente pelos moradores de condomínios, e as pessoas já não vivem de outra forma. Ter a garantia de segurança para a família é fundamental ao fechar um negócio imobiliário.

“O ladrão não está quebrando muro ou vindo de helicóptero, o ladrão está chegando pela porta da frente, pelo erro do morador, do porteiro, do funcionário ou até mesmo pela vulnerabilidade do portão eletrônico da garagem ou do pedestre”, explica Rocha.

A modernização dos sistemas de acesso está entre os primeiros itens da lista de segurança em condomínios, seja com o controle de acesso auditáveis ou com rastreabilidade, onde o porteiro pode ter o conhecimento de quem está entrando ou saindo. O leitor facial é uma dessas ten-

de pessoas são indispensáveis para o trabalho. “Trabalhamos com a gestão de pessoas e sempre vamos precisar de síndicos, zelado-

res, prestadores de serviços, não muda nada com a digitalização. O que muda é a velocidade das informações. A verdade é que

teremos que estar cada vez mais conectados com as informações e a pronta resposta para todas as situações”, explica Odirley Rocha.

## IMÓVEIS INTELIGENTES TRAZEM VANTAGEM COMPETITIVA

Com a chegada da tecnologia 5G no Brasil, a Internet das Coisas (IoT) deixará de ser encarada como algo dispensável. De acordo com Mathews Clementino de Mella, diretor de desenvolvimento da Empeltec Jr, empresa sem fins lucrativos formada por estudantes da Universidade Federal de São Carlos (UFS-Car), no estado de São Paulo, alguns estudos indicam que os edifícios inteligentes apresentam menor taxa de vacância em relação às demais opções presentes no mercado de imóveis. “As comodidades propiciadas pela IoT já se mostram como uma vantagem competitiva, podendo ser, em um futuro próximo, quase que uma exigência no segmento imobiliário. Fato que ressalta a necessidade de construtoras e incorporadoras estarem atentas a essas inovações, até mesmo para prédios voltados à classe média”, avalia Mella.

### Dentro de casa

Além dos edifícios, as pessoas buscam a tecnologia para garantir mais conforto dentro de casa e a automação residencial também está trazendo novidades que cabem em diferentes bolsos. Para ele, muitas das tecnologias que estão ao nosso alcance até o momento representam equipamentos de simples instalações que facilitam processos, conectando dispositi-

vos e aparelhos que se ligam e conversam por meio de um controle centralizado.



**ALEXA:** assistente virtual executa tarefas com custo baixo

Como é o caso das assistentes de voz da Amazon (Alexa) e da Apple (Siri), em que é possível executar tarefas simples, e algumas mais completas, a baixo custo. Com investimento a partir de R\$ 350 você tem acesso a uma assistente virtual, pelo qual pode criar uma agenda de compromissos, consultar as condições do trânsito, reproduzir uma lista de músicas ou pedir uma refeição. Além disso, o sistema ainda pode interagir com eletrodomésticos, lâmpadas inteligentes, fechaduras, controles remotos, TVs, sensores de movimento, e interruptores, tanto por comandos de voz quanto pelos aplicativos dedicados à automação de tarefas.

De acordo com Mella, existem hoje no mercado muitos sistemas de automação para quem procura custo-benefício. Com instalação rápida

e o mínimo de intervenção, é possível controlar a casa remotamente de maneira confiável. O acionamento de uma iluminação, do ar-condicionado ou a notificação de que um alarme disparou caso alguém esteja invadido a residência estão integrados e podem ser acessados nos aplicativos instalados no smartphone, sem problema de delay ou falha no envio de comandos.

Para garantir o funcionamento de toda essa praticidade, basta a conexão da internet ser boa o suficiente para suportar as inovações. A Vivo, empresa líder em telecomunicações no país, conta com opções que oferecem conexão de ultravelocidade dentro e fora de casa. “Aqui na Vivo nos posicionamos muito bem para suprir todas as necessidades das pessoas quando se pensa em casa ou espaços, como um condomínio, conectado. Além dos serviços Vivo Fibra, em nossas lojas é possível encontrar diversos tipos de dispositivos inteligentes – lâmpadas, televisores, aspiradores-robôs, assistentes virtuais, sensores e vários outros gadgets que trazem mais conforto e segurança para uma casa ou um condomínio. Em breve vamos oferecer serviços de suporte para instalação, configuração e suporte para esses dispositivos”, afirma Ricardo Vieira, diretor de vendas da regional Sul da Vivo.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

# NELSON BILHARES

VENDAS E REFORMAS

Troca de Pano em Mesas de Bilhar, Carteador ou Poker • Troca de Caçapas Nivelamento • Conserto de Tacos • Revisão em Mesas Pebolim e Aero Hockey Mudança de Lugar • Montagem • Desmontagem • Transporte • Pintura Restauração • Manutenção e Reforma de Mesas de Jogos em Geral Venda de Acessórios e Mesas Novas/Seminovas

Atendimento a domicílio, seja residência ou condomínio para todo o Vale do Itajaí e Litoral

☎ 47 99947-7672 • 47 999113720  
✉ marlon@nelsonbilhares.com.br  
f @reformasnelsonbilhares

PRECISANDO VALORIZAR SEU PATRIMÔNIO INTERNO OU EXTERNO?

**TEMOS A MEGA SOLUÇÃO!**

Empresa especializada em trabalhos em altura Alpinismo Urbano e Industrial

• Revitalização de Fachadas • Inspeção Predial  
• Restauração • Recuperação Estrutural  
• Recuperação de Ferragens • Manutenção Emergencial  
• Pintura em Epóxi • Pastilhas em Fachada • Dreno

Atendemos todo o Vale do Itajaí ☎ 47 99966.2218 📷 @megarevitalizacaoedefachadas

**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

**LIMPEZA.COM**  
PREZANDO PELA QUALIDADE E SATISFAÇÃO

☎ LIMPEZA TÉCNICA E ESPECIALIZADA NA MEDIDA CERTA PARA O SEU CONDOMÍNIO!  
☎ LIMPEZA E CONSERVAÇÃO EM CONDOMÍNIOS, EMPRESAS, LOJAS E SALAS COMERCIAIS  
☎ LAVAÇÃO DE GARAGENS E CALÇADAS, HIGIENIZAÇÃO DE AMBIENTES  
☎ PRODUTOS DE QUALIDADE, EQUIPE QUALIFICADA  
☎ ATENDEMOS BALNEÁRIO CAMBORIÚ E REGIÃO

Atendimento via Whatsapp!  
☎ 47 99764.8281

📷 limpeza.com.official f Limpeza.com

**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

📷 duplique.com.br

# Total



FIBRA + CELULAR  
300 MEGA + 20 GIGA

Por **R\$170**/mês

 R. Felipe Schimidt, 267 - Florianópolis

 (48) 99179-4852 |  [vivo.com.br/total](http://vivo.com.br/total)

 Telefónica

Para mais informações, consulte [vivo.com.br/total](http://vivo.com.br/total) ou o SAC 10315. Pessoas com necessidades especiais de fala/audição, acesso pelo 142.

**vivo**

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



### Preste atenção nos sinais!

Antes de sofrer um infarto em 5 de junho, discuti com nossa editora a pauta desta coluna. Eu compartilhei com ela a ideia de que, embora ser síndico tenha suas vantagens em termos de flexibilidade de horários e controle sobre a quantidade de clientes atendidos, muitos colegas são seduzidos pelo empreendedorismo e acabam sacrificando suas vidas pessoais, saúde física, mental e paz de espírito. Embora seja possível prosperar como síndico, uma evolução mal planejada tem um preço alto. Observando a atuação de outros colegas, percebi que formar uma carteira de clientes pode comprometer a qualidade de vida e a excelência no exercício da sindicatura.

Agora entendo a importância de um planejamento adequado para garantir uma vida equilibrada nessa profissão.

O lado positivo dessa história - e há muita integridade no que eu vou falar - é que posso testemunhar que a imersão nas profundezas da dedicação ao trabalho são nocivas quando negligenciamos outras prioridades. O lado não tão admirável dessa história é que eu estou no patamar dos conscientes incompetentes, ou seja, sei que me encontro nessa situação, mas ainda não desenvolvi nenhuma habilidade para enfrentá-la. Passei seis dias no Instituto de Cardiologia, onde quatro deles foram na UTI, e confesso que senti falta de muitas coisas que me estavam sendo privadas, como esposa, filhos, parentes e amigos. E também senti falta do trabalho. A saudade

do primeiro grupo já consegui apaziguar, mas o anseio de criar e realizar os projetos que tanto amo, como aqueles que estou desenvolvendo e que ficaram parados, está me agonizando.

Alguns colegas podem considerar a quantidade de condomínios na carteira mais importante do que o valor dos honorários. No entanto, ambas as métricas estão com prioridades equivocadas em nossas vidas. Não devemos comprometer nossa saúde em busca de dinheiro, apenas para depois usar o dinheiro conquistado para recuperá-la. É imprudente colocar o prazer pelo trabalho acima de todas as prioridades legítimas da vida.

Para finalizar, gostaria de esclarecer que não estou dizendo que não devemos pensar em prosperar, seja ao explorar a atividade da função de síndico de forma profissional, ou qualquer outra atividade que buscamos exercer com excelência. A proposta deste texto desde o início é lembrar que é possível evoluir significativamente no exercício da sindicatura profissional priorizando uma evolução na qualidade de vida. Como fazê-lo? Isso acho que vamos descobrir juntos, mas se eu posso deixar um conselho depois disso tudo é: Não seja negligente com os sinais! Família, saúde e paz de espírito costumam emitir alertas.

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

# Sicredi Vale Litoral SC inaugura nova Sede Regional

Entrega do novo empreendimento marca os 15 anos de fundação da Cooperativa.

A Sicredi Vale Litoral SC inaugurou dia 1º de junho, a sua nova Sede Regional em Itapema/SC. A entrega da nova Sede faz parte da comemoração dos 15 anos da cooperativa. A nova estrutura está em uma localização privilegiada da cidade, na marginal oeste, às margens da BR 101. A cerimônia de inauguração contou com a presença de associados fundadores, conselheiros, coordenadores de núcleo, autoridades locais, entre outros convidados.

Com uma arquitetura moderna e aconchegante a nova estrutura conta com 4.700m<sup>2</sup> de área construída, tem seis pavimentos, auditório para 400 pessoas e 60 vagas de estacionamento. A Sede centraliza áreas como o ciclo de crédito, administrativo, o apoio ao desenvolvimento de negócios, gestão de pessoas e a comunicação das 27 agências pertencentes a cooperativa, além da diretoria e o conselho de administração.



“Em 2008, juntos, criamos esta Cooperativa. Hoje, quinze anos depois, somos referência para o Sistema Sicredi e para o Brasil. A participação e envolvimento das pessoas demonstra que temos a cooperação na alma. Estamos orgulhosos desse mo-



A NOVA estrutura está em uma localização privilegiada da cidade de Itapema

mento, a entrega desta obra é parte do planejamento estratégico do nosso Conselho de Administração. Vivemos um dos melhores momentos da nossa história. E a gente continua sonhando, pois sabemos que temos um futuro promissor e estamos apenas começando”, declara o presidente da Cooperativa, José Domingos de Andrade.

“Nesta pequena trajetória, buscamos cumprir nossa missão, através de nossos propósitos e

dores, hoje, a Sicredi Vale Litoral SC é a alavanca para seus 70 mil associados que darão seguimento a esta história marcada pela cooperação, dedicação e a união de pessoas”, explica o Presidente.

Além de reunir os setores de apoio, controle e direcionamento, a nova estrutura também permitirá mais espaço para os mais de 450 colaboradores da Cooperativa. “A nova Sede demonstra a maneira como nós pretendemos seguir atuando. Embora tenhamos a tecnologia presente na rotina de trabalho e atendimento, não dispensamos o relacionamento e a proximidade com a comunidade, esta obra é uma conquista a serviço da coletividade e para a perenidade”, cita Arão João da Silva Neto, diretor executivo da Sicredi Vale Litoral SC.

### Sobre a Sicredi Vale Litoral SC

A Sicredi Vale Litoral SC é uma das 105 cooperativas regionais que usam a marca Sicredi. Está presente em 15 municípios, com 27 agências, conta com aproximadamente 70 mil associados e 450 colaboradores, possui um patrimônio líquido de mais de 300 milhões. Mesmo sendo tão nova - completa 15 anos no mês de outubro de 2023 - a cooperativa já figura entre as maiores do Sistema Sicredi, que opera em todo o Brasil.

**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



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**  
Deixe o sol pagar a sua conta de luz!

**EFICIENT**  
Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 99190-0385  
☎ 48 3209-7608

www.eficient.com.br

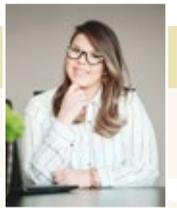


# CANAL ABERTO

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

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

[fernandamp81@gmail.com](mailto:fernandamp81@gmail.com)

### Possibilidade de atividade comercial em condomínio residencial

Quando a construtora idealiza um empreendimento que constituirá, esta busca o registro da minuta da convenção junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Nesse documento inaugural constará a definição e a destinação daquele empreendimento, se será apenas residencial, apenas comercial ou misto (contendo a especificação das áreas destinadas para fins comerciais e destinadas para fins residenciais).

Os condomínios são classificados quanto à origem em voluntários ou necessários, quanto à construção em horizontal e vertical, por fim, quanto à finalidade em residencial, comercial, industrial e misto. Sendo definido como condomínio residencial sua destinação será exclusiva para moradia. Então não há possibilidade de exercer atividade comercial em condomínio residencial?

Diante da realidade econômica e social do nosso país muitas pessoas precisam buscar alternativas para subsistir, tendo que empreender com pequenos negócios, muitas vezes realizados dentro de suas residências. Portanto, há possibilidade de realizar atividade comercial em condomínio residencial, porém não pode acontecer desvio da finalidade a que foi destinado aquele condomínio, respeitando a legislação e os limites de uso.

Mantendo-se a finalidade de moradia do condomínio residencial, torna-se possível exercer atividade comercial, já que o home office foi muito popularizado na pandemia e continua sendo aplicado até os dias atuais - pós pandemia.

A atividade empresarial não se pode confundir com a instalação de uma empresa em um condomínio com finalidade exclusiva de moradia.

Empresa tal qual estamos habituados pensar, com funcionários, clientes, movimentação, - esta sim é flagrantemente incompatível com a finalidade residencial. Mas, há outras atividades que não se utilizam desse tipo de estrutura que nos reportamos quando pensando em empresa, tal qual um funcionário em home office, microempresário, profissional autônomo, empresário de diversos ramos que utilizam-se apenas de um notebook para exercer sua atividade empresarial ou laborativa, essas não desvirtuam a finalidade residencial do condomínio.

Resumidamente, nada impede que o morador exerça atividade profissional desde que seu trabalho seja compatível com a finalidade de moradia do condomínio, respeitando o preceito legal estabelecido no Código Civil/2002, artigo 1336 que estabelece o dever do condômino: "dar as suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores."

Conclui-se que há possibilidade de exercer atividade comercial em um condomínio residencial, porém, deve-se atentar aos limites que as normas e a legislação impõem sobre a preservação da finalidade do condomínio, visando preservar e respeitar o sossego, segurança e o bem-estar daquela comunidade condominial que se é integrante.

**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.

## ASSEMBLEIA

**Na convocação da assembleia para resolver vários assuntos, inclusive o reajuste da taxa do condomínio, esse item deve constar de forma explícita ou pode ser tratado como assuntos gerais?**

Solange G. Melo,  
Balneário Camboriú

A contribuição para as despesas ordinárias e extraordinárias, popularmente chamada de taxa de condomínio, se refere ao rateio proporcional das despesas comuns entre todos os condôminos. Esta obrigação origina-se do art. 1.336, I, do Código Civil: "Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;"

Inclusive, vale citar o § 4º do art. 12 da Lei 4.591/64, que determina que "as obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral (...)"

Quanto ao reajuste da taxa de condomínio, recomenda-se que sua discussão ocorra na assembleia ordinária onde se delibera a previsão orçamentária anual (entre outros assuntos), e que geralmente aponta a necessidade de algum reajuste, bastando, para a sua aprovação, a maioria simples dos presentes na assembleia. Contudo, nada impede que seja deliberado

em assembleia extraordinária dependendo das necessidades financeiras do condomínio, por idêntico quórum.

Por isso, eventual reajuste da taxa condominial fora da previsão orçamentária anual deverá constar de forma explícita no edital de convocação, de modo que se reputa ilegal a omissão deste assunto ou a sua deliberação em assuntos gerais.



RMP Advocacia  
Rogério Manoel Pedro  
OAB/SC 10745  
(48) 99654 0440

## MULTA

**Recebi uma advertência por ter deixado a moto fora da vaga, e em outra ocasião deixei novamente e veio a multa. Meu filho deixou sua bicicleta motorizada fora da vaga e veio a multa ao invés de uma advertência, isso pode ser feito?**

Lincoln Cesar Lino da Silva,  
São José

É direito do condômino o uso das partes comuns conforme sua destinação, como previsto no artigo 1.335, II do Código Civil.

Por outro lado, o condômino não pode, sem o consenso dos outros, alterar a destinação da coisa comum, nos termos do artigo 1.314, parágrafo único do Código Civil.

Dessa forma, o condômino que utiliza área comum do condomínio, para fins diversos da sua destinação, comete infração não apenas às disposições da Convenção de Condomínio e ao Regimento Interno, mas à própria lei.

As convenções de condomínio e os regimentos internos geralmente preveem pena de advertência no cometimento da primeira infração, aplicando-se multa em caso de reiteração, ou seja, repetição do tipo de conduta pela mesma unidade condominial. Assim, deixar fora da vaga bicicleta motorizada, autoriza a aplicação da multa, sem a necessidade de nova advertência, caso já se tenha identificado infrações idênti-

cas anteriores, ainda que nas ocorrências passadas tenha sido deixada fora da vaga uma moto.

Contudo, nada impede que se leve a discussão ao crivo do Poder Judiciário, a quem cabe decidir em última análise sobre o cabimento da multa ou sua redução.



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



## 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



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)  
[amplaempreiteira@gmail.com](mailto:amplaempreiteira@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, CERÂMICA E TELHADO  
LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO

48 9.8454.3466  
[condoralpinismoindustrial@gmail.com](mailto:condoralpinismoindustrial@gmail.com)

CREA/SC:150.365-0

**DARCI PINTURAS** 14 Anos

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

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425  
[\\_darci\\_pinturas\\_@empreiteiradarci@gmail.com](mailto:_darci_pinturas_@empreiteiradarci@gmail.com) | (48) 99161.3057

**PADRÃO 30** SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

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

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!

[www.padraoserv.com.br](http://www.padraoserv.com.br) | [padraoserv@gmail.com](mailto:padraoserv@gmail.com)  
48 3029.8929 99629.5101

**Grellert Empreiteira**

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

FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

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

[www.grellertempreiteira.com.br](http://www.grellertempreiteira.com.br)  
[grellertempreiteira@gmail.com](mailto:grellertempreiteira@gmail.com)

**Viana Empreiteira**

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL

Pintura - Reformas - Manutenção

48 3234.1245 48 9.8410.6049 [empreiteiraviana@gmail.com](mailto:empreiteiraviana@gmail.com)  
Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC [jeanempreiteira@gmail.com](mailto: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  
Eng.º Civil de Seg. do Trabalho - CREA/SC 017036-4

48 3223.6363 [pravaliiarenharia@gmail.com](mailto:pravaliiarenharia@gmail.com)  
48 9.9980.9377 [www.pravaliiarenharia.com.br](http://www.pravaliiarenharia.com.br)

**LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ**  
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER  
CAU A-14.750-8

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

- ✓ PROJETOS DE ARQUITETURA
- ✓ PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
- ✓ PROJETOS DE ENGENHARIA
- ✓ ACOMPANHAMENTO DE OBRAS, LEGALIZAÇÕES, HABITE-SE E APROVAÇÕES:
- PREFEITURA MUNICIPAL • VIGILÂNCIA SANITÁRIA • CORPO DE BOMBEIROS
- ✓ CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL
- ✓ CONSULTORIA BIM
- ✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

**ENGENHARIA QUALITATIVA**  
LAUDOS E PERÍCIAS

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

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

48 9.9919.1211 3238.9631 [claudiolsk@gmail.com](mailto:claudiolsk@gmail.com) • [www.csengqualitativa.com](http://www.csengqualitativa.com)

**Soluções de Engenharia para o seu Condomínio**

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.

Aponte a câmera do seu celular e confira nossas soluções

[econdengenharia.com.br](http://econdengenharia.com.br)  
(48) 3093-3595

**ECOND** ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

**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](mailto:contato@fossengenharia.com.br)  
[www.fossengenharia.com.br](http://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

**MAPA ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO**

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 [lineofilho@gmail.com](mailto:lineofilho@gmail.com) Engenheiro Lineo

## 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 150 9001 150 14001

(47) 9 9232 3393 [lanci@lanci.eco.br](mailto:lanci@lanci.eco.br)  
(47) 3363 4143 [lanci.eco.br](http://lanci.eco.br)

## LIMPEZA GERAL

**JVR Limpeza**

LIMPEZA EM GERAL | LIMPEZA PÓS OBRA  
LOJAS E ESCRITÓRIOS | DIARISTAS | CONDOMÍNIOS

Pronta para lhe atender! [josefacarvalho19@gmail.com](mailto:josefacarvalho19@gmail.com)  
(48) 9 8463.9615 Chama a gente no ZAP e faça um ORÇAMENTO!

# SUPERMATEC

CASA & CONSTRUÇÃO

HÁ MAIS DE 40 ANOS

CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

[Instagram](https://www.instagram.com/supermatec) [Facebook](https://www.facebook.com/supermatec) supermatec

TRINDADE | 48 3333.2710  
Avenida da Saudade, Nº 10 - Trindade  
\*Não fechamos para o almoço



## NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!

- ✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
- ✓ PAGAMENTO FACILITADO
- ✓ PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

ENTREGA GRÁTIS



JOÃO PAULO | 48 3334.8847  
Rodovia José Carlos Daux, s/n (SC 401) - João Paulo  
\*Não fechamos para o almoço

CUPIOM DE DESCONTO JORNAL DOS CONDOMÍNIOS, ACESSE O QR CODE ABAIXO!



# Condomínios problemáticos: o que leva um síndico a desistir da gestão

Quando as prioridades dos condôminos não estão alinhadas com as necessidades reais do condomínio, a gestão pode se tornar inviável

Dariane Carvalho

Que administrar um condomínio não é uma tarefa simples, a gente não tem dúvida. Mas será que existe espaços que são ainda mais difíceis de administrar? Muitos síndicos garantem que sim e destacam que os problemas mais recorrentes estão entre pendências jurídicas, dificuldade de relacionamento entre os moradores e dificuldade na aprovação de manutenção e melhorias por parte dos condôminos.

Para Fabiana Leal, que atua na área desde 2013 via administradora de condomínio, a maior dificuldade é a gestão de pessoas, pois as prioridades dos condôminos são muitas vezes distorcidas das necessidades reais do condomínio. Sendo assim, é necessário um trabalho de sensibilização, o que toma um tempo em que a administração já poderia estar executando o processo, para alinhar expectativas e realidade.

A gestora conta que recentemente assumiu a gestão de um empreendimento onde a preocupação com a situação estrutural e legal do local não era tratada como prioridade. E ela atribui a isso o fato de obras como regularização de sistema de tratamento de esgoto, tubulação de bombeiros, impermeabilização de caixa de água e reforma em telhado não serem tão visíveis aos olhos dos condôminos.

Como reflexo do caos, o espaço recebeu em uma mesma semana uma multa da vigilância sanitária e outra da Secretaria do Meio Ambiente. Localizado



FABIANA LEAL assumiu a gestão de um empreendimento onde a situação estrutural e legal não era tratada como prioridade

em São José, o empreendimento com 192 unidades estava com a Licença Ambiental de Operação vencida e jogava o seu esgoto nos condomínios dos fundos.

“Tivemos que arrumar 178 caixas de passagem de fossa e gordura que estava jogando esgoto no solo. Ainda nesse condomínio, a tubulação de bombeiros ficava fechada porque estava danificada, ou seja, um risco grave à segurança”, compartilha Fabiana.

## Falta de adesão

Questões que envolvem negligência com o edifício também são compartilhadas por outra gestora, que há 13 anos atua no mercado condominial do litoral norte do Estado. A síndica profissional, que prefere não se identificar, diz que enfrentou um problema sério quando passou a administrar um empreendimento em Itajaí. O condomínio, que estava com quase 10 anos precisava passar por vá-

rias manutenções, pois não havia sido feita uma gestão adequada do local.

Para embasar a necessidade da obra e diminuir os custos, a síndica diz que providenciou um laudo completo com um engenheiro e conseguiu, até mesmo, o apoio da construtora responsável pela construção do edifício. Com isso, obteve uma economia em torno de R\$ 150 mil. No ano seguinte, ao tentar a sua reeleição, ela passou a enfrentar problemas com um dos seus conselheiros.

Em decorrência dessa situação, a síndica acabou sendo destituída em assembleia, conseguiu reverter o quadro durante a própria reunião, mas optou por desistir do cargo.

“Eu abri mão da gestão em comum acordo com os condôminos, mas fiz com que um grupo se retratasse por escrito e tirasse da ata a minha saída como por destituição”, relata a síndica. Ela garan-

te que, não vale a pena seguir com uma gestão em que o síndico não tem apoio integral do conselho, pois todo o trabalho acaba sendo comprometido.

## Quando não vale mais a pena investir na gestão

Muitos síndicos já passaram por situações frustrantes na gestão do condomínio, que os fizeram desistir da reeleição e, até mesmo, desistir do cargo antes do final do mandato.

Entre os problemas mais graves, que contribuem para que um condomínio se torne difícil de administrar, o advogado condominial Gustavo Camacho destaca: o ‘rádio corredor’, por meio do qual a fofoca é disseminada; histórico de gestões negligentes, sobretudo na gestão de facilities (serviços de infraestrutura como limpeza, segurança e manutenção); moradores intolerantes; inadimplência;

previsão orçamentária formulada inadequadamente e patologias construtivas.

Situações também pontuadas por Fabiana, que lembra que o síndico é o responsável legal para gerir tanto a parte estrutural, quanto a documental e financeira. E, com isso, poderá existir o momento em que ele percebe que o seu empenho em administrar não está sendo acolhido pelos condôminos.

“Esse momento é o que chamamos de ‘demissão de clientes’, pois o ambiente deve ser saudável para ambas as partes, condôminos e síndicos. E se o síndico ver que não existe mais essa conexão está na hora de sair”, destaca a gestora.

## Responsabilidade jurídica

Gustavo Camacho lembra que o administrador deve sempre ponderar até que ponto vale a pena se submeter a certas situações. Quando o ambiente se torna hostil demais é importante que ele perceba a hora de abrir mão do cargo, já que se manter no mandato por questões meramente financeiras é o pior cenário para qualquer síndico. Principalmente porque o síndico poderá ser responsabilizado em caso de negligência. “Cabe destacar que, diante da ocorrência de um acidente que, eventualmente, gere danos a terceiros, a ata da assembleia que não aprovou a realização da manutenção não eximirá o síndico da responsabilidade, sobretudo se a demanda vier a se desenvolver na esfera criminal”, reforça o advogado.

## 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



48 9.9617.7788

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

LOCAÇÃO DO EQUIPAMENTO PARA CONDOMÍNIOS.

## AQUI VOCÊ ENCONTRA!

PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE



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

48 3952.2500



Segurança e tranquilidade  
para o seu condomínio

CONDOTA

[48] 99171-9780

CONDOTA  
COBRANÇAS

[comercial@condutacobrancas.com.br](mailto:comercial@condutacobrancas.com.br)

