

— SÓ AQUI<sup>REVISTA</sup> —

# CONDOMÍNIOS

PRODUTOS - SERVIÇOS - VIDA EM CONDOMÍNIOS

Ano 4 | Edição 18

f @ REVISTA SÓ AQUI CONDOMÍNIOS

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

## CONDOMÍNIOS INTELIGENTES CONECTADOS COM VOCÊ

Descubra 5 tecnologias que  
serão o novo normal dos  
condomínios. (pág. 6)







## SOLUÇÕES EM OBRAS

- // EXECUÇÃO
- // PROJETOS
- // LAUDOS
- // GERENCIAMENTO

REFORMA RESIDENCIAL E COMERCIAL  
LAVAÇÃO PREDIAL  
MANUTENÇÃO PREDIAL  
CALÇADAS  
LAUDOS  
PROJETOS  
GESSO  
TELHADOS  
IMPERMEABILIZAÇÃO  
RESTAURAÇÃO DE FACHADA  
PINTURA INTERNA  
REVESTIMENTO CERÂMICO  
PINTURA EXTERNA  
HIDRÁULICA  
ELÉTRICA

📞 47 99662.1433 / 47 99699.8218  
✉ APICE.EMOBRAS@GMAIL.COM  
📍 APICESOLUCOESEMOBRAS

### RESPONSÁVEL TÉCNICO

FERNANDO FREITAS (Engenheiro Civil - CREA/SC 151702-2)  
ERIK DOS SANTOS (Gestor em Segurança no Trabalho - M.T.E/SC 006148)



# A NOVA ERA DOS CONDOMÍNIOS INTELIGENTES CHEGOU.



## SOLUÇÕES CONDOMINIAIS EMBRACON

PORTARIA REMOTA | ZELADORIA | SEGURANÇA E VIGILÂNCIA  
LIMPEZA CONDOMINIAL | RECEITA GARANTIDA | CASHBACK DEDUZ  
MURAL DIGITAL ONLINE | ALUGUEL E VENDA DE IMÓVEIS

**MAIS COMODIDADE E ECONOMIA PARA O SEU CONDOMÍNIO.  
TUDO EM UM SÓ LUGAR.**

ACESSE O NOSSO SITE CONHEÇA NOSSAS SOLUÇÕES INTEGRADAS

[embraconcondominios.com.br](http://embraconcondominios.com.br) ✕ [#conectadoscomvoce](https://twitter.com/conectadoscomvoce)

 **embracon**  
condomínios

# Índice

09



Assembleias virtuais em tempos de pandemia

— *Marcio Spimpolo*

10



Boas práticas na gestão de contratos

— *Tarsia Smeha Quilião*

14



Crianças em condomínios na quarentena

— *Samea Cristina*

18



Hospedagem por aplicativo e a pandemia

— *Luciana Lozich Silva*

25



Como avaliar se a manutenção de elevadores está sendo feita adequadamente

— *Beethoven Nepomuceno*

30



Vai para sanção projeto de Lei que trata sobre a locação no período da pandemia

— *Luís Fernando Teixeira de Andrade*

32



Obras em unidades autônomas, de quem é a responsabilidade?

— *Patricia Eloiza Hermes*

# Expediente

## AGÊNCIA ECO PUBLICIDADES

Comercial e Redação

Telefone: (47) 3361.8042 | 99602.2022 | 99719.2579

E-mail: [soaquicondominios@gmail.com](mailto:soaquicondominios@gmail.com)

Facebook e Instagram: [soaquicondominios](https://www.facebook.com/soaquicondominios)

Endereço: Rua 3030, nº123. Balneário Camboriú – SC

— SÓ AQUI —  
**CONDOMÍNIOS**  
PRODUTOS - SERVIÇOS - VIDA EM CONDOMÍNIOS

**CONDO MEETING**  
AGÊNCIA DE COMUNICAÇÃO E NEGÓCIOS CONDOMINIAIS

**RODADA DE NEGÓCIOS CONDOMINIAIS**

Síndicos,  
cadastre o seu condomínio e receba gratuitamente a edição impressa ou digital. Acesse mais conteúdo através do portal [www.condomeeting.com.br](http://www.condomeeting.com.br)

Saiba como fazer parte do grupo de WhatsApp de síndicos e soluções condominiais.

☎ 47 99602.2022

📱 @revistasoaquicondominios  
@condomeeting

# Editorial

## CUIDADOS REDOBRADOS NOS CONDOMÍNIOS

Em época de pandemia os condomínios redobram os cuidados com a biossegurança, buscaram novas regras de convívio, adotaram medidas urgentes, porém necessárias, que refletiram em toda a comunidade condominial, seus colaboradores e prestadores de serviços. A equipe do Condomeeting não parou!

Ao contrário, estamos em contato direto com os síndicos atendendo às suas necessidades, tanto por meio de conteúdo e orientações em grupos de WhatsApp, dirimindo suas dúvidas através de especialistas, bem como ajudando aos parceiros fornecedores no atendimento e soluções condominiais.

O Portal [www.condomeeting.com.br](http://www.condomeeting.com.br) é o nosso carro chefe onde você terá acesso a um conteúdo relevante com matérias diárias, entrevistas, fornecedores qualificados, além dos canais do YouTube Condomeeting e CondTv Nacional.

Também participamos de grupos de WhatsApp de todo o país, levando as experiências da área condominial de Santa Catarina para síndicos e especialistas de outros estados. Uma Boa Leitura pois esta Edição foi feita com muita dedicação!



**MARCIA RODRIGUES**  
Jornalista Responsável  
DRT-PR 015154



**MIRIAN RODRIGUES**  
Arquiteta e Apresentadora  
CAU-A-46037-0



MERGULHE  
FUNDO NOS SEUS  
**SONHOS**

Distribuidor Autorizado



**Especializados na execução  
de projetos de piscinas  
em alvenaria.**

Vendas de Piscinas, Banheiras de  
Hidromassagem, SPAs, Acessórios,  
Produtos Químicos, Geradores de  
Cloro a Base de Sal, Ítems de  
Segurança como Ralos Anti Sucção,  
Capas de Proteção, Cercas,  
Revestimentos e Móveis.

**Fone: 47 33665569**

Rua Alvin Bauer 895 - Centro - Balneário Camboriú - SC



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



[marazul\\_piscinas](https://www.instagram.com/marazul_piscinas)



[fb.com/marazulpiscinas](https://www.facebook.com/marazulpiscinas)

## Descubra **5 Tecnologias** que Serão o Novo Normal dos Condomínios

O isolamento social causado pelo avanço do novo coronavírus fez com que muitos síndicos encontrassem maneiras alternativas para dar continuidade nas suas rotinas. Sem dúvidas, a tecnologia foi a principal aliada para enfrentar esse momento.

Pensando nisso, separamos as principais tecnologias que estão auxiliando síndicos e condôminos a manterem a dinâmica condominial de maneira muito mais segura e eficiente. Confira!

### **PORTARIA REMOTA**

A portaria remota é uma das tecnologias que têm ajudado muitos síndicos a manter a segurança dos condomínios durante a pandemia. Rosemari Souza da Silva é síndica profissional em Florianópolis e contou em umas das Lives no Instagram da Embracon Condomínios, sobre como a Portaria Remota da Embracon lhe deu mais tranquilidade na gestão. “Se eu não tivesse a Portaria Remota da Embracon nos condomínios que eu administro, estaria muito preocupada com o transporte e a segurança dos profissionais”.

As tecnologias que integram a Portaria Remota garantem que o condomínio nunca ficará sem o controle de acesso e o monitoramento via CFTV (Circuito Fechado de Televisão). Todos os procedimentos de segurança são feitos de forma remota, aumentando a segurança dos profissionais e dos condôminos.

Junto com as medidas de prevenção contra o coronavírus surgiu a necessidade de evitar o toque em superfícies que possam estar contaminadas. Confira a seguir duas tecnologias que funcionam junto com a Portaria Remota Embracon e diminuem as possibilidades de contágio da doença no condomínio.

### **CHAVE VIRTUAL**

Através de um aplicativo e um dispositivo nas portas ou catracas do condomínio, os celulares e tablets podem assumir também a função de chave. A chave virtual permite realizar o acesso ao condomínio sem a necessidade de contato com interfones ou leitores biométricos, que concentram uma grande chance de contaminação. Ao chegar na porta, basta



abrir o aplicativo e clicar na chave virtual para que o acesso seja liberado.

O condômino pode utilizar o aplicativo também para enviar convites através do número do celular ou e-mail. Mas vale lembrar que, neste momento, as visitas de familiares, amigos e prestadores de serviço não são indicadas.

O síndico pode acompanhar o uso do dispositivo identificando as chaves emitidas e utilizadas por meio de relatórios. Tudo isso de forma rápida e prática.

### **LEITOR FACIAL**

O leitor facial é outro dispositivo de acesso ao condomínio que reduz o contato com superfícies e aumenta consideravelmente a segurança. Um dos métodos utilizado por algumas quadrilhas para invadir condomínios residenciais e corporativos é tentar se passar por um morador ou um funcionário do local. Porém, a instalação do sistema impossibilita a fraude. A biometria facial possui peculiaridades únicas e o sistema identifica as características da face de cada pessoa cadastrada, para que a entrada no ambiente seja liberada apenas para quem estiver autorizado. Com essa tecnologia,

## PORTARIA REMOTA EMBRACON

Projetos de segurança desenvolvidos por  
especialistas para o seu condomínio.



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



pessoas não identificadas só conseguem acesso ao condomínio após passar pelos procedimentos de reconhecimento e autorização realizados pela Central 24h.

Outro fator que ocorre com frequência nos condomínios é a rotatividade de profissionais gerada por férias, faltas ou trocas de turno. Para evitar inconvenientes, o síndico pode confirmar com a Central 24h as pessoas autorizadas para acesso ao condomínio em dias e horários determinados.

Além de trazer mais segurança aos dados e informações do condomínio, esse sistema tecnológico ainda contribui para a valorização do empreendimento.

#### **MURAL DIGITAL**

O Mural Digital Online é uma tecnologia que está ajudando muitos síndicos a se comunicar de forma ágil e eficaz com os condôminos durante a pandemia. O monitor que pode ser fixado em elevadores e no hall de entrada dos condomínios, exibe uma programação de comunicados escolhidos pelo síndico e pode gerar receita para o condomínio com a exibição de anúncios locais.

A maior facilidade que a tecnologia proporciona para o síndico é a possibilidade de inserir novos comunicados em até 24h sem precisar se deslocar até o condomínio. Quando desejar inserir um novo comunicado, o síndico envia um WhatsApp com a solicitação e em até 24h uma equipe especializada cria a arte, aprova com o síndico e insere na programação.

O espaço também pode ser utilizado pelo síndico para divulgar as melhorias realizadas, dando visibilidade para o seu trabalho que muitas vezes pode passar despercebido. Esse tipo de ação aproxima os condôminos das atividades do síndico contribuindo para a permanência na gestão.

Para o síndico Sérgio Machado Faust a principal vantagem do Mural Digital é a agilidade. “O Mural Digital é uma ferramenta imediata para entrar em contato com os condôminos. Em poucos minutos faço chegar a todos o recado necessário. Gosto da eficiência e qualidade do material que sempre passa pela minha validação e aprovação antes de ser veiculado. Nota 10”.

#### **RECEITA GARANTIDA**

A Receita Garantida é outra solução que tem auxiliado muito os síndicos durante a crise. Em momentos como o que estamos

vivendo agora, muitos condôminos estão desempregados ou com a renda reduzida, impactando diretamente no atraso ou ausência de pagamento da taxa condominial. Com o caixa do condomínio comprometido, o síndico pode ter problemas para manter serviços essenciais.

Contar com uma empresa especialista em cobrança dá ao síndico muito mais tranquilidade na gestão, já que o valor da taxa condominial está garantido todos os meses e a inadimplência passa a ser um problema da empresa garantidora.

Veja abaixo os principais benefícios da Receita Garantida:

- Valor das taxas na conta do condomínio todos os meses;
- O síndico não precisa cobrar os condôminos inadimplentes;
- O síndico tem segurança para realizar o planejamento de Fluxo de Caixa contando com as datas e valores integrais das taxas condominiais;
- Uma empresa especializada assume as dívidas e faz as cobranças;
- Uma empresa especializada assume a responsabilidade legal com trâmites jurídicos ou possíveis adiantamentos judiciais;
- Além dos benefícios acima, o condomínio ainda passa a contar com apoio jurídico.

Agora que você conhece as melhores tecnologias para otimizar a sua gestão em tempos de crise vamos te dar a melhor notícia: tudo isso você encontra na Embracon Condomínios. Ficou interessado?

Entre em contato conosco e fale com um de nossos especialistas:

Site – [www.embraconcondominios.com.br](http://www.embraconcondominios.com.br)

WhatsApp – 800 750 5563



Promova as principais informações para acabar com os conflitos na comunicação no seu condomínio.

✉ [ajuda@muraldigitalonline.com.br](mailto:ajuda@muraldigitalonline.com.br)

☎ 48 9 9982 4656



# A Inadimplência em *Tempos de Pandemia*:

## Como a Auditoria Preventiva Pode Ajudar?

O Síndico como líder da gestão do empreendimento necessita ter o controle da inadimplência de forma a separar os perfis dos devedores. E havendo “novos inadimplentes”, que este gestor efetue diligência logo no primeiro mês acerca do motivo de um adimplente tornar-se inadimplente.

As habilidades de resolução de conflitos do Síndico irão diferenciar uma cobrança que às vezes se apresenta como invasiva de uma “escuta atenta”, para conhecer caso a caso.

No mês de Março de 2020, com apenas 14 dias de Pandemia, uma minoria, se valeu da solicitação de descontos e alguns não efetivaram pagamentos das quotas condominiais, esquecendo-se que a Contabilidade e as Finanças de Condomínio, constituem-se em rateio de despesas e estas despesas em sua maioria, não foram reduzidas neste período.

Para as edificações que não tinham em estoque material adequado de desinfecção e EPI-s Equipamentos de Proteção Individual, foi preciso ampliar as compras.

Em Abril e Maio de 2020, para alguns condomínios, mais gastos se apresentaram, inclusive não estimados na previsão orçamentária, como, o reforço da segurança, o aumento do quadro de pessoal para limpeza, dentre outros exemplos que poderíamos elencar.

Não diferente de outros momentos, gerir condomínios é ter o cuidado com o patrimônio, com a proteção dos colaboradores que trabalham no prédio e dos condôminos, e para isto, a gestão de receitas e da inadimplência, são pontos fulcrais.

### AUDITORIA CONTÁBIL PREVENTIVA

A Auditoria Contábil Preventiva das Receitas analisa mensalmente, a movimentação de todo o Grupo de Receitas e suas contas (Quotas Condominiais Ordinárias, Quotas Condominiais-Fundo de Reserva, Quotas Condominiais Extras etc) e suas variações.

Analisamos se existe na edificação a implantação de cronogramas de cobrança (cartas, comunicados, etc) que resulta em retornos mais céleres, além da necessidade de

acompanhamento do devedor, apresentando ao mesmo, campanhas/mutirões de negociação, não deixando a inadimplência ser elevada e nem ficar sem controles internos.

### EVITANDO DESPESAS SUPERIORES AS RECEITAS

Para evitar o desequilíbrio das contas e até mesmo déficits (despesas superiores as receitas), revisar a previsão orçamentária a cada movimentação é uma recomendação que concedemos nas Auditorias e até o término da Pandemia isto não deve ser negligenciado, pois, há um alto preço a ser pago.

Os condomínios necessitam ter reservas para as estimativas de perdas de arrecadação, assim como acontecem nas grandes e médias companhias, para que seja possível não prejudicar os pagamentos de gastos correntes por conta dos percentuais de inadimplentes, principalmente se estes se mostrarem mais elevados.

Como o condomínio não visa lucro e a cota condominial é nada mais do que um rateio de despesas, recomendamos também que a recuperação da arrecadação seja realizada por uma empresa de cobrança especializada em condomínios, isto fará a diferença na revisão dos perfis de inadimplentes e nas ações a serem adotadas. Com isso o síndico evitará desgastes recorrentes, deixando a sua energia para outros assuntos importantes da gestão condominial.

Também é importante destacar que as questões de cobrança antes de serem ajuizadas, se apresentam como um caminho para as resolutivas em menor tempo, podendo o Síndico recorrer a Mediação Condominial.



### Michele Lôrdelo

Contadora Especialista em Auditoria Condominial,  
Compliance e Governança para Condomínios;  
Capacitação para Gestores Condominiais  
Palestrante Nacional.

**GALIOTTO**  
instalação de  
central de gás e redes

15 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM  
CONSTRUÇÃO DE REDES DE GÁS E  
MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS

REVISÕES

INSTALAÇÕES

Manutenção preventiva;  
Manutenção corretiva;  
Contrato de manutenção anual;  
Teste de estanqueidade;  
Emissão de laudo Técnico e ART.  
Instalação de RetroFit;  
Instalação da central de gás;  
Instalações dos quadros de medidores e reguladores;  
Instalação de redes de GLP/GNR/SHP;  
Instalação de infraestrutura para ar condicionado;  
Conversão de equipamento de GLP para gás natural;  
Instalação de rede de ar comprimido;  
Instalação de rede de Oxigênio e demais gases.

15 ANOS

47 3050.2095

47 99654.3256

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

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



# Assembleias Virtuais

## em Tempos de Pandemia

Há, hoje, uma grande controvérsia e muitas opiniões acerca da possibilidade ou não de se fazer assembleias virtuais ou online mesmo que não haja previsão legal na convenção do condomínio.

Inicialmente é importante consignar que é o Código Civil que trata da obrigatoriedade das assembleias, especialmente o artigo 1350:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, **na forma prevista na convenção**, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Dessa forma, o síndico tem o dever legal de pelo menos uma vez ao ano programar uma assembleia no condomínio para tratar



dos assuntos: Previsão orçamentária, divisão das despesas e prestação de contas. Além disso, caso seja necessário, a pauta deve conter a eleição de síndico e alteração do regimento interno.

Mas, o que nos chama especialmente

a atenção é o fato de que não só este, mas também o Art. 1334, III, do mesmo diploma legal, comanda que as assembleias devem estar previstas nas convenções. Assim, na convenção de um condomínio deve constar **quais** as assembleias que deverão ser feitas, bem como **quando** elas deverão acontecer. Ocorre que a maioria das convenções não prevêem **como** essas assembleias devem ser feitas. E isto, certamente, por um motivo simples: a não cultura de outro formato de assembleia que não o presencial.

**Diante disso a pergunta que surge é:** Estaria, em razão disso, o condomínio proibido de realizar assembleias em outros formatos que não a presencial em virtude de não haver previsão convencional?

Entendemos que a resposta mais correta é NÃO. O avanço da tecnologia, certamente, tem impulsionado muitas mudanças na forma tradicional como sempre tratamos de muitos assuntos – como a Locação por Aplicativos, por exemplo.

Grande parte das convenções também não determinam diretamente que as assembleias devam ser presenciais. Como dissemos, essa é uma cultura que se desenvolveu no decorrer dos tempos. Isso não significa que outras formas de assembleia não poderiam ocorrer. Além disso, caso o Projeto de Lei 1.179/2020 seja sancionado pelo Presidente da República, o artigo 12 garantirá a legalidade de tais formatos eletrônicos.

Não obstante a isto, ao nosso ver, o grande problema aparente das assembleias chamadas 'virtuais', não reside necessariamente em se pode ou não pode ser feita, posto que a nossa posição jurídica é pela sua possibilidade, mas sim na ausência da **segurança jurídica** para a realização das mesmas.

Assim, independentemente do formato da assembleia, todos os requisitos legais dela deverão ser cumpridos, sob pena de impugnação por quem se sentir prejudicado. Um Software adequado e que dê a devida segurança jurídica em todas as etapas é fundamental para essa finalidade. Além disso, uma certificação digital ou o acompanhamento por um notário com fé pública garantirão a legalidade do ato. E, por fim, um bom manual explicativo de como a assembleia ocorrerá também é fundamental.

Vencidas essas e outras etapas importantes, o síndico, em



conjunto com os outros membros da administração e sua assessoria jurídica, decidirá se vale à pena programar uma assembleia nesse formato, ou não.

### **Dr. Marcio Spimpolo**

Advogado Especialista em Direito Condominial;  
Professor e Coordenador da Pós-Graduação de Direito  
e Gestão Condominial da FAAP.

Problemas com a gestão de seu condomínio?  
Nós temos a solução!

**EMPIRE**

ÉTICA ■ CONFIANÇA ■ TRANSPARÊNCIA ■ RESPEITO ■ SEGURANÇA

Fone: 11 | 98486.2280  
São Paulo / SP

sindico@empiresindicoprofissional.com.br  
www.empiresindicoprofissional.com.br

## Boas Práticas na *Gestão de Contratos*

O mercado condominial está em constante transformação nos últimos anos e se tem exigido cada vez mais do síndico. E nos últimos meses em razão da pandemia que assolou o mundo inteiro, onde a recomendação básica é de se permanecer em casa, a atividade de síndico foi realmente colocada à prova.

Estamos com os condomínios praticamente 100% lotados, e isso tem trazido à tona uma necessidade veemente do mercado de um síndico gestor. Um síndico que tenha uma visão interdisciplinar do condomínio, nas mais diversas áreas. Das áreas que merecem destaque nesta nova era destaca a que rege a administração e gestão dos contratos.

Essa área é de extrema importância e relevância e muitas vezes são gerenciadas de forma relapsa, através de contratos mal redigidos, contratos sem cronograma de execução, enfim, um verdadeiro desperdício das verbas condominiais que por vezes são muito enxutas, vindo prejudicar o coletivo, através de aditamentos, eventuais demandas judiciais desnecessárias se houvesse uma gestão eficiente dos contratos.

### PLANO DE CONTINGÊNCIA

O síndico atual que pretende permanecer no mercado condominial precisa entender e assimilar que o condomínio deve ser gerido como uma empresa. Muito embora não gere lucros, o condomínio possui uma série de obrigações fiscais, tributárias, civis, trabalhistas e por vezes até criminal. Dessa forma o que se orienta é que os síndicos elaborem um plano de contingência não só agora por conta da pandemia, mas um plano de contingência de médio e longo prazo.

Interessante que se tenha mapeado todos os pontos de riscos do condomínio e quais os contratos que estão vigendo nestes pontos de riscos, a fim de verificar se efetivamente aquele contrato está de acordo com as necessidades do condomínio.

Neste aspecto que reforça da necessidade do síndico ter conhecimento de gestor empresarial e se portar desta forma,

exercitando as habilidades de negociação, domínio de organização e conhecimento do mercado, a fim de verificar se o contrato celebrado não está sendo muito mais oneroso do que os contratos que o mercado oferece. Também deve ter conhecimento dos custos e dos recursos do condomínio e acima de tudo ser ético, afinal o síndico representa toda uma coletividade.

### ANÁLISE DOS CONTRATOS

Na gestão dos contratos se faz necessário que todas as empresas que estejam prestando serviços no condomínio sejam elas de manutenção de elevadores, limpeza e conservação, portaria, vigilância, contabilidade, manutenção predial, obras, garantidora de receita, tenham contratos escritos e devidamente assinados.

É importante que se observe se o objeto do contrato é efetivamente ao serviço prestado, a estipulação de deveres e obrigações das partes, prazo, garantias nos casos em que couber, enfim contratos que englobem todas as necessidades do condomínio, inclusive cláusulas de acordo com o nível de serviços nos contratos que houver necessidade.

Mesmo os contratos tendo todas as cláusulas básicas se faz necessária da parte do síndico uma análise diária da gestão destes contratos através de um comportamento transparente, boa comunicação tendo domínio das várias linguagens do condomínio, ter a visão do todo e promover a interação das partes, através do respeito à ética, e tenho certeza que não só o condomínio estará agregando valor mas a sociedade no geral.



### Tarsia Smeha Quilião

Advogada Especialista em Compliance Condominial; Procuradora Jurídica do INMETRO; Integrante do Instituto Brasileiro de Governança e Compliance – IBGC; Integrante do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM.

## DO PROJETO A EXECUÇÃO DE SEU EMPREENDIMENTO

ATENDIMENTO ÀS ADMINISTRADORAS E SÍNDICOS

EXECUÇÃO, GERENCIAMENTO E CONSULTORIA DE OBRAS E REFORMAS.

PROJETOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA E DESIGN.

LAUDOS PERICIAIS E ANALÍTICOS.



☎ 47 98848.0500

📷 @desenge

📘 /desenge

📍 Rua 205, 75, sala 808, Meia Praia -Itapema -SC





www.duplique.com.br

SÉRGIO LUIZ DA VEIGA COUTINHO  
SÍNDICO PROFISSIONAL  
CLIENTE DUPLIQUE

**#PROSPERE**

VIVA A PROSPERIDADE NO SEU CONDOMÍNIO!

“Como responsável pelo condomínio tenho que manter as manutenções em dia e as áreas comuns limpas e conservadas. Também tenho que ter parceiros capacitados para nos atender sempre que acontece algum imprevisto, pois acima de tudo estão a segurança, conforto e o bem estar dos condôminos. É aqui que a Duplique Santa Catarina se mostra fundamental, pois ela garante os recursos para que todas estas atividades possam ser realizadas, além da minha tranquilidade e a dos moradores.”

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

## Quais Serão as Mudanças que Virão Pós Pandemia?

Com certeza as lições pós pandemia serão muito mais do que continuar usando álcool em gel e máscaras para se proteger. Não tem como falar em novos planos sem pensar na mudança de comportamento das pessoas daqui para frente. Essa crise ensinou às pessoas a serem mais humanas e solidárias, cada uma com cicatrizes maiores ou menores, porém mais tolerantes.

Para o economista Gabriel Karpát, “as pessoas estão mais solidárias, introspectivas, vivendo em família dentro de suas casas e entendendo que, apesar da edificação ser “fria”, ali vivem famílias que dão vida ao lugar e fazem suas histórias. Assim, o gestor precisa fazer um link entre a administração, o financeiro e a solidariedade, que é o que vai prosperar no futuro.

O síndico precisa se preocupar para além do capital e trabalho, mas no bem-estar de toda a comunidade. Planejar o condomínio para não colapsar, bem como entender qual o desejo da coletividade. Karpát comentou sobre “as falhas dos síndicos em querer padronizar a gestão condominial; antes ele precisa saber sobre a capacidade financeira e necessidades daquele condomínio”.

Os síndicos que não estão conseguindo lidar com essa situação epidêmica são aqueles que não tinham um plano de gestão bem preparado. Porém, os que planejaram e desenvolveram condomínios eficientes e sólidos financeiramente, irão sobreviver sendo os síndicos do futuro. Já aqueles que não possuem fôlego financeiro, fundo de reserva, manutenção preventiva e ideia de onde cortar gastos, provavelmente cairão fora nas próximas eleições e serão substituídos por uma nova geração de síndicos preparados. Gabriel Karpát explica que “tem síndicos que ligam querendo renunciar diante do caos, pela falta de inteligência emocional para lidar com a crise”.

Quando que no passado um síndico se preocupava com a saúde dos seus colaboradores, como ele vem trabalhar ou se está alimentado? Hoje eles se preocupam devido a iminência de transmissão do vírus e sua propagação à família. Nesse cenário, a visão se ampliou e a preocupação com a saúde do outro está em alta, principalmente nos condomínios onde existe a circulação de muitas pessoas, requerendo

cuidados que vão desde a utilização de luvas e máscaras ao correto uso de produtos por parte dos colaboradores. Hoje valorizamos e sabemos como é importante o faxineiro, o zelador, o porteiro, o gerente no quadro geral do condomínio, dentre outros.

A mudança comportamental depende de cada um de nós. A gestão condominial não é feita apenas de grandes projetos e obras, mas principalmente de um planejamento consciente e contínuo, a médio e a longo prazo. Atualmente sabemos que existem condomínios que são minicidades onde o síndico atua como um prefeito, e estimativas apontam que até 2030, 90% da população passe a morar em condomínios.



Por mais que existam novas legislações (inclusive algumas tramitando na Câmara) os síndicos devem focar na sua gestão e tomar decisões, pois segundo Gabriel Karpát,

“o que não se pode medir não pode ser gerenciado. Por isso o síndico precisa de um plano global e de contingência para, por exemplo, administrar corretamente seus condomínios nessa época de pandemia, sem a interferência do judiciário”. Quando não existe uma junção, um plano de curto, médio e longo prazo, as pessoas ficam atrapalhadas. E o condomínio é uma sociedade, onde o síndico deve trabalhar em conjunto com o Conselho e com os moradores.



### Gabriel Karpát

Economista especialista em Condomínios;  
Especializado em Mediação e Arbitragem;  
Autor de livros e diretor da GK Administração de Bens.

## NOSSA TECNOLOGIA A FAVOR DA SUA SEGURANÇA.

SOLUÇÕES COMPLETAS PARA A SEGURANÇA DO SEU APARTAMENTO OU CONDOMÍNIO.

Portaria Remota  
**Nidum**  
SEGURANÇA COM INTELIGÊNCIA  
47 9 8827 5670  
CONTATO@NIDUM.COM.BR  
nidum.com.br

**ST**  
SEGURANÇA  
Consultor de segurança  
Gerson 47 99999-3935

PORTARIA  
REMOTA

SISTEMAS  
INTEGRADOS

SEGURANÇA  
INTELIGENTE





## QUADRAS POLIESPORTIVAS

IDEAL PARA CONDOMÍNIOS,  
ESCOLAS E CLUBES. GARANTINDO  
MUITO LAZER E DIVERSÃO.

**INSTALAÇÃO EM ATÉ 48 HORAS  
SEM DETRITOS NA OBRA**



## REVESTIMENTO EPÓXI PARA GARAGEM

PINTURA E REFORMA PARA PISOS  
DE GARAGEM.

### NOSSOS SERVIÇOS



**LIGUE AGORA E PEÇA SEU ORÇAMENTO!**

☎ 48 3346.3454

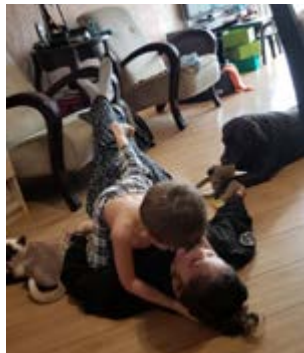
📞 48 9 8816.9587

📷 @altipisos

# Crianças em Condomínios na Quarentena

Há pouco mais de 60 dias, adultos e crianças estão confinados em suas casas para se prevenirem contra o COVID-19. Juntamente com o vírus, novos hábitos de vida precisaram ser ajustados, o Home Office e as Aulas On-line. Viu-se necessário uma adaptação rápida e emergencial para todos os membros da família.

Os adultos, precisaram dar conta das suas obrigações com o trabalho, os afazeres de casa e também se tornaram professores de seus próprios filhos. Alguém foi treinado ou preparado para essa função? Não! Neste momento os pais, viram o quanto é trabalhoso e difícil “ensinar” alguém, imaginem fazer isso com 20/30 crianças em sala? Lidar com personalidades diferentes, famílias e regras. Agora o professor, está sendo devidamente reconhecido, admirado e principalmente, valorizado pelo dom de ensinar!



Não existe uma cartilha, um manual de instruções, nenhum educador, escritor de livros ou palestrante, irá trazer aqui, uma

resposta pronta e de sucesso. Cada dia tem sido um dia, cada semana uma semana, todos nós estamos vivendo o limite da emoção (altos e baixos constantes), não só os adultos assim como as crianças, que sentiram ainda mais o impacto de não poderem ir à escola, precisaram ficar em aulas virtuais frente ao computador, não podem visitar os avós que tem uma grande importância no crescimento dessas crianças.

Venho hoje, com algumas dicas para ajudar com a tensão das crianças que vivem em apartamentos.

**Quadro de rotina:** com os dias da semana, horário das aulas virtuais, em seguida pode ter um horário para brincar, horário do almoço, atividades extras (aulas de inglês, dança, canto, etc), outro horário para brincar, em seguida o jantar. Em cada espaço, a criança deve preencher com um smile (Feliz/Razoável ou Triste) e ao final da

semana, em uma conversa com os pais sobre o desempenho da criança, uma recompensa pode ser oferecida, mas não precisa ser algo que um valor monetário seja investido, mas sim algo que possa ser feito em família como: uma receita gostosa, uma cabana no meio da sala, um filme com pipoca, o que a criatividade e o desejo da criança trouxer.

**Brincadeiras na varanda:** fazer contorno da sombra de alguém com giz de lousa, pintura com guache/ aquarela/canetinha de uma paisagem ou qualquer outro desenho.

**Leitura:** Leitura Compartilhada de um livro que a criança possa escolher e cada um lê um pouco.

Para os maiores, recomendo conversar sobre os assuntos atuais, pedir que a criança fale o que sabe, contar o que sente, para assim ela conseguir expressar-se, formando um pensamento crítico e uma possível opinião. Não é necessário, ficar criando, inventando muitas atividades para as crianças, elas também têm seus momentos de criação, tédio e empolgação e está tudo bem! Devemos em família, respeitar o tempo e o espaço de cada um e lembrar que os momentos no coletivo são importantes e necessários para a família manter-se unida e ciente de que tudo isso vai passar!

Samea Cristina, Pedagoga, Especialista em “Distúrbios de

Aprendizagem”, com cinco especializações na área educacional e experiência de 15 anos em escolas privadas de São Paulo, atualmente assessora professores em adaptações de atividades e elaboração de currículo e também auxilia alunos dando suporte nas dúvidas da escola.



**Samea Cristina**

Contato: @educacionando



WWW.ESGOTOU.COM.BR

ESTAÇÃO PRÓPRIA DE TRATAMENTO

☎ 47 99905-1000

☎ 47 3342-2004

- Desentupimentos
- Limpeza - Filtros - Fossas
- Sistemas de Hidrojateamento
- Locação de Banheiros Ecológicos
- Caixa de Gordura e de Passagem
- Transportes e Tratamentos de Resíduos

LAO 022/2016  
**ESGOTOU**  
COLETA E TRATAMENTO



MARANATA

TRACTTA  
Tecnologias Ambientais

TAMARA  
DISQUETINTULIBOS







finemult

## Inadimplência ZERO para o seu Condomínio.

Conheça as soluções da Aporte Garantidora.

A Aporte Garantidora oferece diferentes fórmulas e aplicações de produtos para facilitar a vida de todos os envolvidos e interessados na gestão financeira condominial. São soluções que vão desde a antecipação de receitas até a gestão financeira para garantir tranquilidade aos síndicos, conforto aos moradores, valorização do imóvel e segurança financeira para o condomínio.

Com a Aporte Garantidora seu condomínio conta ainda com a segurança de um banco de fomento e crédito que há 20 anos atua no mercado, pautado pela confiança e credibilidade entre parceiros e clientes.

Conheça as vantagens da Aporte e garanta mais valor ao seu condomínio.

-  Agilidade a todo momento
-  Segurança Financeira
-  Sigilo total
-  Facilidades para o condomínio



Pagamento da taxa condominial no cartão de crédito em até 12x

**aporte**  
GARANTIDORA  
Mais valor para o seu condomínio

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

# Consumo Maior de Água nos Condomínios Alerta

## Sobre a Importância da Manutenção das **Válvulas Redutoras de Pressão**

**E**m tempo de quarentena quando as pessoas passam a maior parte do tempo em casa é normal que ocorra um consumo maior de água nas residências. Por isso, esse é o momento ideal para o síndico realizar a manutenção das válvulas redutoras de pressão e mantê-las em perfeito funcionamento para atender a demanda de consumo. Também deve se certificar de que o profissional que irá realizar o serviço possua conhecimento técnico para atuar nesse segmento, além de usar equipamentos de alta tecnologia.

Conforme Luiz Alberto Padilha, diretor geral da VRP Premium, empresa localizada em Balneário Camboriú e pioneira no desenvolvimento de válvulas redutoras automáticas, “a manutenção especializada aumenta a longevidade do produto e evita possíveis travamento do sistema e rompimento de tubulação”. A Vigilância Sanitária e a ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas normatizam a obrigação de lavar as caixas de água em casas e edifícios. A ABNT Também aconselha que a manutenção das válvulas redutoras e de outros equipamentos que tem contato com a água nos devidos recipientes e armazenagem, sejam feitas no mesmo período, visando a devida higienização.

### MANUTENÇÃO EVITA A TROCA DE PEÇAS

A manutenção das válvulas redutoras de pressão é importante pois evita o acúmulo de detritos no sistema, evitando trocas desnecessárias de peças, mantém o bom funcionamento e garante ainda mais economia de água. “A VRP Premium, que desde 2005 vem atuando no mercado, é a única empresa com certificado de garantia nos serviços prestados de manutenção. Por isso está preparada para atender



Empreendimento ORION em Goiânia.  
Um dos 10 prédios mais altos do Brasil

as manutenções exigidas pelos órgãos fiscalizadores, além de qualquer tipo de complicação ou imprevisto que eventualmente ocorre nas válvulas”, destacou o Diretor.

As Válvulas são construídas com materiais resistentes, duráveis e autossustentáveis que proporcionam uma redução do desperdício de água e energia de condomínios. Fabricadas com tecnologia 100% nacional aliada a inovação e engenharia, as válvulas são automáticas, o que torna desnecessária a sua regulação externa.

Padilha explica que a diminuição do desperdício de água e energia é possível porque a válvula é automática e somente libera a água quando os aparelhos são abertos nos condomínios. “Quando o morador abre uma torneira, o pistão da válvula abre somente para atender aquela torneira, e, à medida que forem sendo abertas as torneiras, o pistão vai fluando dentro da câmara da válvula com suavidade, evitando o famoso golpe de aríete”.

O golpe do ariete é um pico da pressão ocasionada pela alteração repentina na velocidade do sistema de tubulação. Além da redução do desperdício, Padilha ainda destaca alguns diferenciais das válvulas como a fácil instalação. “Por serem flangeadas, elas podem ser instaladas tanto na posição vertical quanto na posição horizontal ou, até na

posição contrária ao fluxo de água”, diz. Além disso as válvulas não possuem molas, parafusos e diafragmas, o que facilita as manutenções e instalações e aumenta a confiabilidade e segurança. Outro diferencial do equipamento é não precisar de pintura e ser fabricado com material usinado reciclável.



Luiz Alberto Padilha e Carina Lunardelli Padilha  
(Proprietários da VRP Premium)



# VRP PREMIUM

VÁLVULAS REDUTORAS DE PRESSÃO

## POR QUE FAZER A MANUTENÇÃO DE SUAS VÁLVULAS REDUTORAS DE PRESSÃO?

Somos a única empresa com certificado de garantia nos serviços de manutenção prestados.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES  
ENTRE EM CONTATO

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

☎ 47 3367.7773 47 3056.2501



**1** Evita acúmulo de detritos no sistema

**2** Evita trocas desnecessárias de peças

**3** Mantém o bom funcionamento do sistema

**4** Garante ainda mais economia de água





Portas Prontas

Rodapés

Papéis de Parede

Marcos e Alizares

Acessórios

Biombos

**Pormade**  
Portas

**Conheça nosso showroom:**

Terceira Avenida, 550  
Sala 7 e 8 - Centro  
Balneário Camboriú - SC

Compre online

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

Telefone: (47) 3361-9622

# Hospedagem por Aplicativo

## e a Pandemia

**D**iante da pandemia mundial que estamos passando, os síndicos e gestores condominiais estão enfrentando grandes desafios diariamente no trato com os condôminos confinados em suas residências.

Os síndicos tiveram que agir rápido, em meio ao caos pandêmico, determinando o fechamento de áreas comuns, limitando a circulação de pessoas e aglomerações nos condomínios, reforçando as regras de higiene e limpeza, tudo em conformidade com o estipulado no art. 1348, V do Código Civil, que determina seu dever de guarda e conservação das áreas comuns.

Muito embora as regras sejam claras e, nesse momento, mais ainda primordial a consciência coletiva, vemos por outro lado, as pessoas emocionalmente frágeis em época de pandemia, e até mesmo indo contra as orientações governamentais, de saúde e, em menor escala, contra as ordens gerais emitidas pelo síndico.

Muitos desejam continuar fazendo viagens e locações por aplicativos de hospedagem. Talvez num simples ato de fugir da realidade ou até mesmo pra acalmar os ânimos. Nunca saberemos.

Fato é que o síndico tem se incomodado com os hóspedes nesse momento. E é imperioso que se alerte para esse tipo de hospedagem no período atual, tendo em vista que não se sabe o quanto e por onde essas pessoas já circularam e deve se alertar para que mesmo se hospedando pouco tempo nos condomínios, ainda assim eles devem respeitar as regras da convenção de

condomínio, regimento interno e normas de contenção do COVID-19 estipuladas pelo síndico de acordo com as normas legislativas e da OMS.

Proibir a locação por hospedagem nesse momento seria o ideal, tendo em vista que o interesse coletivo deve prevalecer sobre o privado, numa verdadeira ponderação de princípios da ordem maior.

Porém, cada caso concreto deve ser analisado como se fosse muito peculiar, visando a averiguar quais os tipos de condôminos ali habitam, se há moradores na zona de risco, a forma de engenharia de cada construção, se há elevadores, quais os tipos de portaria, se há empregados que estarão em contato com esses hóspedes e uma série de outros fatores peculiares a cada condomínio.

Ainda, é interessante que o síndico, como gestor da massa condominial, converse de forma amigável com o proprietário da unidade locada a fim de demonstrar o risco da locação por aplicativo para os moradores.



### Luciana Lozich Silva

Advogada Especialista na Área Trabalhista e Condominial;

Sócia do Escritório Karpas Sociedade de Advogados de Curitiba/PR.

Tradição e Inovação  
na Gestão Condominial

  
**omega**  
cont

As melhores soluções,  
em um só lugar!



(47) 9 9199.9520



Rua 600, n.137 - Centro | Balneário Camboriú - SC

Associada ao Sistema  
**CONDOREDE**  
Rede Nacional de Administradoras  
de Condomínios



# Costurando Solidariedade

## em Tempos de Quarentena

Solidariedade é sinônimo de respeito, amparo, ajuda e amor ao próximo. É oferecer e doar sem esperar nada em troca. Uma ação que envolve dedicação, compromisso, satisfação e alegria com todos os envolvidos neste ato de partilhar.

Uma dessas ações solidárias aconteceu no Condomínio Boulevard Coqueiros, em Florianópolis. A moradora Sara, residente no condomínio, predispôs-se a fazer máscaras de proteção individual de tecido em sua casa, em sua máquina de costura, iniciando seu trabalho com carinho, amor e dedicação. À medida em que as máscaras ficavam prontas, ela ofertava e disponibilizava as mesmas para seus vizinhos, amigos e conhecidos.

Os síndicos profissionais Volnei Farias Medeiros e Mônica Ribeiro, da Viver Bem Gestão Condominial, conheceram o trabalho voluntário da moradora Sara pelo grupo de WhatsApp. “Apreciamos a sua iniciativa e nos prontificamos a ajudá-la no que fosse necessário para a efetivação desse trabalho. A partir dessa atitude, muitas pessoas tiveram como se proteger e são gratas por sua dedicação e cuidado com o outro”, destacou Volnei. A moradora salientou que “diante do susto da pandemia e observando que em muitos países faltavam máscaras no mercado para atender a população, logo, percebi que aqui teria que fazer alguma coisa. Busquei modelos e orientações de como confeccionar de forma segura. Assim, resolvi fabricar máscaras caseiras para distribuir a quem ainda não tinha”.

Ela acrescentou que pensou nos vizinhos. “Pois como meu pai dizia, os vizinhos são os parentes mais próximos, então divulguei as doações no grupo do condomínio. A aceitação foi incrível, assim como a solidariedade deles comigo, em especial o síndico Volnei Farias Medeiros. Falo para meus irmãos que ele me adotou, pois está sempre ligando e até fazendo compras para mim”.

A solidariedade é um grandioso ato de amor que nunca termina, basta alguém começar. As máscaras foram muitas, mais de duzentas distribuídas também para amigos, conhecidos e outras pessoas. A moradora Sara se sentiu muito feliz quando viu que as pessoas aceitavam as máscaras. “Elas talvez nem saibam, mas deram um colorido todo especial na minha quarentena. Aliás, não chegou a ser quarentena, pois ainda estou bem ocupada, graças à Deus!”



Sara Beatriz Fossari Fernandes

**Volnei Farias Medeiros**  
Síndico Profissional.

# Apoie a economia da nossa região!

Compre de quem está perto de você.



Sicredi

## Concierge nos Condomínios

Em um ano a síndica Joice Honório viu sua vida se transformar, passando de síndica moradora para síndica profissional, buscando conhecimento e qualificação através de cursos, palestras, eventos e dedicação. Hoje atuando à frente de 6 condomínios, sentiu a necessidade de formar uma equipe e ter o seu próprio escritório, para não perder a qualidade do atendimento e manter um trabalho de qualidade e com excelência.

Daí surgiu a JH Síndica em Itajaí que leva o lema: “trabalhamos para que seu patrimônio seja sempre valorizado”. E um dos diferenciais da JH é a Concierge Condominial. Uma pessoa que realiza a fiscalização dos serviços de limpeza nos condomínios.

Segundo Joice, “ela passa duas vezes por semana fazendo as vistorias em todos os condomínios que administramos, e pontuando com nossos funcionários tudo que deve ser corrigido e melhorado. E assim podemos estar presente sempre cuidando de nossos condomínios e mantendo o controle entre os serviços prestados pelas terceirizadas aos mesmos”.

A Concierge mais próxima do dia a dia dos colaboradores agiliza os procedimentos para que tudo aconteça dentro da normalidade e a contento dos condôminos. Joice enfatiza que “ser síndica profissional para mim é muito mais do que uma profissão, é algo que faço com muito amor e dedicação. Realizo com gosto e tenho buscado cada dia mais conhecimento, e tentado trazer aos nossos

clientes da JH Síndica um diferencial em nossa gestão”.

Cada condomínio tem um perfil e seus diferenciais e por isso é preciso saber quais são as necessidades daquela estrutura e comunidade condominial. “Montamos um plano de gestão para administrar e trazer para o nosso condomínio o melhor, sim digo nosso, pois para mim quando assumo um condomínio ele se torna meu também”, disse ela.

A Concierge também trabalha na fiscalização das empresas que prestam serviços para os condomínios, observando a padronização, postura, regras de conduta e apresentação pessoal. “Essa demanda ela nos repassa e com base nos resultados que observa, providenciamos o treinamento dos funcionários, para que deem um atendimento de qualidade”, disse Joice.

Existe um Plano Gestor de Atividades Diárias coordenado pela Concierge junto as equipes, com um cronograma de limpeza e a instrução para que executem da melhor forma o plano de serviços que devem ser prestados ao condomínio.



CREA-SC 38304-6

- MARQUISES • CISTERNAS • SACADAS
- PISCINAS • FLOREIRAS • BANHEIROS

CAIXAS  
D'ÁGUA

LAJES  
TERRAÇOS

15 ANOS

☎ 47 3363-6763    📞 47 99912-0000

📍 Rua 3250, nº 585 - Balneário Camboriú - SC

🌐 [www.impermak.com.br](http://www.impermak.com.br)

✉ [impermak@hotmail.com](mailto:impermak@hotmail.com)



## Uma Lição que Tiramos da *Pandemia*

**D**ia 19 de março de 2020 acordamos com o Decreto emitido pelo Governo Estadual determinando quarentena e suspendendo atividades e serviços privados. Ou seja, tínhamos que fechar o escritório em que fazemos a contabilidade de diversos condomínios. Inicialmente foi uma sensação surreal, assim como deve ter sido para todos que tiveram que interromper suas atividades. Afinal, só nos deparamos com isso em filmes de ficção científica.

Passado o choque inicial, sabíamos do tamanho da responsabilidade que tínhamos sobre nossos ombros – a vida financeira de diversos condomínios. Afinal os edifícios têm que funcionar, os funcionários tem que receber, as contas devem ser pagas, os elevadores precisam continuar funcionando, enfim, nada pode parar.

Foi necessário fazer toda uma logística para transformar os lares dos membros da equipe em escritórios, para que boletos continuassem sendo gerados, contas continuassem sendo pagas, e, todo o trabalho pudesse ser conduzido.

E o que foi essencial para que tudo pudesse fluir ininterruptamente? O universo digital. Nós já temos condomínios que estão quase que completamente inseridos no formato digital. Esses, não tiveram dificuldades durante a quarentena. Mas, alguns poucos, que ainda pagam contas somente com cheque, ou que têm funcionários que recebem com cheque ou ainda, que de algum modo dependem da forma presencial para conduzir a gestão, enfrentaram

dificuldades. Naqueles dias que se seguiram, havia uma legislação paralisando todo atendimento não só de nosso setor, mas dos bancos, cartórios, correios e tudo mais relacionado à gestão condominial. Não havia muito o que fazer, pois estava além de nossas mãos.

Assim, não só no âmbito dos negócios, mas de forma geral, a inserção tecnológica se mostrou essencial para condução da nossa vida cotidiana. É um caminho sem volta.

A exclusão digital se mostrou um problema para algumas pessoas durante o isolamento, e a tendência é que isso impacte cada vez mais em suas vidas.

Sairemos dessa pandemia com uma visão muito diferente tanto quanto à forma como trabalhamos, quanto à forma como nos relacionamos e gerimos os diversos campos da nossa vida. Com certeza, adquirimos novas capacidades, conhecemos novos formatos e daqui por diante, repensaremos os nossos negócios.

Não dá mais para dizer “Eu sempre fiz assim e sempre deu certo”. Fomos impulsionados a nos abrir para ações diferentes.



### **Cristina Oliveira**

Consultora de Atendimento ao Cliente na Krieger Assessoria Contábil e Condominial;  
Diretora Social da ASBALC.

# PROBLEMAS COM SUA PISCINA?

CONHEÇA O PADRÃO POOL CLEAN!

ACESSE NOSSO NOVO SITE: [WWW.POOLCLEANPISCINAS.COM.BR](http://WWW.POOLCLEANPISCINAS.COM.BR)

SIGA-NOS EM NOSSAS REDES SOCIAIS   /POOLCLEANBC



#### LIMPEZA DE PISCINAS

PLANOS DE MANUTENÇÃO E LIMPEZA  
ATENDIMENTO ESPECIALIZADO PARA CONDOMÍNIOS.



#### ANÁLISE LABORATORIAL DE ÁGUA

ÁGUA DA SUA PISCINA É ANALISADA EM LABORATÓRIO PELOS MAIS  
QUALIFICADOS PROFISSIONAIS.



#### MANUTENÇÃO DE MOTORES

MANUTENÇÃO E VENDA DE MOTORES  
PROFISSIONAIS CAPACITADOS.




#### VENDA DE PRODUTOS

LOJA COMPLETA COM TUDO O QUE VOCÊ PRECISA



**VISITE-NOS OU AGENDE UM ATENDIMENTO!**

(47) 2033-9020  (47) 99632-6004 | (47) 99616-2747

RUA UGANDA, 151, SALA 9B, BAIRRO DAS NAÇÕES - BALNEARIO CAMBORIÚ/SC



**POOL CLEAN**

Piscinas e Motores

## A Argumentação Como Aliada do Gestor Condominial

Opinião não é argumento, defende Walter Carnielli, matemático, professor de lógica na Unicamp (Universidade Estadual de Campinas) e autor do livro “Pensamento crítico - o poder da lógica e da argumentação” Gerry Spence, membro do Hall da Fama dos Advogados de Julgamento Americano e autor do livro “Como argumentar e vencer sempre”, diz que “uma pessoa pode ser um grande orador conhecido no mundo inteiro, mas se não for digna de crédito, ela poderá ficar falando sozinha”.



Por isso, fica o alerta: Esqueça as suas opiniões. Fortaleça sua gestão condominial com ARGUMENTOS. Opiniões tem como base, crenças ligadas a julgamentos pessoais. Argumentos são provas, baseadas em dados, exemplos, estudos, citações,

gráficos, e outras premissas que servem para dar credibilidade e confiabilidade ao seu pensamento crítico.

Para Walter Carnielli a “habilidade de argumentação está intimamente ligada ao pensamento crítico” e de acordo com o Fórum Econômico Mundial, o pensamento crítico é uma das 10 competências que todo profissional vai precisar até 2020.

Dentre várias premissas, o pensamento crítico tem como princípio a combinação entre o conhecimento adquirido e a avaliação reflexiva

da situação, em prol de uma resposta argumentativa. O estímulo a essa habilidade pode facilitar na visualização de novas soluções, favorecendo a inovação e a assertividade.

Na vivência condominial, podemos citar o exemplo de aprovação de obra em uma assembleia: Antes de levar o assunto à deliberação, se dedique em buscar dados de como essa intervenção pode valorizar o patrimônio, estude a fundo as necessidades de intervenção e faça uma análise dos riscos. Busque obter evidências que fortaleçam os benefícios de aprovação da obra, conte com o auxílio de especialistas e construa uma apresentação forte, verdadeira e de impacto.

Saber argumentar é uma das chaves de uma gestão condominial de sucesso! Como gestores, precisamos ter como aliados às jurisprudências, os estudos, cases de sucesso e insucessos, evidências, fotos, estatísticas e demais informações que agreguem credibilidade e atestem às nossas ações.



A cada novo desafio e demandas do mercado, fica ainda mais evidente a importância de capacitação e aprimoramento contínuo dos síndicos e gestores para uma comunicação assertiva.

**Letícia Duarte**  
Síndica Profissional e Fundadora do Entre Síndicos.

## Produtos de limpeza para o seu CONDOMÍNIO com atendimento personalizado

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



A partir da **2ª compra** **REFIS MAIS UTILIZADOS**  
Recolhemos os frascos vazios



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

**Simple Clean**

f SimpleCleanOficial

Instagram SimpleClean\_

Cel.: (48) 98422-7117

Tel.: (48) 3364-4740

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



# A importância dos **Espaços de Recreação** nos Condomínios

Todos sabemos da importância dos playgrounds para o desenvolvimento psíquico e motor das crianças. Além disso, é um ótimo espaço para integração entre os moradores do condomínio. Porém em muitos casos, a área de playground se torna insuficiente para atender a demanda das crianças e adolescentes que estão crescendo e precisando de um espaço maior para brincar.

Com a falta de um espaço apropriado para brincar, começam as brincadeiras com bolas pelas áreas comuns do condomínio e que podem causar uma série de problemas como quebra de luminárias, janelas e aquela quase inevitável bola caindo no vizinho. Sabemos que em muitos condomínios não existem espaços para a colocação de quadra poliesportivas, mas também existe uma outra parte de condomínios que possuem áreas que não são utilizadas e que podem receber uma quadra. O tamanho das quadras não é um problema, mas sim a falta dela.



Com este intuito nós da PLAY SPORTS oferecemos um trabalho de assessoria sem custo para os clientes, fazendo um estudo e apresentando propostas de aproveitamento das áreas comuns, seja para realizar a execução de uma quadra poliesportiva,

ampliação ou reformulação do playground do condomínio.

Trabalhamos com toda a linha modular da Freso Brinquedos, empresa que atua no mercado nacional a mais de 20 anos. Todos seus brinquedos são acreditados pelo INMETRO, para garantir a qualidade e segurança para as crianças.



Para o revestimento das áreas esportivas e recreativas, atestamos que os pisos modulares, drenam a água de maneira rápida, não irradiam calor, reduzem o desgaste com o impacto corporal e fomentam ainda mais a utilização destes espaços.

Com ambientes mais agradáveis e renovados os moradores sentem-se motivados a usufruir com seus filhos, sem falar da funcionalidade e baixa absorção de impacto, um fator importante em quadras que têm crianças e adolescentes como frequentadores.

A **PLAY SPORTS** oferece produtos e serviços que são ótimos para quem deseja que o seu condomínio tenha uma solução esportiva e recreativa com projeto de alta relevância em bem-estar, exclusivo, personalizado, apropriado e de acordo com as normas pertinentes.

**Promover saúde é o nosso foco!**



**Pisos Modulares e Brinquedos para Áreas Esportivas e Recreativas!**



## QUADRA POLIESPORTIVA

Pisos Modulares, Estrutura Metálica, Tabelas, Traves e Redes.

## PLAYGROUND

Pisos Modulares e Brinquedos com Cores Personalizadas.

## ÁREA DE CONVIVÊNCIA

Pisos Modulares para Acesso de Banhistas, Academias, Vestiários e Saunas.



@playsports.oficial

47 98422.0363 47 99147.2009

tiagofuturasc@gmail.com fabio91472009@gmail.com  
Av. Rui Barbosa, 259. Praia dos Amores. Balneário Camboriú-SC



## Manutencista Condominial

**D**ifícilmente tenha algum síndico que nunca passou por situações delicadas na área de manutenção condominial, muitas infelizmente acontecem a noite ou nos finais de semana. Problemas em bombas, válvulas redutoras de pressão, disjuntores, portões, câmeras, válvulas de retenção e vazamentos são os mais comuns e que deixam os síndicos de “cabelo em pé”.

O Manutencista Condominial é um profissional que executa serviços de manutenção elétrica, mecânica, hidráulica, carpintaria, alvenaria, instalando peças, componentes e equipamentos, consertando vidros e fachadas, limpando recintos e acessórios e tratando de piscinas.

Os manutencistas devem trabalhar seguindo normas de segurança, higiene, qualidade e proteção ao meio ambiente. É importante que o Síndico cumpra as Normas Regulamentadoras (NR's) e forneça cursos e Equipamentos de Proteção Individual (EPI's), para que os profissionais estejam aptos a realizar as atividades com segurança.

### Segue alguns Cursos necessários para a atuação de acordo com as Normas regulamentadoras:

- NR 10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade
- NR 33 – Segurança e Saúde no Trabalho em Espaços Confinados
- NR 35 – Trabalho em Altura

A maior vantagem está na área financeira, muitas das vezes contratar empresas para realizar manutenções preventivas ou corretivas tem um custo muito mais alto que contratar um manutencista orgânico (dentro do quadro de funcionários) ou terceirizado. Com um profissional fixo no condomínio, os serviços de manutenção corretiva são realizados com maior rapidez e as preventivas com maior atenção, principalmente pelo fato do manutencista conhecer a estrutura do condomínio.

Uma observação importante aos meus queridos síndicos e síndicas, não adianta ter um manutencista no condomínio e não ter um plano de manutenção bem definido com check-list de atividades de verificações diárias, cronograma de trabalho, além de materiais, produtos e equipamentos sobressalentes.

No condomínio que sou Gestor temos dois profissionais de manutenção contratados, que realizam diversas atividades como: pintura, troca de lâmpadas, demarcação de pisos, além das atividades acima citadas, o que melhora a qualidade dos serviços e reduz custos ao condomínio.



**Saulo Félix**

Gestor Condominial;

Palestrante e Fundador da Folha Condominial.

preço

NET

Claro tv

4.5G+

BANDA LÍDER

LIGAÇÕES ILIMITADAS

Claro

WIFIPLUS

PONTO ULTRA

PASSAPORTE MUNDO

now

**SEU PRÓXIMO NOVO É TER O MELHOR DA NET NA CLARO.**

Agora, com a NET na Claro, você tem tudo de melhor em um só lugar. Dentro e fora de casa, para fazer seu próximo novo acontecer.

Vá até uma Loja Claro, ligue para 0800-720-1234 ou acesse [CLARO.COM.BR/NOVO](http://CLARO.COM.BR/NOVO)



## Como Avaliar se a **Manutenção de Elevadores** Está Sendo Feita Adequadamente

**S**e a segurança de um elevador depende da qualidade da manutenção que ele recebe, então o que o condomínio deve acompanhar para saber se seus elevadores estão recebendo uma manutenção adequada?

Devemos começar pelo básico: em SC uma empresa de manutenção precisa possuir pelo menos alvará de funcionamento, autorização do corpo de bombeiros, registro no CREA indicando um responsável técnico e emitir uma ART para a manutenção dos elevadores. Parece simples, mas infelizmente há empresas que não preenchem estes requisitos mínimos.

Outro ponto relevante é a solidez financeira desta empresa, especialmente quando o condomínio decide fazer um investimento maior, como uma modernização ou instalação de novos equipamentos. É recomendável que o condomínio consulte o nome da empresa em organizações de proteção ao crédito e solicite certidões negativas de Débitos. Isto pode evitar a frustração de pagar por algo que não vai ser entregue ou que vai ser fornecido de forma inadequada, podendo até mesmo gerar riscos.

Durante a manutenção, é interessante pedir para o técnico mostrar o fundo do poço, a casa de máquinas e acima da cabine. Não deve haver sujeira acumulada, materiais jogados ou óleos derramados, pois estas situações podem causar falhas, desgaste prematuro e até mesmo acidentes.

É também importante acompanhar o funcionamento dos elevadores. Cada elevador possui um padrão habitual de movimento e de ruídos, então o condomínio deve comunicar imediatamente a empresa o sempre que algo incomum for percebido.

O desnível entre a cabine do elevador e o piso do andar deve receber atenção especial, sendo a maior causa de acidentes com ferimentos (dados da European Lift Association). Qualquer desnível fora do normal deve ser comunicado imediatamente à empresa e, se houver riscos, o acesso ao elevador deve ser limitado até o devido ajuste.

Em resumo, uma boa manutenção começa com uma boa empresa, então critérios jurídicos, técnicos e financeiros devem ser observados para evitar problemas. Além disso, o condomínio deve estar atento ao funcionamento de seus elevadores e comunicar imediatamente à empresa se algo sair do padrão usual. Em caso de dúvida ou

necessidade especial, a Activity Elevators pode realizar uma análise da situação do seu elevador sem qualquer custo ou compromisso por parte do condomínio.



### **Beethoven Nepomuceno**

Diretor e Responsável Técnico da Activity Elevators  
Membro da Associação Internacional dos Engenheiros de Elevadores.

PLANTÃO  
**24**  
HORAS

# ELEVADORES

## MANUTENÇÃO E MODERNIZAÇÃO



### “O ELEVADOR AGORA FUNCIONA!”

- Depoimento de morador

### “ATENÇÃO AOS MÍNIMOS DETALHES.”

- Depoimento de síndico

RUA 904, N° 404 - CENTRO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

ACTIVITYELEVATORS

COMERCIAL@ACTIVITYELEVATORS.COM.BR

ACTIVITYELEVATORS

47 3311.0303 47 99663.9003

WWW.ACTIVITYELEVATORS.COM.BR



Empresa registrada no  
CREA-SC



Engenheiro membro da  
associação internacional  
dos engenheiros de  
elevadores



Associação Brasileira Das  
Empresas de Elevadores

# Covid-19: As Vantagens da Empresa Terceirizada

## para os Condomínios e Empresas

Em tempos de pandemia as empresas prestadoras de serviços terceirizados tem sido a solução para garantir a higienização diária e a segurança dos condomínios e empresas. Novas medidas sanitárias e de biossegurança foram adotadas para combater a COVID-19. Houve uma mudança de comportamento dos funcionários que tiveram que se adaptar a um “novo normal” de suas rotinas.

A quarentena fez com que os moradores se isolassem em suas

casas e os próprios síndicos tiveram que adaptar a sua atuação na liderança condominial. Para o Executivo Comercial da Adservi empresa do Grupo Altum, regional Vale do Itajaí, Rafael Ribas, “a supervisão está sendo feita diariamente, assessorando os síndicos, e acompanhando os processos de limpeza, que está sendo feito com produtos adequados e EPIS resistentes, de acordo com as normas da OMS”.



Rafael Ribas. Executivo Comercial da Adservi

Com a quarentena muitos ambientes foram fechados por determinação dos governos, porém esses locais como academias, salão de festas, sala de jogos e outros, precisam continuar tendo manutenção e limpeza.

E no caso dos ambientes com circulação normal de pessoas, o chamado “Caminho do Rei”, como os halls de entrada, portaria, elevadores, corredores, escadas e garagens, estão na lista dos ambientes essenciais à serem limpos e a disponibilizar itens coletivos de higienização como o álcool em gel e tapetes sanitizantes. Tudo é limpo constantemente desde as botoeiras de elevadores, biometria, interfones, maçanetas, móveis, corrimãos e outros.

E compartilhando das decisões adotadas para a higienização e segurança do ambiente coletivo, os próprios moradores podem contribuir com a terceirizada, armazenando o seu lixo de maneira

correta e consciente (principalmente se houver lixo do Covid-19), evitando deixar os calçados nos seus corredores e ao saírem do condomínio também podem ajudar, levando consigo luvas e o álcool em gel dentro dos seus veículos e bolsas.

Rafael citou ainda outras medidas que foram adotadas para garantir a presença dos profissionais em seus postos de trabalho e o atendimento com excelência, como a readequação do sistema de locomoção, contamos com o apoio dos aplicativos de transporte, ampliação da frota bem como de fiscais. “Todo processo é feito com cautela, medidas de segurança e distanciamento”, destacou ele. Com atenção redobrada, os nossos colaboradores desempenham suas atividades com a máxima proteção e qualidade em todos os nossos clientes. Para a Síndica Profissional Joice Honório, “o trabalho das terceirizadas tem sido relevante, pois em equipe trabalhamos em



Sindicista Cristina Azevedo e Colaboradora Naghylla Rahyra de Miranda

conjunto, e o diferencial está no tempo de resposta, quando precisamos de retorno da empresa, é imediato”.

Já a Síndica Cristina Azevedo destacou que “a equipe terceirizada está concentrada na higienização dos locais onde há maior fluxo de pessoas e veículos, sempre com os devidos cuidados e material adequado, preservando tanto a saúde dos condôminos como dos próprios funcionários do condomínio”.



Síndica Joice Honório e Colaboradores



**ADSERVI**

MÃO DE OBRA TERCEIRIZADA DE QUALIDADE



22 ANOS DE EXPERIÊNCIA



AMPLO PORTFÓLIO DE SERVIÇOS



+ 3 PAÍSES



+ 40 000 COLABORADORES

● VIGILÂNCIA ● PORTARIA ● LIMPEZA ● CONSERVAÇÃO ● ZELADORIA

☎ 48 3346 7887

☎ 47 99917 1255

🌐 [grupoadservi.com.br](http://grupoadservi.com.br)

✉ [rafael.r@grupoaltum.com.br](mailto:rafael.r@grupoaltum.com.br)  
[contato@grupoadservi.com.br](mailto:contato@grupoadservi.com.br)



ADSERVI uma empresa do **grupo altum**



# Convivência nos Condomínios

## em Tempos de Pandemia

Com o isolamento social e os moradores passando a maior parte do tempo dentro dos apartamentos, muita coisa mudou. O primeiro impacto para a gestão se refletiu no elevado consumo de água. O que causou uma grande preocupação por parte dos síndicos pois coincidiu com o primeiro mês da nova estrutura tarifária da CASAN. Além de toda a ansiedade causada pela situação do COVID-19, a notícia de um aumento na fatura de água deixou o ânimo dos moradores de condomínio agitado.

Outro agravante foi o grande volume de informações acerca do novo vírus circulando pelas redes, canais de notícias e grupos de mensagens. A divisão de opiniões foi nítida. Alguns moradores assustados e em pânico exigindo medidas drásticas por parte da administração, e outra parte encarando tudo como um exagero e

pressionando a administração para liberar por completo o uso de áreas comuns.

Este têm sido um momento para pôr à prova as habilidades de gestão de crises dos síndicos. As regras aumentaram nos condomínios, principalmente em relação aos cuidados que precisam ter no convívio entre si, como ao transitar pelas áreas comuns. Com isso as reclamações aumentaram entre os vizinhos.

Ações com foco na melhora da comunicação têm sido as que mais demonstram

resultados positivos, aponta a Síndica Profissional Elisete Pacheco. “O morador antes saía cedo de casa para trabalhar e voltava à noite. Com isso não via criança brincando, cachorro latindo, funcionários trabalhando, e assim por diante. Hoje a realidade é

outra e os ânimos estão mais alterados. Estão mais sensíveis tanto no que diz respeito ao barulho como no convívio entre vizinhos”.

Para desenvolver mais empatia entre os moradores o condomínio buscou alternativas para melhorar a comunicação e o convívio, através de novas Normas e até um Manual foi criado através de um software de gestão, e disponibilizado nos grupos de Whatsapp e um exemplar impresso fica disponível na Portaria.

Num de seus condomínios com vários blocos e mais espaços de áreas comuns, foi possível notar que o comportamento mudou, “pois eles estão circulando mais pelo condomínio, interagindo e resolvendo os problemas através do diálogo”, destacou.

### Para aqueles que estão enfrentando problemas na convivência entre os moradores as dicas são:

- Criação de uma rotina semanal de comunicados com medidas de segurança e proteção, embasadas nos decretos municipais e estaduais.
- Criação de pequenos grupos ou comissões para facilitar a adesão dos moradores às medidas e evitar alardes.
- Comissão de pais para discutir assuntos relacionados as crianças e as normas de fechamento do playground e áreas de lazer, por exemplo, além de outras comissões de acordo com o perfil de cada condomínio.

Quanto aos prestadores de serviços, inserir aos poucos a exigência de comunicação com antecedência de 24 horas para recebê-los nos apartamentos, e também ao condomínio, limitando o horário de atendimento até às 16h. Essas medidas permitem que o síndico coordene com a equipe de limpeza a higienização das áreas onde terceiros adentraram.

Limitar a entrada de entregadores e delivery até os halls de entrada, para reduzir o fluxo de pessoas nos corredores. Os moradores descem ao hall de entrada para receber, e em casos de idosos e grupo de risco, pode ser criado um grupo Whatsapp para que um vizinho auxilie o outro.



  
**RC PAPÉIS**

ENTREGAS EM:  
BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
NAVEGANTES  
ITAPEMA  
ITAJÁ



LIMPEZA  
ESCRITÓRIO  
HIGIENE  
MERCEARIA  
DESCARTÁVEL  
DISTRIBUIDORA

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

47 3248.9132  
47 99117.0644

 **smartech**  
Soluções Inteligentes

PLANTÃO 24 HORAS

CENTRO DE TREINAMENTO VOLTADO PARA A CAPACITAÇÃO DE SEUS COLABORADORES E PARCEIROS COM MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA

**SMARTECH AUTOMAÇÕES E SEGURANÇA ELETRÔNICA**

REDES  
ANTENAS  
ÁUDIO E VIDEO  
CERCA ELÉTRICA  
CÂMERAS E CFTV  
ALARMES E SENSORES  
ELÉTRICA ILUMINAÇÃO  
AUTOMAÇÃO DE PORTÕES



47 99992.9438 47 2125.9009 [www.smartechsc.com.br](http://www.smartechsc.com.br)

# Gestão Mais *Humanizada e Pacificadora*

Isolamento social está mudando a maneira dos síndicos administrarem os seus condomínios. Eles perceberam a necessidade através de uma gestão mais humanizada e pacificadora. Diante da situação atual, como a maioria das pessoas estão dentro de suas casas, houve uma mudança no estado emocional dos condôminos.

Famílias inteiras foram obrigadas a se adaptarem ao isolamento social, quando, nestes tempos modernos, encontravam-se somente aos finais de semana. Com muito mais pessoas (condôminos, prestadores de serviços, funcionários, entregadores) circulando dentro dos condomínios, surgem muitas dúvidas e as opiniões divergentes sobre a vida condominial.

## CADA CONDOMÍNIO É UM CASO

Cada condomínio tem as suas peculiaridades, alguns maiores e outros nem tanto. E o síndico deve em conjunto com os seus condôminos, ou com seus respectivos conselhos, não deixar de se submeterem a Convenção de Condomínios e ao Regimento Interno. Mas, flexibilizar melhorando a forma de administrar a convivência desta coletividade, neste momento único da sociedade moderna.

Segundo Ana Pretel, Advogada Especialista em Mediação Condominial, “devemos seguir as diretrizes da OMS – Organização Mundial da Saúde, e orientar as pessoas que moram ou trabalham em condomínios, que as áreas comuns e de lazer podem trazer riscos de contaminação. “Imagina usar a academia, ou um brinquedo depois que um condômino, ou uma criança passou por ali? Se forem usar, não haverá como manter a higienização necessária para a preservação da saúde de todos”.

## ELEVADORES

Para ela “o que o síndico precisa gerenciar, ainda mais neste momento, é a limpeza geral do condomínio, em especial os elevadores, um dos focos de contaminação, por levarem pessoas de diferentes unidades nas 24 horas do dia, e por ser o local onde

transitam a maioria das pessoas. Devemos salientar a atenção redobrada com maçanetas e corrimãos”.

O síndico se for pecar, deverá ser pelo excesso e não pela omissão, isto porque ele representa uma coletividade. É ele quem vai se posicionar para proibir ou não mudanças, entrada de visitantes de fora, entregadores dentro dos condomínios, e outras situações.

## TAXAS CONDOMINIAIS

Outra questão enfrentada atualmente é o reflexo do não pagamento das taxas condominiais, pois muitas pessoas tiveram suas rendas reduzidas quando perderam seus empregos, contratos rescindidos e comércios afetados.

Cota condominial serve para pagar os gastos mensais do condomínio, com valores definidos em assembleia. “Em caso de não pagamento, o síndico tem papel de decisão quando se trata de negociações, parcelamentos, mas não de retirar juros e multas do que está vencido, pois se um não paga, outros terão que arcar com essa despesa”, destacou Pretel.

Neste momento do “Novo Normal”, estamos tendo que sair da “Caixinha” em que estávamos acostumados a viver, e nos adaptar as mudanças. Até mesmo os advogados que frequentavam os tribunais estão trabalhando de uma outra forma. E os empresários? E os trabalhadores que demoravam até 2 horas para chegar no serviço? Muitos agora estão trabalhando em casa, e essa realidade chamou a atenção dos empresários que podem mantê-la mesmo depois da pandemia.

As palavras de ordem, principalmente para o setor imobiliário e em especial o condominial, neste momento são negociação, renegociação, conciliação e mediação.



**Ana Luíza Pretel**

Advogada Especialista em Mediação e Arbitragem.



**Experiência e Conforto KAPFORTE**  
*Seus clientes seguros e sua empresa com toque personalizado!*  
Ideal para áreas escorregadias, pois sua base emborrachada ajuda a prevenir acidentes. São laváveis, de secagem rápida e de fácil manutenção.  
Condição de pagamento facilitada / Prazo de entrega rápido / Garantia de 1 ano  
\*Apresentação de layout antes da produção  
Fone / Whatsapp: (47) 3021.6667  
E-mail: contato@kapforte.com.br  
[kapforte.com.br](http://kapforte.com.br)



**CAPACHOS PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS**  
Perfeito para segurança  
Design & Personalização  
Acabamentos personalizados, disponíveis em diversas cores e modelos.





## Quantidade de **Lixo Doméstico** **Aumentou** Durante a Pandemia nos Condomínios

**E**m razão da pandemia do covid-19 e dos decretos de isolamento no início do surto no Brasil, muitas pessoas permaneceram em casa e outras se adaptaram a possibilidade de trabalho por home office, passando mais tempo nos seus lares, refletindo diretamente na quantidade de lixo produzido nas residências.



Se por um lado houve a diminuição do lixo descartado pelas empresas e restaurantes, pelo fato da maioria estarem fechadas, o descarte de lixo nos condomínios aumentou. Segundo Estudo da Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais (ABRELPE),

apontou que este aumento poderá chegar até 25% na quantidade gerada de resíduos sólidos domiciliares, o que certamente já está refletindo diretamente no dia a dia tanto dos condôminos, como do condomínio.

Diante disso, é necessário reforçar as medidas preventivas junto aos funcionários dos condomínios e modificar protocolos no manuseio do lixo, devendo haver um manuseio mais cuidadoso para acondicionar lixo orgânico, a utilização mais frequente de álcool em gel e o uso frequente de máscaras de proteção. Importante também orientar os moradores que não deixem uma grande quantidade de lixo nas

residências, o que poderá trazer problemas para a unidade condominial e seus vizinhos, lembrando que o trajeto pelas áreas comuns deverá obedecer as orientações de distanciamento e higiene.

Para as pessoas que testarem positivo para o vírus ou que estão em quarentena (sintomas ou suspeita), é orientado que parem de separar o lixo doméstico para coleta seletiva, solicitando que outra pessoa da unidade habitacional faça o serviço, até que esteja plenamente curada do vírus.

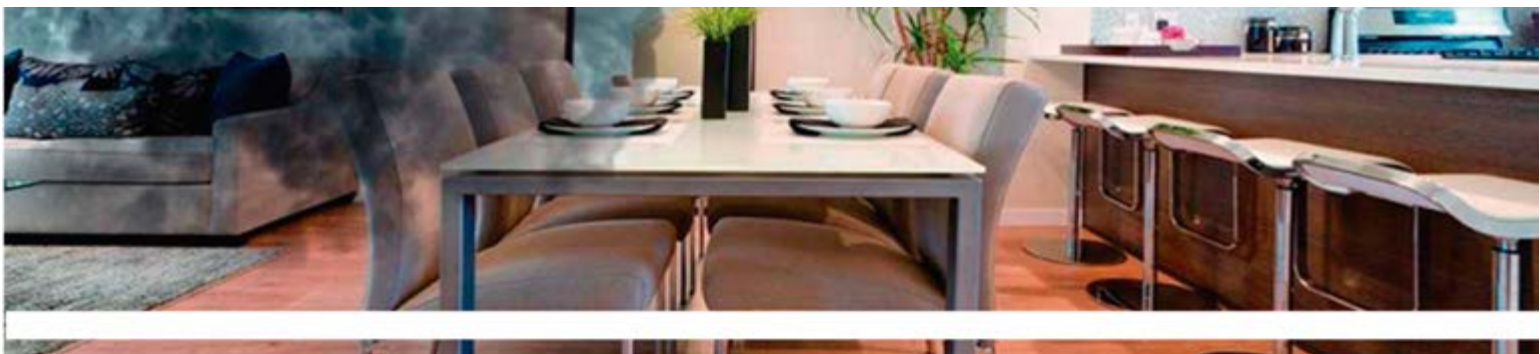
A empresa de coleta de lixo tem orientado para que as pessoas amarrem bem as sacolas dos resíduos possivelmente contaminados, e as coloquem em um segundo ou até terceiro pacote reforçado, para evitar qualquer possibilidade de contaminação. Isso garante também a segurança dos funcionários que irão manusear este lixo. As máscaras e luvas usadas no dia a dia devem ser descartadas no lixo comum;

Outros cuidados também devem ser tomados, como a higienização das mãos antes do manuseio das sacolas e, possivelmente, a limpeza desses pacotes com álcool antes do descarte.



### **Dr. Eduardo José Boscato**

Advogado e Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial de Balneário Camboriú;  
Conselheiro Fiscal da Asbalc.



### **A FUMAÇA DA CHURRASQUEIRA DO VIZINHO ENTRA NO SEU APARTAMENTO?**

**ENTRE EM CONTATO 47 3323-0941**

**E VAMOS RESOLVER ESTE PROBLEMA!**



**A Lenz Metal possui duas soluções:**

- Para instalar no estágio da obra
- Para instalar na obra já concluída

Com os Dumpers que são dispositivos metálicos desenvolvidos pela Lenz Metal este problema é eliminado de vez. A Lenz Metal confecciona todas as peças sob medida de acordo com a sua churrasqueira e executa toda a instalação. Também fabricamos Chaminés coletivas com exaustor.



Rua Bahia, 693 - Blumenau - SC  
[www.lenzmetal.com.br](http://www.lenzmetal.com.br)



## Vai para Sanção **Projeto de Lei** que Trata Sobre a **Locação** no Período da Pandemia

O PL 1179/2020 que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações jurídicas de Direito Privado (RJET) ou, de forma mais simples, que vai regular as relações jurídicas entre particulares para enfrentamento do período da pandemia do Coronavírus, foi aprovada no Senado Federal e apenas aguarda sanção presidencial para entrar em vigor.

A parte mais polêmica do texto previa que os locatários residenciais que fossem demitidos, sofressem redução de carga horária ou remuneração, poderiam suspender o pagamento do aluguel entre 20.03.2020 e 30.10.2020, permitindo a eles o pagamento deste valor a partir de novembro, em 05 parcelas mensais.

No entanto, referido artigo foi excluído do Projeto de Lei e, segundo o Parecer da Senadora Simone Tebet (MDB/MS), a exclusão foi realizada “por haver presunção absoluta de que os inquilinos não terão condição de pagar o aluguel e por desconsiderar que há casos de locadores que sobrevivem apenas dessas rendas.”

É fato notório que, assim como todos, inquilinos e locadores estão sofrendo em razão da pandemia do Coronavírus e a previsão do que se avizinha não é das mais otimistas.



Exatamente por esta razão o meio jurídico passou a discutir o assunto, sem que até o momento tenha havido algo perto de um consenso, sobre qual instituto jurídico

seria aplicável nas relações locatícias alteradas em razão da pandemia.

Há quem diga estarmos diante de força maior a justificar a revisão do contrato. Outros entendem ser possível a aplicação da boa-fé objetiva e, também, há aqueles que entendem como possível apenas a aplicação da teoria da imprevisão, capaz de justificar a alteração da

base contratual ou mesmo extingui-lo sem penalidades para o locatário. Por fim, também é possível verificar aqueles que afirmam não haver, pelo locatário, direito à suspensão do pagamento ou encerramento do contrato sem aplicação de penalidades, em razão da pandemia.

Só por aí é possível afirmar que, se nem mesmo os operadores do Direito conseguem chegar a um consenso quanto à consequência jurídica da pandemia na relação locatícia, não será o Judiciário que irá fazê-lo em um curto espaço de tempo.

Passa-se, portanto, para mais um debate: pode o Estado realmente intervir na relação privada a ponto de permitir que o locatário, em uma locação vigente, deixe de pagar aluguel por um período?

### **A resposta a esta pergunta nos parece ser positiva.**

Vejamos que a Lei de Locações vigente atualmente, por opção do Estado, é bastante protetiva com relação aos locatários. Nela há diversos dispositivos que nem mesmo a vontade das partes pode tratar de modo diverso. Como exemplo, temos o direito do locatário em pedir a renovação do contrato, nas locações comerciais, com o objetivo de proteção do ponto comercial e, na locação residencial, a imposição de prazo de vigência mínimo de 30 meses, com objetivo de conferir um prazo mínimo de garantia de moradia ao locatário.

Portanto, considerando que foi excluída do texto a parte que dava ao locatário o direito de suspender o pagamento dos aluguéis no período da pandemia, temos que o legislador optou por não intervir na relação privada, e assim fazendo, por um lado, privilegia a autonomia da vontade e as negociações individuais, mas por outro, certa fará as demandas judiciais de inquilinos que entendem ter direito de verem suspensos o pagamento dos aluguéis em razão dos efeitos da pandemia aumentar sobremaneira.



### **Luís Fernando Teixeira de Andrade**

Advogado Especialista em Direito Imobiliário;  
Coordenador da Área Imobiliária no Escritório Karpatt Advogados

**AlBra**  
ASSESSORIA CONDOMINIAL E EMPRESARIAL  
CRA/32058

**Assessoria de Condomínio, Administrativa e Empresarial**

- Auditorias
- Contratação de seguros
- Inspeção periódica do edifício
- Presença e assessoramento nas reuniões
- Emissão de convocações para Assembleias
- Elaboração de estudo para previsões orçamentárias

47 32684265  
47 99728 4348  
www.albraassessoria.com.br

Avenida Martin Luther 72 sala 201- Nações.  
Balneário Camboriú -SC  
CRA Jurídico 3185

**FIBRASIL**  
Fibra com Qualidade  
www.fibrasilsc.com.br

**PROTETORES E BRIZES PARA SPLITS**

- Melhora a estética das fachadas
- Evita aproximação de pássaros e morcegos
- Evita o gotejamento de um ar sobre o outro
- Pode ser ligado à rede de capacitação do prédio
- Fácil de instalar
- Fabricado em diversas cores
- Produto com 5 anos de garantia de fábrica

48 3442-0042   fibradequalidade   vendas@fibrasilsc.com.br  
Rod. Jorge Lacerda, Km 09 - Criciúma - SC   www.fibrasilsc.com.br



## Impacto da Norma

# Inspeção em Edifícios

A partir de 21/05/2020 a inspeção predial passou a ser regulamentada pela ABNT NBR 16747 a qual fornece diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos relativos à inspeção predial, visando uniformizar metodologia, estabelecendo métodos e etapas mínimas da atividade.

Sua abrangência é na análise do edifício todo, e não somente dos sistemas ou da estrutura, baseando-se na avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade e de seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica e predominantemente sensorial. Também quanto a situação da edificação e capacidade de atender suas funções segundo os requisitos dos usuários, com registro das anomalias, falhas de manutenção, uso e operação e manifestações patológicas identificadas nos diversos componentes.

**EDIFÍCIOS NOVOS:** A norma complementa um ciclo da normalização, criado por mim em 2014. Como cada palavra tem um impacto gigantesco, os manuais setoriais que ditam as regras alinhadas as normas e legislação descreve que uma das formas de comprometer as garantias de um empreendimento é: “Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano”.

Portanto o termo **eficiente** que foi colocado não à revelia, passa a ter a importância devida pois não basta uma simples tabela ou documentos assinalados e fora de padrão.

Nos empreendimentos em garantia, para que o gestor não seja responsabilizado pela perda da mesma e consequente desvalorização ou negação de pedido de reparo de algo em seu empreendimento, deverá implementar plano de manutenção, pois o incorporador, poderá exigir inspeção predial para comprovar a eficiência do plano e até mesmo excluir garantias.

**EDIFÍCIOS ANTIGOS:** Se tratando de edifícios que não estão em garantia. O bom síndico ao assumir a gestão necessita conhecer as condições do mesmo, para que possa elencar as prioridades e



se necessárias ações para que seja reconduzido aos requisitos de desempenho apropriado. Sendo que a norma é recomendada para análise e levantamento das ações de forma ordenada, pois classifica as irregularidades para tomada de ações com parâmetros técnicos.

**QUEM PODE REALIZAR:** A norma e conselhos de profissões definem que somente engenheiros e arquitetos são habilitados para a realização. Portanto se oferecem relatórios com fotos, elaborado por pessoas sem habilitação, não poderá mais ser chamado de inspeção predial, ou qualquer subterfúgio de nome que tente burlar as regras de uma inspeção predial.

**CONCLUSÃO:** A norma não é algo novo ou inédito, pois foi criada sobre a literatura existente do instituto dos peritos, sendo melhorada com a contribuição da sociedade. Seu texto referendado pela ABNT tem força de lei, ou seja, e em sendo demandada há um rito a ser seguido, o que irá contribuir para melhoria do setor que não é para amadores.

A norma deve mudar a mentalidade de alguns síndicos, os quais deixam os temas técnicos para segundo plano, atuando de forma corretiva, aonde em havendo questionamento, a norma de inspeção documentará se houve negligência nas manutenções o que fere Código

Civil, Art. 1.348 em seu item V “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.



### Ronaldo Sá Oliveira

Engenheiro Especialista em Normalização e Diretor da RSO Assessoria.

1199578-2550 | ronaldo@rsoassessoria.com.br



REFORMAS | RESTAURAÇÃO | PINTURAS | RETROFIT  
PROJETOS | ENGENHARIA

@construlek

☎ 47 98834.7591 47 99909.9345

contato@construlek.com | 47 3360.8554

www.construlek.com

## !PREDiAUTO

### Tintas

- MEDIMOS A OBRA E FAZEMOS O ORÇAMENTO DO MATERIAL
- PARCELAMOS ATÉ 6X NO CARTÃO
- ENTREGA GRATUITA PARA BALNEÁRIO E REGIÃO
- PREÇO A VISTA EM ATÉ 28 DIAS

PREÇOS E CONDIÇÕES ESPECIAIS  
PARA CONDOMÍNIOS E CONSTRUTORAS

☎ 47 3363-1198

☎ 47 9 9643-9788

Quarta avenida, n 150 esquina com a rua 500  
Balneário Camboriú - SC

## Obras em **Unidades Autônomas,** de Quem é a Responsabilidade?

É muito comum no dia a dia de um condomínio ser realizadas obras de reformas nas unidades autônomas, quer seja pelo desgaste natural dos materiais, por estética, intenção de venda, dentre outros motivos. Contudo, nem todos os síndicos e responsáveis pelas unidades autônomas têm conhecimento dos procedimentos que devem ser adotados para tanto. Importante consignar que algumas reformas que venham ser realizadas dentro da unidade, podem causar inúmeros prejuízos para o condomínio em geral, logo os cuidados necessários e indispensáveis devem ser adotados, a fim de evitar danos, que muitas vezes podem ser irreparáveis.

Muitos síndicos ainda pensam que sua responsabilidade se restringe em somente cuidar da segurança, com a entrada e saída de terceiros, bem como fazer respeitar os limites de horários para esse tipo de serviço, conforme previsto na convenção de condomínio.

Todavia, não é somente isso, eis que a NBR 16280, publicada em abril de 2014, que trata das reformas nas edificações, dispõe a respeito do que deve ser efetuado para fazer uma reforma, mesmo dentro da unidade condominial, sendo que o morador ou proprietário deve apresentar ao síndico um plano de reforma detalhado e uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) assinados por um engenheiro (ART) ou arquiteto (RRT) que acompanhará a obra.

Importante, destacar que, inicialmente referida norma, responsabilizava o síndico por autorizar a obra ao aprovar a documentação apresentada pelo condômino da unidade, assumindo que estava de acordo com o projeto e com os critérios da NBR 16280, que lhe eram apresentados.

**É dever e obrigação do síndico fiscalizar para que o plano de obra seja devidamente cumprido.**

Contudo, a disposição normativa exigia do síndico conhecimento técnico para tanto, obrigando o administrador condominial contratar um especialista na área, a fim de analisar a questão e afastar qualquer responsabilidade. Fato que acabava onerando o condomínio.

Desta feita, referida norma foi revisada em agosto de 2015, e a

partir de então, a responsabilidade pelo conteúdo da documentação da reforma e a execução da obra, passou a não ser mais do síndico e sim do morador ou proprietário da unidade em reforma.

No entanto, referida alteração não exclui a responsabilidade do síndico, pois ainda assim, cabe ao mesmo exigir o cumprimento da referida norma, bem como fiscalizar a obra para que seja executado somente o que foi aprovado no plano de reforma, que deve ser apresentado logo no início dos trabalhos, juntamente com ART ou RRT.

Ainda, cabe ao síndico, se observar no decorrer dos trabalhos que o plano de obra não está sendo respeitado, imediatamente notificar o morador para que a obra seja interrompida e adequada conforme o que lhe fora apresentado. Caso não logre êxito, deverá adotar as medidas judiciais cabíveis, a fim de embargar liminarmente a obra.

Portanto, síndicos, importante que fiquem atentos a qualquer obra que venha a ser executada em seu condomínio, pois, apesar da atualização da norma ter excluído a responsabilidade pelo conteúdo da documentação da reforma e a execução da obra, ainda é dever e obrigação do síndico fiscalizar para que o plano de obra seja devidamente cumprido, respeitando assim a integridade física e moral dos demais condôminos.



**Patricia Eloiza Hermes**  
Advogada Especialista em Direito Imobiliário.

**MALOSSINOX** REVENDA

MONTE O ENXOVAL PERFEITO PARA A NECESSIDADE DA SUA CASA, CONDOMÍNIO OU EMPRESA

TRAMONTINA GOMER Oxy NBR



ITAJÁ: 47 3046.6968 ☎ 47 99275.0546  
BRUSQUE: 47 3351.1879 ☎ 47 99137.7977

malossinoxitajai  
malossinox.com.br

R. SAMUEL HEUSI, 579. CENTRO, ITAJÁ/SC. ESQ. C/ MARCOS KONDER.

(47) 9 9655-6984 ☎

www.hpdedetizadora.com.br  
comercial@hpdedetizadora.com.br

**HP**  
DEDETIZADORA

**NOSSOS SERVIÇOS**

- Desinsetização
- Desratização
- Descupinização
- Limpeza de caixas d'água
- MIP - Manejo Integrado de Pragas
- Treinamentos e Palestras
- Educação Ambiental



## HZ Comemora 14 Anos com um Novo Conceito em Administração

Um bom relacionamento entre síndico e administradora é essencial para garantir uma gestão condominial de qualidade. Com 14 anos de atuação no mercado de Itajaí, a HZ Assessoria Contábil Condominial se consolida, oferecendo uma administração de qualidade auxiliando os síndicos nos desafios diários, nas questões operacionais e administrativas do dia a dia do condomínio, com o atendimento de prazos tributários, itens da legislação trabalhista, normas da ABNT, gestão financeira, contratos de segurança e de pessoas, além de outros assuntos de competência da Administradora.

Seja qual for o tamanho do condomínio a HZ conta com profissionais capacitados e experientes, sabendo lidar com os modernos conceitos de gestão condominial.

Além de atender os síndicos, a HZ também preza pelo atendimento aos conselheiros, sub-síndicos, moradores, funcionários e prestadores de serviços,

através de uma gestão colaborativa de sucesso, além do pronto atendimento e a rapidez na informação, bem como a agilidade na resolução de problemas, conflitos e nas mais variadas demandas.

Juntamente com os síndicos e corpo diretivo a HZ busca sempre os melhores resultados, fazendo a apresentação de análises e estudos mais elaborados, que deem suporte para a tomada de decisão pelo síndico. Um exemplo é avaliar previamente alternativas com base em dados históricos para a redução de custos para o condomínio.

Com uma nova sede ampla, moderna e dotada de sistemas avançados para atender os condomínios, a HZ se solidifica no mercado de Itajaí e região, como uma das melhores opções de assessoria aos síndicos moradores e profissionais.



**HZ**  
Assessoria Contábil e Condominial

GESTÃO DE Condomínios

Instalação de Condomínios  
Assessoria ao Síndico  
Departamento Pessoal  
Condomínio na Internet  
Departamento Contábil e Fiscal  
Departamento de Cobrança e Faturamento

hzcontabilidade@hzcontabilidade.com.br  
Rua Pedro Pereira Mafra, 53, Ressacada, Itajaí-SC

☎ 47 3515.1152  
☎ 47 99729. 2958

## Vazamentos em Apartamentos! Localizando Infiltrações em Tetos e Paredes, Sem Quebra-Quebra

Imagine acordar um dia e ver o teto do seu apartamento todo molhado, pingando água continuamente, seu gesso já furado e estragando todos os móveis do seu cômodo. Quanto transtorno e incomodação.

Esse tipo de vazamento se caracteriza como uma INFILTRAÇÃO, um vazamento com pequena quantidade de água, mas que causam grandes estragos aonde eles ocorrem!

Localizar esse tipo de vazamento sem quebrar todo o cômodo do vizinho de cima é algo muito difícil, principalmente para uma pessoa não especializada nesse tipo de serviço. Encanadores, pedreiros e construtores dirão para quebrar tudo. Por favor, não faça isso!!!

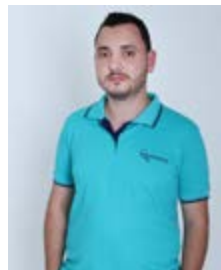
Para tanto, a VAZATO Caça Vazamentos e Hidro Inspeções pode lhe ajudar nesse momento.

Com equipe técnica qualificada (um engenheiro irá até o seu imóvel), e munida dos mais diversos e tecnológicos equipamentos, a VAZATO vai até seu apartamento ou sobrado para localizar essa infiltração.

Para efetuar essa localização, podem ser usados os seguintes equipamentos: Geofone Eletrônico, Câmera Térmica, Detector de Umidade, Balões Pneumáticos, Câmera de Vídeo Inspeção, Traçador Químico, além de modernas técnicas desenvolvidas para facilitar essa localização.

Aliado a todos esses equipamentos, você contará com toda a experiência de uma equipe técnica que desde 2011 dedica-se diariamente em localizar vazamentos ocultos e infiltrações (mais de 6000 vazamentos em 8 anos), nos mais variados tipos de imóveis.

Portanto, quando você, seu vizinho, seu síndico ou outro morador reclamar de vazamentos e/ou Infiltrações, lembre-se: VAZATO – Quem procura com a gente, acha!



**Diogo Rodrigo da Cunha**  
Engº Analista de Instalações Hidráulicas.



**VAZATO**  
Caça Vazamentos e Hidro Inspeções

Vazamentos Ocultos  
Infiltrações Tetos/Paredes  
Vídeo Inspeção Tubular  
Análises Termográficas  
Vazamentos e Reparos em PISCINAS

(47) 3427-1172  
(47) 99144-0118  
contato@vazato.com.br

Fale conosco!

vazato.com.br

# Sanitização em Condomínios

Com a atual situação de pandemia pelo COVID-19 que todos vivenciamos, os síndicos estão enfrentando pressões e desafios para estabelecer e adotar práticas viáveis e resolutivas na desinfecção e sanitização dos ambientes comuns dentro dos condomínios, e assim minimizar os riscos de disseminação da doença.

“Com a diversidade de produtos para desinfecção e sanitização dos ambientes disponível no mercado, é difícil o síndico escolher e decidir qual o melhor produto, o tipo de limpeza que se faz necessária a ser adotada e a regularidade desta, sem a ajuda de um profissional especializado nesta área”, afirma a Enfª Especialista em Vigilância em

Saúde e empresária no ramo de produtos de limpeza, Aline Costa da Silva.

É fundamental que medidas básicas de prevenção sejam adotadas por todos os moradores, promovendo assim um ambiente coletivo saudável, como a lavagem das mãos e/ou uso de álcool 70% em gel, por exemplo antes de acessar as áreas comuns do condomínio (elevadores, hall, escadarias, corrimãos e maçanetas, entre outros), e o uso de pedilúvios com soluções desinfetantes eficazes.

Aliados a essas medidas, uma rotina de limpeza e periodicidade nas áreas comuns do condomínio são fundamentais para manter o controle microbiano seguro, principalmente nos ambientes de maior fluxo de pessoas. Segue algumas sugestões para a escolha dos desinfetantes e sanitizantes:

**Desinfetantes à base de Hipoclorito de sódio:** são soluções bactericidas, germicidas e virucidas eficazes, de baixo custo, e é considerado um desinfetante ideal por ser um oxidante forte. Em altas concentrações, longo tempo de contato, e temperatura elevada são esporicidas. A desvantagem dos hipocloritos são a corrosividade para os metais, riscos à saúde relacionados a irritação da pele, da mucosa pulmonar e intoxicação se ingerido, ou usados sem os cuidados de EPIs necessários.

**Desinfetantes à base de Cloreto de Benzalcônio:** são desinfetantes derivados do quaternário de amônia amplos e eficaz contra bactérias, fungos e vírus, quando usado em superfícies e equipamentos, na concentração adequada provocam a morte destes. Excelentes propriedades como detergentes e germicidas. Seu custo-benefício é positivo comparado com o hipoclorito e tem a vantagem de ser biodegradável, seguro e não prejudicar a natureza, podendo estar associado com fragrâncias agradáveis livre do cloro.

**Desinfetantes à base de Peróxido de Hidrogênio:** são oxidantes incríveis e eficazes, e além disso biodegradáveis, não agredindo a natureza, pois se decompõe em oxigênio e água. Possui diversas aplicações e substituem os produtos com amoníacos, clorados, álcoois, multiusos e entre outros produtos de limpeza, com a segurança de não manchar e ser o menos tóxico. São flutuadores quando usados diretamente sobre a matéria orgânica (bactérias, vírus e germes). Mas devem ser usados em concentrações elevadas.

**Álcoois 70% em géis e líquidos:** são ótimos bactericidas, virucidas, germicidas e esporicidas, pois destroem as proteínas dos microrganismos tornando-os inativos. Na concentração de 70% são os mais eficientes, pois sua entrada na bactéria é facilitada, aumentando o tempo de contato nas superfícies e/ou na pele.

Vale salientar que para cada tipo de material, superfície ou equipamento existe uma solução sanitizantes ideal a ser usada, para garantir a eficiência sanitária necessária.

## SOLUÇÕES EM TAPETES PERSONALIZADOS E PISOS ESPECIAIS

- CONDOMÍNIOS
- LOJAS
- ESCOLAS
- ACADEMIAS
- LINHA DIVERTIDA
- LINHA HOME
- GRAMA SINTÉTICA



47 99690.2020   
WWW.KPAZIBLU.COM.BR



### Aline Costa da Silva

Enfermeira Formada pela Universidade Federal de Santa Catarina;  
Pós-Graduação Especialista em Vigilância em Saúde pela Unyleya - Faculdade do MS de Brasília;  
Sócia-Proprietária da Loja ECOBONI Produtos de Limpeza e Higiene.



**EcoBoni**  
Produtos de Limpeza

ATENDIMENTO PERSONALIZADO PARA CONDOMÍNIOS

 Eco Boni Produtos de Limpeza  
 @ecoboniprodutosdelimpeza  
 (47) 3344-3294

Tele Entrega  
(47) 99699-0013 / 99699-0028

 RUA NORUEGA Nº. 55, SALA 03, NAÇÕES BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC  
ecobonipl@gmail.com



## Em Tempos de Pandemia, Conheça as Vantagens de se Ter Plantas em Casa

Estamos vivendo novos tempos, tempos de ficar em casa, de desacelerar, de refletir. Muitas pessoas estão passando muito tempo em casa e perceberam o quanto ter plantas dentro de casa é benéfico. Decorar com verde, vai muito além de embelezar sua casa, as plantas trazem benefícios que são capazes de melhorar a qualidade de vida de seus moradores.

Elas são capazes de trazer melhor qualidade do ar aos ambientes. De acordo com a Nasa, ter plantas dentro de casa é uma excelente



opção para melhorar o ar, elas são capazes de filtrar os poluentes e algumas espécies, com Espada-de-São-Jorge, Antúrio, Lírio-da-Paz tem a capacidade de remover gases tóxicos de ambientes fechados.

Além de todos os benefícios que as próprias plantas proporcionam, cuidar delas é uma terapia e ajuda a reduzir o stress. Elas podem ser colocadas, em um centro de mesa, em um nicho da estante, no banheiro, sacadas, lavanderias ou em

quartos, existem várias plantas que se adaptam a esses ambientes. Plantas trazem aconchego, acalmam, valorizam os ambientes. São grandes aliadas para ajudar nesses períodos de incertezas.

Se você ainda não tem plantas em casa, experimente! Mesmo que seja uma planta pequena em um vaso decorativo. Comece e veja como pode ser incrível esse contato com a natureza e perceba todas as vantagens dessa conexão!



### Crisleidy Munhoz

Eng. Agrônoma;  
Paisagista na Haus Garten Paisagismo.

## TJ-SP Permite Continuidade de Obras em Apartamento de Casal de Idosos

Em recente decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, foi dado provimento ao Agravo de Instrumento interposto por um casal de condôminos que necessitava realizar obras em seu apartamento.

O recurso interposto atacava decisão de indeferimento ao pedido liminar proposto na inicial, que pretendia autorização para continuar a obra, vedada pelo Síndico.

O fundamento dado pelo Juiz de primeira instância em sua decisão era a prevalência do interesse da preservação da saúde da coletividade condominial sobre os interesses dos Autores.

O recurso interposto reiterou os argumentos expostos na inicial, ou seja, os Autores são idosos, estão realizando obras no apartamento por necessidade de saúde, pois atualmente residem em uma casa com 3 andares e há recomendação médica para evitar escadas. Além dessas necessidades, constou no processo que venderam a casa, com prazo para entrega do imóvel ao comprador para data próxima.

Além de repetir os argumentos expostos na inicial, o recurso também questionou os fundamentos principais da decisão do Juiz, pois apesar de haver um risco potencial à saúde da coletividade, há uma necessidade concreta em razão da saúde dos Autores.

Uma vez demonstrado no processo que a obra prosseguirá com todos os cuidados de saúde e proteção - tanto dos funcionários envolvidos quanto dos condôminos - foi dado provimento ao recurso, permitindo a continuidade da obra, observando a obrigatoriedade de seguir todos os cuidados necessários.

Agravo nº 2098717-18.2020.8.26.0000.



### Dr. Alfredo Pasanisi

Sócio e Coordenador Jurídico da Karpas Sociedade de Advogados; Especialista em direito imobiliário e questões condominiais.



**PAISAGISMO**

Projeto, Implantação e Manutenção.  
Móveis Externos. Vasos. Plantas Naturais e Artificiais.  
Paredes Verdes Naturais e Artificiais.

**Haus Garten**

47 2122-6483 / 99197-5545  
41 99924-5425 ☎  
Avenida do Estado, 2100. Loja 23  
www.hausgartenpaisagismo.com.br



**FERNANDO JOSÉ LUIZ**

Gestor em Segurança – Inteligência Estratégica  
Gestão de Riscos - Consultoria - Palestras - Treinamentos

**CONSULTORIA**  
**24 HORAS**  
**SEGURANÇA**

47 99985.1790

cel.fernandoluz@gmail.com

## Você não Pode **Postergar!**

**D**e repente o condomínio é invocado a entrar em reformas e os motivos principais são: recuperação estrutural, retrofit de fachada, adequação do sistema sanitário, adequações das Normas Técnicas ou modernização das áreas comuns.

O síndico começa a montar o time, e esse momento delicado envolve compartilhar suas responsabilidades. Quando falamos em obras, as intervenções devem ser pensadas a longo prazo, por isso esse time deve ser coeso para aumentar as possibilidades de troca de informações durante os projetos e análises técnicas.

Os profissionais envolvidos geralmente são: Arquiteto, engenheiro civil, engenheiro eletricista, empreiteiro e é interessante também a participação de um consultor em segurança.



Trabalhar na área condominial, exige ter conhecimento em diversas áreas, ter repertório, ser visionário, não aceitar qualquer resposta e ter paciência, algumas ideias podem levar anos para serem executadas.

Gosto muito de citar casos reais, já que temos excelentes síndicos sendo cautelosos e inteligentes em nossa região. Um dos edifícios que estamos em fase de projeto arquitetônico de Retrofit de Hall de Entrada, administrado pela Síndica Profissional Aline Pacheco, está sendo um ótimo exemplo a ser compartilhado.

Sempre atenta, nenhuma informação passa despercebida ou é descartada sem antes ser analisada a fundo pela equipe técnica. Percebemos que um dos ambientes mais valorizados do condomínio estava sendo utilizado com cisternas.

Uma área nobre do condomínio está sendo analisada para ser transformada em sala comercial, o que vai trazer fôlego no caixa, já que o edifício tem mais de 30 anos e vai precisar de mais atenção e investimentos em manutenções.

Os condomínios que a Síndica Aline gerencia tem a VISÃO 2050, que é de um condomínio consciente por parte dos moradores e eficiente

como edificação. Os principais itens para alcançar este objetivo é tornar o condomínio acessível a todos, conforme a LEI Nº 13.146 de Inclusão da pessoa com deficiência, desenvolvimento social e econômico e uso racional dos recursos naturais para não comprometer as futuras gerações.

No caso do Edifício Roma, encontramos várias barreiras que envolvem as normas e as limitações físicas para algumas adequações. A Rampa interna que atualmente está com a inclinação de 57,82% e conseguiremos chegar em no máximo 25%. E agora?

O condomínio já tem habite-se, mas as NBRs 9077 e 9050 pede 12,5% para edifícios existentes. Como fica a responsabilidade da síndica, da equipe técnica e o seguro no caso de um acidente futuro? O fato é que podemos melhorar, e em parceria com os engenheiros iremos elaborar um laudo técnico justificando através dos projetos aprovados, executados, fotos e o projeto de melhoria.

Outro item que analisamos e estamos atentas é com a chegada do gás natural em Balneário Camboriú. Assim como outros condomínios que estamos projetando na Barra Sul, existe a previsão da chegada do GN em até 2 anos, além de todos os benefícios como segurança, conforto e economia, arquitetonicamente ocupa uma área que muitas vezes é o que precisamos para resolver uma rampa, ou criar uma vaga de garagem, espaço para lixeiras, uma portaria ou mesmo um jardim.

Por esses motivos a nossa dica é conhecer o potencial do seu condomínio através de projetos, planejar, buscar os recursos que muitas vezes estão no próprio condomínio e você pode não perceber sozinho.



**Mirian Rodrigues**  
Arquiteta e Urbanista.



**NSWASH**  
HIGIENIZAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO

- CADEIRA • TAPETES E CARPETES
- ESTOFADOS • CORTINAS
- HIGIENIZAÇÃO INTERNA DE VEÍCULOS
- HIDRATAÇÃO DE COURO

**Higienização & Impermeabilização**

Entre em Contato e solicite o seu orçamento:  
**(47) 99935-2773 | (47) 99994-1255**

**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios

**SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!**

contato@lojacond.com.br  
48 3247-8318 47 99681-2280

f @lojacond  
www.lojacond.com.br



## ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA



- BICICLETAS ERGOMÉTRICAS
- APARELHOS DE MUSCULAÇÃO EM GERAL
- ESTEIRAS

📞 47 9 9952 2498

**BIKE'S**

# Bela Vista

ENGENHARIA & CONSTRUÇÕES

- Laudo Técnico
- Recuperação Estrutural
- Recuperação de Ferragem
- Pastilhamento
- Pintura Predial



Flávia Mendonça – Consultora de Vendas  
47 3268.6801 47 99981.3309  
flavia.vendas@belavistaengenharia.com.br

www.belavistaengenharia.com.br

Rua Antônio Dias de Oliveira, nº 412  
Balneário Camboriú - SC



- ENERGIA SOLAR
- ENG. ELÉTRICA
- CONSULTORIA
- PROJETOS
- LAUDOS

📞 47 99990-9316

✉ ENGENHARIAOTTO@GMAIL.COM



## ECOBEN

CONTROLE DE PRAGAS

DEDETIZAÇÃO | DESRATIZAÇÃO | DESCUPINIZAÇÃO  
DESINFECÇÃO | HIGIENIZAÇÃO DE RESERVATÓRIOS DE ÁGUA

### NOSSOS DIFERENCIAIS

Orçamento a partir de Visita Técnica (sem custo).

Apresentação de Plano de Controle Integrado de Pragas que atenda demandas específicas do ambiente.

Supervisão Técnica com retorno e aplicações de reforço em pontos de maior incidência.

Emissão de Certificados, Laudos Operacionais, Laudos Técnicos e demais recomendações.

Metodologia ecologicamente e correta desde aplicação até o descarte ou destinação final de resíduos e embalagens.



📞 47 4141-8473 ✉ atendimento@ecoben.com.br

🏠 Rua Gustavo Berned, 565 - Sala 01 - Cor deiros - Itajaí - SC

🌐 www.ecoben.com.br 📱 Ecoben Controle de Pragas



## SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS

SISTEMAS PREVENTIVOS CONTRA INCÊNDIOS E EPIS

- RECARGA DE EXTINTORES
- MANUTENÇÃO E SISTEMA DE GLP
- MANGUEIRAS INDUSTRIAIS
- SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA
- PROTETOR DE PAREDE
- MANUTENÇÃO E SISTEMA DE PARA-RAIO



ORÇAMENTOS SEM COMPROMISSO

(47) 3355-9314

(47) 98893-3039

adm.preventiv@gmail.com



- PINTURA DE MÓVEIS
- PORTAS LAQUEADAS
- COLOCAÇÃO DE RODAPÉS
- RESTAURAÇÃO DE PORTAS E RODAPÉS



47 99792.0004



@lacanobre



lacanobre1988@gmail.com



Rua Cardeal, 37, Bairro Ariribá  
Balneário Camboriú - SC



# Violência Doméstica em Condomínios

Um levantamento realizado pelo Fórum Brasileiro de Segurança Pública (FBSP) mostrou que o número de ocorrências de violência contra a mulher, aumentaram com a quarentena em seis estados — São Paulo, Acre, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Mato Grosso e Pará —, em comparação ao mesmo período em 2019.

O relatório aponta ainda que só no Estado de São Paulo, onde a quarentena foi adotada no dia 24 de março, a Polícia Militar registrou um aumento de 44,9% no atendimento a mulheres vítimas de violência, o total de socorros prestados passou de 6.775 para 9.817. O Rio de Janeiro viu aumento de 50% nos casos de violência doméstica.

A opção de morar em condomínio é uma realidade brasileira, já que mais de 68 milhões de habitantes residem em condomínios.

Uma das prioridades em residir em condomínio se dá pela segurança, mas temos um assunto delicado a ser tratado, quando o agressor reside com a vítima e conseqüentemente dentro do Condomínio. Então como proceder no caso de violência doméstica?

No Brasil, medidas de denúncia e prevenção são urgentes. A taxa anual de feminicídios é de 2,3 mortes para 100 mil mulheres no mundo, e de 4 mortes para 100 mil mulheres no Brasil. Nossa taxa é 74% maior que a taxa mundial.

**Por isso, o Condomínio, os vizinhos e o síndico são primordiais na prevenção e denúncia da violência doméstica mesmo quando a vítima não se manifesta.**

Alguns estados brasileiros já sancionaram leis que obrigam o síndico a denunciar casos que acontecem no condomínio sob pena de multa, como foi o caso do Distrito Federal, Rondônia, Paraná, Ceará e Minas Gerais. O assunto apesar de recorrente deve ser tratado com sigilo e cautela, para preservar as partes envolvidas, já que, quem apura a ocorrência do crime é a autoridade policial.

O síndico deve orientar condôminos e funcionários acerca dos procedimentos, e incentivar os condôminos a notificar o síndico ou o administrador da ocorrência, ou do indício de ocorrência, de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso nas dependências do condomínio.

Também é importante que os síndicos coloquem informativos pelas áreas comuns e elevadores, bem como nos grupos de whatsapp, informando que atos como este não serão tolerados, e que os vizinhos denunciem, quando ouvirem barulhos ou movimentação diferente, que identifique começo de abusos e violência.

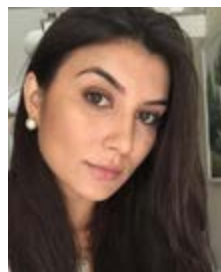
Caso seja constatado algum ato de violência doméstica no condomínio, deve haver intervenção para evitar situações mais graves, a orientação é sempre acionar o Disque Denúncia 180, canal específico para atendimento de violência doméstica disponível 24 horas, e também acionar a Polícia Militar.

## MEDIDA PROTETIVA

Em caso de comunicação de medida protetiva por decisão judicial de afastamento, o síndico deverá orientar aos funcionários a não permitir a entrada do agressor caso também seja morador, na insistência basta acionar a Polícia Militar para condução deste à Delegacia.

Foram produzidos informes, cartazes e panfletos com orientações de segurança para mulheres e informações para toda a vizinhança. As peças indicam canais de denúncias como o Ligue 180, aplicativo Direitos Humanos Brasil e o portal da Ouvidoria Nacional dos Direitos Humanos (ONDH), além de exemplificar atos de violência previstos na lei Maria da Penha, considerando o contexto de pandemia.

Fonte de consulta: Agência Brasil e Ministério da Mulher, da Família e dos Direitos Humanos (Governo Federal).



**Morgana Schoenau**  
Advogada e Consultora Condominial.

**polwax TINTAS**  
(47) 99742-8076

**60 ANOS**  
Presente em seu lar

**Exteriores e Interiores**  
**Tintas e Revestimentos**

- Fundo Preparador
- Massa Corrida
- Massa Acrílica
- Seladores
- Textura Projetada
- Textura c/ Quartz
- Tinta Acrílica
- Tinta Látex PVA
- Tinta Epóxi
- Tinta Esmalte

CONTÉUDO: 18 LITROS

**ENTREGA GRÁTIS**  
(47) 98465-7551

**Materiais de Limpeza em Geral**

- Embalagens Plásticas
- Produtos para Piscina
- Linha Automotiva
- Descartáveis
- Fragrâncias
- Lixeiras

**casa polwax**

SEGMENTOS ATENDIDOS

- Clinicas
- Condomínios
- Consultórios
- Escolas
- Escritórios
- Hotéis
- Igrejas
- Indústria
- Lavação de Carros
- Mecânicas
- Residências
- Restaurantes

polwaxindustria  
www.polwax.com.br

Rod. BR101 - Nº 1077 - Km 138 - Bairro São Judas Tadeu  
Balneário Camboriú - SC

Para preferências de cores consultar catálogo  
Fabricamos todas as cores de qualquer catálogo

(47) 4108-1838 / (47) 99742-8076

casapolwax  
www.casapolwax.com.br

Rod. BR101 - Nº 1077 - Km 138 - Bairro São Judas Tadeu  
Balneário Camboriú - SC

(47) 4108-1838 / (47) 98465-7551



# ASSOLINI DESIGN

- Projeto e Execução
- Fábrica Própria
- Orçamento Gratuito

(47) 4108-1108  
☎(47) 9 9984-8107

IDEALIZAMOS SEU BEM ESTAR.  
Projetos e planejamento de interiores e luminotécnico.



📷 📌 arqcomgabi

47 99252.4742

arquitetandocomgabi.com



**ACTECH**  
Manutenção Elétrica Predial

NA ACTECH VOCÊ TEM  
MANUTENÇÃO ELÉTRICA  
SEGURA, DE QUALIDADE  
E COM PREÇO JUSTO



COM A ELÉTRICA DO SEU  
PRÉDIO NÃO SE BRINCA!

☎ 47 99178.2019



**EM** **ESGOMAFRA**  
SOLUÇÕES EM SANEAMENTO

**PLANTÃO  
24H**

ORÇAMENTO S/  
COMPROMISSO

### LIMPEZA

FOSSAS / CAIXA DE GORDURA / CISTERNAS  
TRANSPORTE DE EFLUENTES CLASSES I E II  
EFLUENTES INDUSTRIAIS E  
CAIXA SEPARADORA DE ÓLEO

### DESENTUPIMENTO

PIAS / RALOS / VASOS SANITÁRIOS  
SERVIÇOS DE HIDROJATO E  
MÁQUINAS ROTATIVAS DE PRESSÃO

### ATENDEMOS

BALN. CAMBORIÚ  
CAMBORIÚ, ITAJAÍ  
NAVEGANTES  
ITAPEMA

47 3363.4682

PLANTÃO  
☎ 47 99672.5862

RUA SÃO PAULO, 239 // BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
CONTATO@ESGOMAFRA.COM.BR // ESGOMAFRA.COM.BR



**CAIXAS DE CORREIO EM AÇO  
PARA CONDOMÍNIOS**

**10 ANOS  
DE GARANTIA**

Os escaninhos  
protegem e organizam  
suas correspondências.

**DIVERSOS MODELOS:**

INOX, PRATA, na cor BRANCA, PRETA e CEDRO.

**POSTALTEC**

🌐 postaltec.com.br

☎ 54 3289.9050

☎ 54 99164.8075



**EQUIPAMENTOS**

**VENDA E MANUTENÇÃO**

- GRUPOS GERADORES
- BOMBAS HIDRÁULICAS
- ESCADAS PRESSURIZADAS
- MANUTENÇÃO ELÉTRICA

47 3248.0287



comercial@logisticaequipamentos.com.br





**V Decorações**  
*Sua casa decorada com estilo!*

## Hall de Entrada

O cartão de visita do  
seu condomínio



SOFÁS MESAS TAPETES CADEIRAS QUADROS PAPEL DE PAREDE  
ARRANJOS DE FLORES PEÇAS DECORATIVAS PRESENTES

Rua José Gall, 910. Dom Bosco - Itajaí. 47 2033.7200 / 47 98818.2180

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