VITÓRIA - ES / 2024 / Ano XVIII / Edição 133

INFORME SÍNDICO

EFICIÊNCIA E QUALIDADE EM CONDOMÍNIOS

Acessado por Síndicos e Administradoras de Condomínios do Espírito Santo

O Condomínio pode proibir locação via plataforma Airbnb?

pág. 42

Penalidades aplicadas ao Devedor Contumaz — pág. 08

A Importância da Contabilidade na Gestão do Condomínio — pág. 13

Condomínio sustentável: Desafios e vantagens — pág. 32

Acesse o nosso Portal:

5 ANOS DE GARANTIA
CREA-ES
PLATAFORMA PARA AR CONDICIONADO
27 99289.0052
Clique aqui e saiba mais
Alpinu

LÍDER Engenharia
ESPECIALIZADA EM FACHADAS
- Mapeamento de Fachadas
- Manutenção e Recuperação
- Identificação de Patologias
- Fachadas em ACM
- Reformas de Quadras Esportivas
- Reforço e Recuperação Estrutural
- Aplicação de Ecogranito
- Revisão de Rejunte
- Relatório Técnico
- Lavagem
- Pinturas
- Vistorias
- Consultoria

(27) 99900-1735
(27) 99646-5438
Engenheira Eliana M. da Silva
CREA-ES 053543/D

VOCÊ AINDA ESTÁ PAGANDO A CONTA DO SEU VIZINHO?
A CONTA DE ÁGUA DO SEU CONDOMÍNIO ESTÁ ALTA?
A 2º MAIOR DESPESA DE UM CONDOMÍNIO É A CONTA DE ÁGUA*!!
TEMOS SOLUÇÕES PARA A SUA CONTA E A DO SEU CONDOMÍNIO!
- PROJETO DE ECONOMIA
- INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA E GÁS
- GESTÃO E MEDIÇÃO DE ÁGUA E GÁS
- SISTEMA VIA IoT

ENTRE EM CONTATO CONOSCO
ESTAMOS TE AGUARDANDO
Telefone 4003-7945
WhatsApp (21) 4003-7945
E-mail comercial@acquaxdobrasil.com
Instagram @acquaxdobrasil

BRASAS
EXTINTORES E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO
ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DO SEU PROJETO DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO
WWW.BRASASEXTINTORES.COM.BR
- MANUTENÇÃO E LAUDOS
- EXTINTORES DE INCÊNDIO
- PARA RAIO (SPDA)
- LUZ DE EMERGÊNCIA
- CENTRAL DE ALARME DE INCÊNDIO
- SISTEMA HIDRÁULICO PREVENTIVO (SHP)
- SINALIZAÇÃO FOTOLUMINESCENTE
- ESCADA PRESSURIZADA
- CENTRAL DE GÁS

(27) 9 9740-0015
(27) 3229-3631
BRASASEXTINTORES
VENDAS@BRASASEXTINTORES.COM.BR

QL QUARTEL DA LIMPEZA
Economia Rendimento Qualidade
Economize com produtos de alto rendimento
Desinfetantes
Detergentes
Água Sanitária
Multiuso
Limpa Pisos
Limpa Vidros
Amaciantes
Diluidores
Sabão Líquido
Cloro e muito mais
COMPRE PELO SITE: www.quarteldalimpeza.com
(27) 3328-1114
(27) 99531-6210
quarteldalimpeza

A MELHOR EXPERIÊNCIA EM REFORMAS CONDOMINIAIS
- REFORMA DE FACHADAS
- CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO
- ESQUADRIAS E VIDROS
- IMPERMEABILIZAÇÃO (CAIXAS D´ ÁGUA, CISTERNAS E PISCINA)
- REVESTIMENTO DE FACHADA EM ACM
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
- PISO, EPOXI, POLIDO E GRANILITE
- PROJETOS ARQUITETÔNICOS 3D
- REFORÇO ESTRUTURAL
- INSTALAÇÕES

WWW.SANTCOST.COM.BR
COMERCIAL@SANTCOST.COM.BR
@GRUPOSANTCOST
(27) 99905-5504
(27) 2142-8711
Sant' Cost ENGENHARIA
JEAN COSTA SANTANA
Responsável Técnico
Engenheiro Civil / CREA: ES-05876/D
RUA FORTUNATO RAMOS, 30, 3º ANDAR, SALA 301, ED. CIMA CENTER | SANTA LÚCIA, VITÓRIA/ES - CEP 29056-020 | EMPRESA REGISTRADA NO CREA : 19556-ES

ESPECIALISTA EM
REFORMAS CONDOMINIAIS
CREA-ES Nº 18066
www.kasanovaconstrucoes.com.br

KASANOVA
CONSTRUÇOES

- Limpeza e Restauração de Fachadas
- Pinturas Internas e Externas
- Impermeabilização de Fachadas
- Retrofit e ACM em Fachadas
- Calefação de Janelas
- Retirada de Trincas e Infiltrações
- Testes de Percussão
- Recuperação Estrutural
- Mapeamento em Fachadas
- Laudos Técnicos e Inspeções
- Reforma de Hall de Entrada
- Calçadas e muito mais...

+ DE 400 CONDOMÍNIOS
REFORMADOS NA GRANDE VITÓRIA

(27) 98123-9971
(27) 98141-6072
knpinturas@gmail.com

Sant' Cost
ENGENHARIA

A MELHOR EXPERIÊNCIA EM REFORMAS CONDOMINIAIS

REFORMA DE FACHADAS
PINTURA PREDIAL, REVESTIMENTO EM ACM, REVESTIMENTO EM PORCELANATO, REVESTIMENTO DE PASTILHA, REVESTIMENTO DE GRANITO E RESTAURAÇÃO

REFORMAS GERAIS
SALÃO DE FESTAS, ÁREA DE LAZER, ÁREA DE CHURRASQUEIRA, GARAGEM, HALL DE ENTRADA E QUADRA DE ESPORTES

CONCRETO
PISO POLIDO, GRANILITE E COMUM

CONSTRUÇÃO
CONSTRUÇÃO DE CASAS DE MÉDIO E ALTO PADRÃO, PORTARIA, ACESSIBILIDADE, BANHEIRO PNE, PISCINA E SAUNA

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
COLUNAS, VIGAS, CINTAS, FACHADA, PISO E QUADRAS

IMPERMEABILIZAÇÃO
CAIXA D'ÁGUA, CISTERNA, TELHADO, COBERTURA, GARAGEM E MURO

ESQUADRIAS
ALUMÍNIO, ACM, VIDRO, PELE DE VIDRO E POLICARBONATO

PROJETOS
ARQUITETÔNICO 3D, ESTRUTURAL, HIDROS SANITÁRIO E ELÉTRICO

WWW.SANTCOST.COM.BR
COMERCIAL@SANTCOST.COM.BR | @GRUPOSANTCOST

RUA FORTUNATO RAMOS, 30, 3º ANDAR, SALA 301, ED. CIMA CENTER
SANTA LÚCIA, VITÓRIA/ES - CEP 29056-020 | EMPRESA REGISTRADA NO CREA : 19556-ES

ANDRESA KELLER (GERENTE COMERCIAL)
(27) 99905-5504 | (27) 2142-8711

JEAN COSTA SANTANA
Responsável Técnico
Engenheiro Civil / CREA: ES-05876/D

ECOS
GESTÃO DE ACESSO

O CONTROLE DE ACESSO DE SEU CONDOMÍNIO É EFICIENTE?

A ECOS Gestão de Acesso é especialista em projetos, instalações e manutenções de sistemas de Controle de Acesso. Desde 1997 somos especializados em condomínios comerciais, residenciais e empresas.

SOFTWARE

Software próprio que pode ser integrado com os sistemas dos clientes, com as mais avançadas funcionalidades.

HARDWARE

Os melhores leitores faciais, catracas, cancelas e demais dispositivos de acesso de nossos fornecedores estão integrados aos nossos sistemas.

PORTARIA INTELIGENTE

Com ou sem Porteiro.

(27) 3061-7900
WWW.ECOSACESSO.COM
ECOSACESSO

VERSÕES SERVIDOR, WEB E APLICATIVO

Carregadores de veículos elétricos: riscos e opções para os condomínios

*Por Carlos Henrique Veloso de Carvalho

A venda de veículos elétricos (VE) no Brasil tem crescido muito nos últimos anos devido principalmente à queda de preço e aumento da qualidade de algumas marcas chineses, como a BYD, maior fabricante do mundo, que recentemente inaugurou concessionárias em Vitória e Vila Velha, operadas pelo grupo Águia Branca.

A crescente popularidade dos VE traz à tona a necessidade de adaptação de infraestruturas elétricas residenciais, especialmente nos condomínios, que estão sendo obrigados a tratar desse tema sob a pressão de moradores que adquiriram ou pensam em adquirir esse tipo de veículo e necessitam carrega-los de forma segura e eficiente.

Principais riscos

Sobrecarga da rede elétrica: Um modelo simples de carregador de VE residencial tem maior potência que um chuveiro elétrico. O problema é que a infraestrutura elétrica dos edifícios atuais não foi projetada para suportar a demanda equivalente a vários chuveiros elétricos ligados ao mesmo tempo durante horas, muito menos em garagens que normalmente só possuem infraestrutura elétrica para iluminação e umas poucas tomadas. Vários VE sendo carregados ao mesmo tempo durante toda a noite pode levar ao aquecimento excessivo dos cabos, acionamento excessivo de dispositivos de proteção (disjuntores), sobrecarga do transformador da rede elétrica e, em casos extremos, até mesmo a incêndios.

Explosão das baterias: Apesar de ser um risco relativamente baixo, considerando que os veículos elétricos são projetados com múltiplos sistemas de segurança, o risco de explosão existe principalmente nas baterias de íons de lítio, devido à sua alta concentração de energia, especialmente em situações de sobrecarga durante o carregamento ou impacto em acidentes. As estatísticas mostram que os VE têm bem menos chance de pegar fogo do que veículos a combustão, mas como é quase impossível deter o fogo das explosões dessas baterias, que inclusive pode se alastrar para outros veículos estacionados ao lado, é assustador imaginar uma explosão em série em uma garagem no subsolo, por exemplo, que pode comprometer até a estrutura física do condomínio.

Restrições legais

Não existe proibição nacional para a instalação de carregadores de VE em condomínios, mas em São Paulo, por exemplo, o Corpo de Bombeiros estabeleceu tantas exigências que na prática quase inviabilizam a implantação desses carregadores, já que os custos ficariam altos demais devido às medidas de segurança muito rigorosas. Essas regras fazem parte de um projeto de normas mais restritivas que ainda estão em consulta pública, mas que já geraram debates importantes sobre a segurança e viabilidade desses carregadores principalmente em condomínios.

De qualquer forma, é importante registrar que os condomínios não têm a obrigação legal de instalar a infraestrutura para os carregadores de VE e podem proibir expressamente, no regimento interno, a instalação de qualquer carregador, devido à falta de infraestrutura adequada. Ou seja: a instalação de carregadores precisa ser aprovada em assembleia, considerando as normas internas do condomínio e a legislação vigente. A obra de adequação só pode ser iniciada após a obtenção dessa aprovação formal, reduzindo os riscos para todos e promovendo a sustentabilidade e a modernização da estrutura habitacional.

Soluções para condomínios

Investir em um projeto elétrico: Essa deve ser a primeira medida a ser tomada pelo condomínio. Deve ser feita avaliação mais consistente por um engenheiro eletricista, que deve primeiro avaliar a infraestrutura elétrica atual e medir o consumo real de energia tanto das áreas comuns quanto a soma dos consumos individuais, para em seguida elaborar o projeto elétrico, que pode sugerir a adequação tanto da rede elétrica externa de distribuição (como a necessidade de substituição ou instalação de um transformador por exemplo), quanto da área interna.

Custos e Manutenção: O projeto elétrico a ser elaborado deve mostrar tanto a infraestrutura elétrica comum a ser custeada pelo condomínio (como quadros elétricos, cabos, dispositivos de proteção etc), quanto a infraestrutura individual necessária para cada vaga de garagem a ser custeada pelo morador. Esses custos devem ser discutidos e distribuídos em assembleia, talvez com o rateio, através de uma taxa adicional, apenas entre os moradores que possuam veículos elétricos, garantindo que apenas os usuários diretos contribuam para a infraestrutura necessária. Também é importante planejar a manutenção periódica dos equipamentos para garantir sua longevidade e segurança.

Gerenciamento de carregadores: É possível a instalação de softwares de gerenciamento dos carregadores de VE, essenciais para administrar de forma eficiente a infraestrutura de recarga. Esses sistemas são projetados para acompanhar o status dos carregadores e monitorar o consumo individual de energia, mantendo o consumo total dentro de níveis seguros e evitando sobrecargas na rede elétrica do condomínio. Eles distribuem a carga de forma equilibrada entre os veículos conectados e podem ser programados para operar durante períodos de menor demanda, como durante a noite.

Uso de energia renovável: A instalação de sistemas de energia solar fotovoltaica ou outras fontes renováveis para alimentar os carregadores é uma boa opção para reduzir os custos operacionais, contribuir para a sustentabilidade do condomínio e reduzir a pressão sobre a rede elétrica de distribuição.

Enfim, a análise cuidadosa dos riscos e a escolha da solução mais adequada são importantes para garantir que a transição para a mobilidade elétrica e mais sustentável ocorra de forma segura e eficiente para todos os moradores.

***Carlos Henrique Veloso de Carvalho - Engenheiro Eletricista- Crea: ES-6988/D - Especialista em Energia solar fotovoltaica - Especialista em Segurança eletrônica - Atua na área há mais 27 anos - Presidente do FCEL Fórum Capixaba de Energias Limpas - Diretor do CDMEC Centro Capixaba de Desenvolvimento Metalomecânico**

EXPEDIENTE

Publicação Mensal da F.A.M.M Publicidade e Propaganda
CNPJ: 50.437.125/0001-51

DIRIGIDO A:
Condomínios residenciais, comerciais, administradoras de condomínios da Grande Vitória e Guarapari.

Home page:
www.informesindicoonline.com.br

E-mail:
cotasindicos@gmail.com

Diretora Comercial:
(27) 99769-2977 (Fabiola)

Contato Publicitário:
(27) 99229-4260 (Mônica Silva)

Diagramação/Design:
Profissional Autônomo
Jean Nascimento (27) 99826-7963

O JORNAL INFORME SÍNDICO NÃO SE RESPONSABILIZA POR CONCEITOS, IDÉIAS E ARTIGOS ASSINADOS, MATÉRIAS PAGAS E CONTEÚDO DE ANÚNCIOS

ESPECIALIZADA EM REFORMAS DE CONDOMÍNIOS

EJ COSTA CONSTRUTORA
ESPECIALIZADA EM MANUTENÇÃO E REFORMAS PREDIAIS

- RETROFIT
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- LIMPEZA DE FACHADAS
- PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL
- REFORMA DE TELHADOS
- REFORMA DE PORTARIA
- REFORMA DECORATIVA EM GERAL
- REFORMA CORRETIVA E PREVENTIVA
- CALÇADA CIDADÃ EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE EM CADA MUNICÍPIO
- ACESSIBILIDADE P.N.E

ejcosta.construtora ejcosta.construtora@gmail.com

(27) 99524-4604

www.solidacondominial.com.br

SÓLIDA
CONDOMINIAL

Temos **planos especiais** para contratação de todos os **serviços de limpeza e conservação** de seu condomínio!

| FAÇA A DIFERENÇA NA SUA GESTÃO |

CONTRATE UMA EMPRESA QUALIFICADA E DIFERENCIADA

ADMINISTRAÇÃO

- CONTROLE E PAGAMENTO DE DESPESAS FIXAS E VARIÁVEIS
- CONTROLE E RECEBIMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS
- PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ANUAL
- CONTAS BANCÁRIAS INDIVIDUALIZADAS
- DEMONSTRATIVOS PELO SITE OU APLICATIVO

SÍNDICO PROFISSIONAL

- ATENDIMENTO PESSOAL
- COMUNICAÇÃO COM MORADORES
- VISITAS SEMANAIS E ACOMPANHAMENTO E PRESTADORES DE SERVIÇOS

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

- PORTARIA 24H, MANUTENÇÃO E LIMPEZA
- TREINAMENTO DE EQUIPE E SUPERVISÃO DE ROTINA DE TRABALHO
- APOIO AOS NOSSOS COLABORADORES PARA MAIOR SATISFAÇÃO

Faça uma cotação agora mesmo
(27) 3029-2500

solidacondominial
atendimento@solidacondominial.com.br

Penalidades aplicadas ao Devedor Contumaz: Das Sansões Financeiras à possibilidade de expulsão do condomínio

Por Claudia Maria Scalzer*

Por não possuir fins lucrativos, o condomínio conta com a contribuição dos condôminos para o pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias, sendo este um dos principais deveres dos condôminos, conforme previsto no art. 1336, inciso I, da Lei Federal 10.406/02 (Código Civil), que assim preconiza, são deveres do condômino contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais. As penalidades legais para o inadimplente são, a princípio, juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês, multa de até dois por cento sobre o débito, correção monetária, honorários advocatícios.

Entretanto, há vários tipos de devedores. Há aqueles que eventualmente deixam de pagar uma ou outra taxa. Mas, há aqueles que, de forma arbitrária e de forma reiterada, deixam de contribuir com o pagamento das despesas condominiais de forma habitual, acumulando várias parcelas e, ao mesmo tempo, em redes sociais divulga viagens, estilo de vida incompatível com o débito condominial, possui bens móveis, ou, porque os juros são menores do que os do cartão de crédito, por exemplo, ou de demais financiamentos, optam por deixar de pagar os débitos condominiais, priorizando os demais débitos. E estes são os que oneram financeiramente o condomínio. Mas não se trata de algumas parcelas, mas aqueles que possuem débitos longos. Neste caso, como não é permitido ao condomínio proibir o uso das áreas comuns, a comunidade condominial acaba, muitas vezes, sentindo-se injustiçada.

*Claudia Maria Scalzer
Advogada OAB/ES 7.385
Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES
Professora Universitária - Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial - Advocacia Especializada em Condomínio há mais 15 anos
Email: claudia@scalzeradvogados.com.br
Instagram: @scalzer_advocaciacondominial
Site: https://cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial

Mas, então, o que cabe ao Condomínio fazer? Este tipo de inadimplente pode ser expulso?

A Lei Federal 10.406/02 (Código Civil), estabelece, em seu art. 1.337, que o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Nesta situação, deve se designar uma assembleia especifica para a aplicação dessa multa, com o quórum de ¾ da totalidade dos condôminos, e aplicar até 5 vezes o valor da taxa do condomínio. E se mesmo assim, o devedor contumaz permanecer nesta condição? Poderá ser considerado antissocial e ser expulso?

Permanecendo na condição de devedor contumaz, nova assembleia deverá ser convocada a fim de deliberar sobre aplicação de multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia. E se mesmo assim, o devedor continuar mantendo seu comportamento reiterado, acaba por comprometer ainda mais a gestão financeira do condomínio e onerando a comunidade condominial e, portanto, caracterizando-se como antissocial àquela comunidade, justificando sua expulsão, via ação judicial, nos termos do Enunciado 508, do Conselho Nacional de Justiça e na forma da lei, haja vista seu comportamento reiterado em não honrar com suas contribuições perante a massa condominial, sacrificando aos demais.

Reiteramos que os procedimentos insculpidos nos artigos 1.336 e 1.337 e seus parágrafos, da lei 10.406/02 devem ser seguidos, a fim de que não seja suscitada nulidade.

Confiança e Satisfação Garantidas

2R ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
CREA/ES: 21317

- Reforma de Fachadas;
- Instalação de ACM;
- Laudos de Reformas;
- Impermeabilizações;
- Acessibilidade;
- Coberturas e Telhados;
- Avaliação Estrutural;
- Projetos;
- Vistoria com ART de acordo com a NBR 16.280;
- Mapeamento de Fachadas;
- Reforma de Garagens, Hall de Entrada e Guaritas;
- Gerenciamento de Obras Privadas.

(27) 99933-8071
(27) 99967-8864
Instagram: @2r_engenharialtda
contato@2rengenharia.eng.br

Av. Nossa Senhora da Penha,
nº 250 - Sala 206
Santa Helena - Vitória-ES

ALTA QUALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO

POLIMANTA

➤**IMPERMEABILIZAÇÕES:**

Lajes, Coberturas, Decks, Caixas D'àgua, Terraços, Jardineiras, Poços De Elevadores ,Execução de Tamponamento, Execução de Juntas de Dilatação.

➤**CONSTRUÇÃO CIVIL:**

Reformas, Obras, Recuperação Estrutural
Revitalização De Fachadas, Portarias
Recuperação De Pisos e Revestimentos

➤**CONSULTORIA:**

Especificações Técnicas, Laudos e Avaliações
Engenheiro Responsável com ART

ORÇAMENTO
SEM COMPROMISSO

@polimanta
polimanta@hotmail.com
www.polimanta.com.br
(27) 99311-6715

VISION
ELEVADORES

PROPORCIONANDO
ECONOMIA, SEGURANÇA
E CONFIANÇA
A SÍNDICOS E MORADORES

NOSSOS
SERVIÇOS

|MODERNIZAÇÃO
|ASSISTÊNCIA TÉCNICA
|REFORMAS / REPAROS
|PEÇAS DE REPOSIÇÃO
|PINTURA DE CABINAS
|VENDAS E MONTAGEM
|PLATAFORMAS DE ACESSIBILIDADE
|MANUTENÇÃO PREVENTIVA
|MANUTENÇÃO CORRETIVA

SURPREENDA-SE COM O QUE
TEMOS A LHE OFERECER

(27) 9 9201-3000 PLANTÃO 24 HORAS

PROFISSIONAIS ALTAMENTE ESPECIALIZADOS NO MERCADO DE ELEVADORES.

Empresa Registrada

CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo

suporte@visionelevadores.com.br

SIGA-NOS vision_elevadores

GRUPO ALTOS - ADM DE CONDOMINIOS

CONFIE
a ADMINISTRAÇÃO
DE SEU CONDOMÍNIO!
A QUEM ENTENDE E ENTREGA
RESULTADOS.

NOSSOS SERVIÇOS:

- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- SÍNDICO PROFISSIONAL
- GESTÃO DE ASSUNTOS JURÍDICOS
- GESTÃO CONTÁBIL E FINANCEIRA
- CONFECÇÃO DE ATAS
- ORÇAMENTOS E MANUTENÇÕES
- DEPTO DE PESSOAL | REC.HUMANOS
- ASSISTÊNCIA GERAL AO SÍNDICO
- RATEIO DE DESPESAS
- VISITAS AO PRÉDIO

REDUZA OS CUSTOS COM A TERCEIRIZAÇÃO DA GESTAO DE MÃO DE OBRA, OFERECEMOS:
PORTARIA | ZELADORES | ARTÍFICE

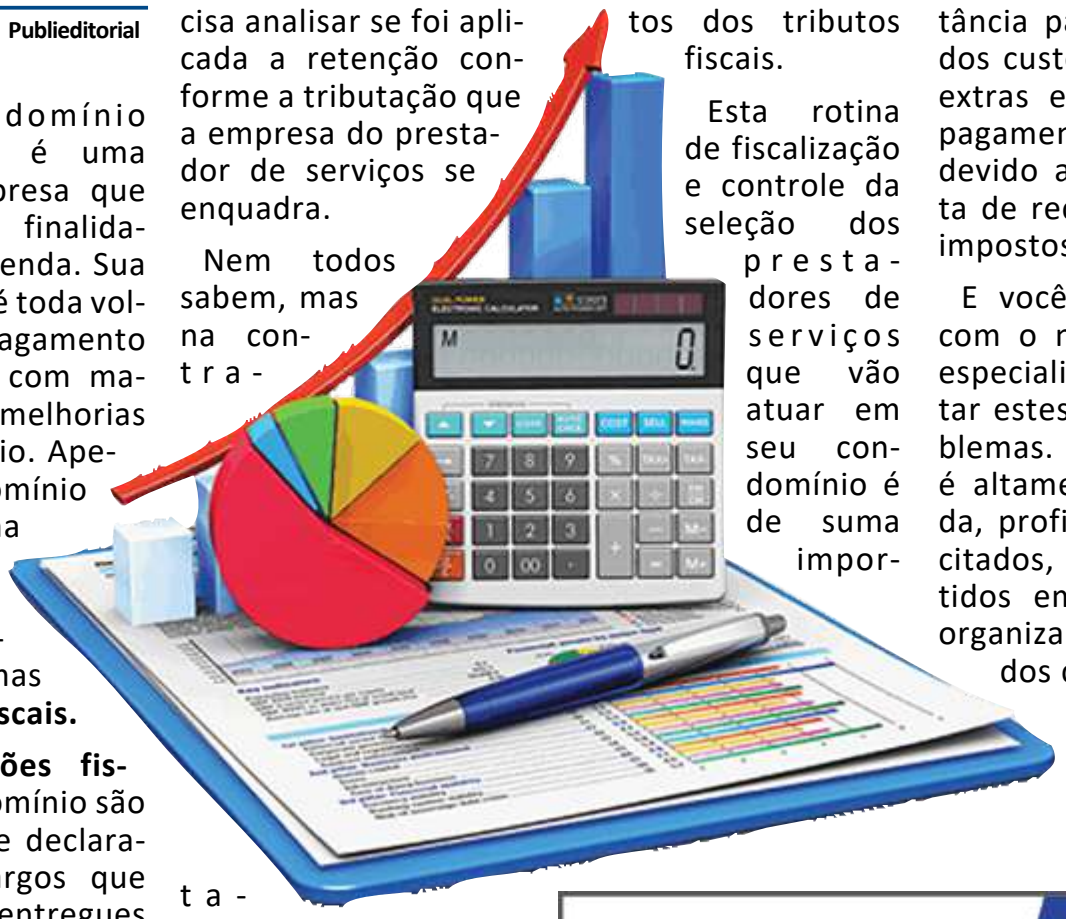
SOLICITE SUA PROPOSTA

(27) 3029-7575
(27) 99580-7574
administrativo@grupoaltos.com.br
www.grupoaltos.com.br

A Importância da contabilidade na Gestão do Condomínio

Publieditorial

O condomínio não é uma empresa que tem finalidade de gerar renda. Sua arrecadação é toda voltada para o pagamento de despesas com manutenção e melhorias do condomínio. Apesar de condomínio não ser uma empresa, como uma empresa possuem algumas **obrigações fiscais.**



As **obrigações fiscais** do condomínio são compostas de declarações e encargos que devem ser entregues a **Receita Estadual ou Receita Federal**, estas obrigações precisam ser seguidas à risca, qualquer descumprimento pode gerar multas causando enorme prejuízo aos condôminos.

O condomínio precisa seguir a Legislação vigente referente ao recolhimento das retenções Municipais, Federais, Previdenciárias e verificar se o prestador de serviços esta apto junto aos órgãos públicos para a prestação de serviços (CNPJ ativo, descrição de serviços correta na nota fiscal, etc...).

Ao receber a nota fiscal do prestador de serviços o setor contábil da administradora ou do condomínio precisa analisar se foi aplicada a retenção conforme a tributação que a empresa do prestador de serviços se enquadra.

Nem todos sabem, mas na contratação dos serviços de: hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos prestados por empresas enquadradas no regime MEI, o tomador dos serviços precisa recolher o INSS patronal no percentual de 20% sobre o valor da nota fiscal de serviços, lembrando que este valor não é descontado ou pago pelo prestador é uma **DESPESA** do tomador dos serviços, conforme descrito na Lei complementar 123/2006 art. 18 B § 1º.

Por isso o síndico e a sua administradora devem estar atentos à legislação vigente, além de manter um rígido controle dos pagamentos dos tributos fiscais.

Esta rotina de fiscalização e controle da seleção dos prestadores de serviços que vão atuar em seu condomínio é de suma importância para a redução dos custos com gastos extras e poder evitar pagamentos de multas devido atrasos ou falta de recolhimento de impostos devidos.

E você pode contar com o nosso time de especialistas para evitar estes tipos de problemas. Nossa equipe é altamente qualificada, profissionais capacitados, comprometidos em gerenciar e organizar o dia a dia dos condomínios.

O Grupo Altos é uma empresa capixaba especializada em Contabilidade e Administração de Condomínios, atuando no mercado há mais de 10 anos, fazendo a diferença para os seus clientes e parceiros através de um atendimento profissional e humanizado.

Agende uma visita e nos deixe mostrar o que podemos trazer de melhorias para o seu condomínio.

Serviço:
Grupos Altos
(27) 3029-7575/(27) 99580-7574
contato@grupoaltos.com.br
www.grupoaltos.com.br

BRASAS
EXTINTORES E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO

Mantenha a segurança de seu Condomínio em dia!

Capacidade técnica, qualidade, profissionalismo e plena satisfação de nossos clientes. É isso que a **Brasas Extintores** vem oferecendo desde 2009 ao mercado capixaba.

Somos certificados pelas maiores autoridades na Prevenção e Combate á incêndio, que avaliaram nossos produtos, processos, serviços e declararam que **oferecemos as melhores práticas, evitando assim riscos à saúde e a segurança dos nossos clientes.**

EQUIPE:

Contamos com funcionários rigorosamente treinados, técnicos de segurança formados e capacitados para atender visitas técnicas e vistorias em seu condomínio ou empresa.

TREINAMENTO:

Aplicamos treinamento básico, teórico e prático de combate de princípio de incêndio realizado por nossos Engenheiros e Técnicos especializados em suas funções e com Certificado de Conclusão.

Brasas Extintores sinônimo de segurança e eficiência em Combate à Incêndio.

BRASAS
EXTINTORES E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO

Serviços

- **EXTINTOR** Venda, manutenção e recarga.
- **CENTRAL DE ALARME** instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.
- **PORTA CORTA-FOGO** instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica.
- **PARA-RAIOS** instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.
- **SISTEMA HIDRÁULICO PREVENTIVO** instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.
- **MANGUEIRA DE INCÊNDIO** instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.
- **ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA** instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.
- **SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA** instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.
- **CENTRAL DE GÁS** Manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.

Certificados:

BOMBEIROS · PREFEITURA · CREA - ES · INMETRO

(27) 99740.0015 / (27) 3229-3631

www.brasasextintores.com.br

vendas@brasasextintores.com.br

Rua São Marcos, 379B, Santa Inês - Vila Velha/ES

naturalle
PISOS E REVESTIMENTOS

Naturalle

Eficiência em manutenção e recuperação de pisos de mármore e granito.

Recuperação de Pisos:
Somos especialisados em polir, impermeabilizar, manter e recuperar pisos de mármore e granito, trazendo beleza e durabilidade com o melhor acabamento.

Revestimentos:
Oferecemos aplicação de textura de pedras naturais, cristais , quartzo e cimento queimado. Transforme seu lar com estilos que vão do clássico ao contemporâneo.

Pisos Permeáveis:
Permeabille é uma mistura de seixos e pedras naturaise resultantes da moagem de resíduos de granitos, quartzos, quartzitos e mármores exóticos.

Aplicação de Texturas:
O que estão falando sobre nossos serviços.
Quem experimenta nossos serviços de revitalização de pisos e texturas de parede fica extremamente satisfeito, com ambientes renovados e de alta qualidade.

27 99708-1265
27 99813-5876

contato@naturallepedra.com
www.naturallepedra.com.br

Vicenza

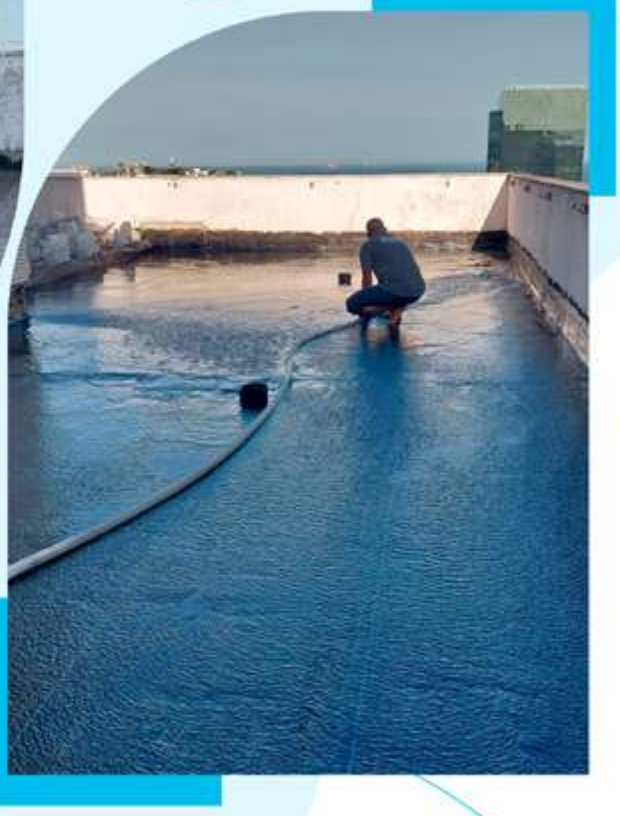
ENGENHARIA E IMPERMEABILIZAÇÃO

CONFIE A IMPERMEABILIZAÇÃO DE SEU CONDOMÍNIO A QUEM ENTENDE

A Vicenza, é uma empresa de engenharia especializada na elaboração de projetos e serviços de impermeabilização.
Nossa equipe de projetistas é altamente qualificada para estabelecer a vida útil de projeto com base na durabilidade.
Também contamos com equipe para execução dos serviços, com acompanhamento técnico profissional capacitado em todas as etapas pertinentes à impermeabilização, buscando superar as expectativas de nossos clientes.

Serviços

- Lajes cobertura
- Laje subsolo
- Piscinas
- Caixa d'água
- Poço do elevador
- Tamponamento
- Estacionamento
- Calha
- Rufo
- Banheiros
- Áreas de serviço
- Cozinhas



vicenza.eng
vicenza.eng@gmail.com

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!
(27) 99228-0264

referência em
TELHADOS,
REFORMAS VERTICAIS,
LAVAGEM DE FACHADAS
SERVIÇOS
Reforma de Fachadas
Limpeza de Fachadas
Reposição de Pastilhas
Pintura de Fachadas
Parafusamento em Granito
Tratamento de Estruturas
Teste de Percussão
Mapeamento e Reparos em geral em Fachadas
Reforma de Piscinas
Manutenção de Telhados
OBRASUL
SOLUÇÕES EM REFORMAS VERTICAIS E TELHADOS
esobrasul@gmail.com
(27) 99737-7269 | (27) 99520-5497

Na **ROCHA PRODUTOS DE LIMPEZA** você encontra todos os produtos de limpeza necessários para a organização de seu condomínio.

Preço+Prazo+Agilidade na entrega?

ROCHA
PRODUTOS DE LIMPEZA

ENTRE EM CONTATO

(27) 3029-3305 | (27) 99740-4663

@Rochaplimpeza | www.rochaplimpeza.com.br

Como os condomínios podem criar uma malha de segurança no bairro

Publieditorial

A cada ano a falta de segurança se torna um problema maior e os condomínios buscam diversas soluções para aumentar a proteção de seus moradores, visitantes e prestadores de serviço. Na maioria das vezes a complexidade de coordenar ações em áreas mais amplas, como um bairro inteiro, faz com que soluções locais sejam adotadas, com foco na proteção das áreas internas, sem um resultado efetivo nas ruas da vizinhança e no bairro.

Vizinhança colaborativa

Existe uma solução inovadora que integra câmeras de vigilância de diferentes locais do bairro em um único sistema de segurança colaborativa, permitindo a visualização e o compartilhamento de imagens em tempo real entre os participantes da rede, muito além das fronteiras de um condomínio individual. Essa tecnologia possibilita que condomínios vizinhos possam unir forças para proteger não apenas seus próprios espaços, mas também as áreas adjacentes e as vias públicas.

Vantagens da Malha de Segurança Colaborativa

Câmeras exclusivas: Permitem a padronização das imagens com melhor qualidade e com foco no monitoramento das ruas de uma calçada até a outra, evitando que algum suspeito passe pelo canto sem ser visto. Melhor do que as câmeras de CFTV dos próprios condomínios, que têm o objetivo principal de filmar os portões e áreas de acesso, fazendo com que a calçada do outro lado da rua nem sempre seja coberta pelas câmeras.

Compartilhamento de Informações: A criação de uma malha de segurança colaborativa também fortalece os laços entre os condomínios, fazendo com que os porteiros, moradores e gestores de segurança tenham uma visão abrangente das ruas da vizinhança e do bairro e possam compartilhar informações dentro do sistema. Os movimentos suspeitos ou incidentes poderão ser detectados em tempo real e um botão de alerta pode ser acionado dentro da plataforma, facilitando ações preventivas e inibindo ações criminosas com apoio das forças de segurança pública.

Economia de Recursos: Cada condomínio terá acesso a todas as câmeras do bairro, mas arcará apenas com o custo de suas próprias câmeras, fazendo com que os custos dessa grande malha colaborativa sejam compartilhados entre os participantes. Além disso, como a manutenção e o gerenciamento do sistema são centralizados, a complexidade os custos operacionais serão menores.

Participação das forças públicas de segurança: Como o acesso às imagens pode ser liberado gratuitamente para a polícia militar, polícia civil e guarda municipal, as prisões em flagrante e investigações podem ser muito mais fáceis e rápidas. Além disso, esse sistema pode aproximar muito os condomínios dos policiais e guardas responsáveis pela segurança do bairro, aumentando a sensação de segurança e promovendo um ambiente mais seguro e unido, onde todos trabalham juntos para proteger o que é de todos.

Inteligência artificial: O sistema permite seguir pessoas e veículos, o que facilita muito as investigações devido a maior facilidade de resgate automático de imagens gravadas (recurso disponível apenas para forças públicas de segurança).

Como implementar o projeto em meu bairro?

Com duas câmeras já é possível ter a visão dos dois sentidos da rua em frente ao seu condomínio e com uma smart TV na portaria já é possível ao porteiro visualizar todas as câmeras do bairro. As imagens também podem ser acessadas por um celular ou computador, todas integradas na mesma plataforma.

A melhor opção de segurança colaborativa é a Camerite, maior rede de segurança colaborativa do país e a única a atender em toda a Grande Vitória com uma rede de vigilância eficiente, integrada e com baixo custo, conforme pode ser visto no vídeo seguinte (aponte sua câmera para o qr-cod abaixo):

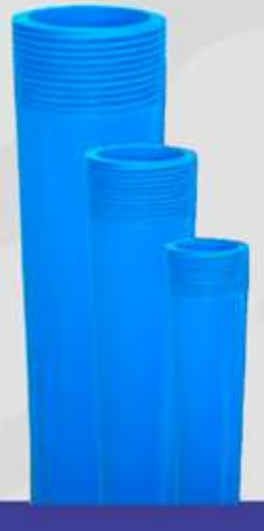
Fonte:
Camerite Vitória
27 3061-7910 (WhatsApp)

ALPEBOX.CO
SEU ESPAÇO OTIMIZADO
Você que precisa de mais espaço para guardar seus materiais e equipamentos, produzimos box com tecnologia de ponta sob medida e instalamos na garagem sem ocupar sua vaga de estaciomento.
+55 27 99228-6922
/ALPEBOX
RUA HERNANI SOUZA, 114
DIV. ESPÍRITO SANTO
VILA VELHA - ES
AlpeBox

HIDRÁULICA TÉCNICA LTDA.
HIDTEC

BOMBAS E MOTORES
para manutenção de seu condomínio

- Bombas Submersas
- Bombas Centrifuga
- Bombas Submersíveis
- Motobombas
- Acionamento
- Poços | Industria | Irrigação
- Sistemas de Pressurização



(27) 3328-0994
(27) 3238-7667
(27) 9 9949-4600
hidtec_hidraulica
contato@hidtec.com.br
www.hidtec.com.br

CONTRATE QUEM OFERECE QUALIDADE E CONFIANÇA!

Guarita

Onde começa a segurança do seu Condomínio

*Por Ana Paula Neves

A guarita é o local mais movimentado de um condomínio, seja na identificação de pessoas que entram e saem, seja no recebimento e entrega de encomendas e compras. Mas também é nela que acontecem os principais casos de assaltos. Assim, uma guarita deve oferecer proteção e segurança tanto para os condôminos quanto para os colaboradores.

Em um condomínio a guarita deve proporcionar uma boa visibilidade de todas as entradas do prédio e ter uma boa iluminação, a fim de que seja possível identificar quem está do lado de fora. Quando possível, criar entradas independentes, uma para moradores e visitantes e outra para prestadores de serviços e entregadores, pois facilita a identificação e liberação com maior segurança e agilidade no controle de entrada e saída.

Um sistema que está sendo bastante utilizado é a implantação de uma clausura, também chamada de eclusa, nas entradas de pedestres e até mesmo nas de veículos. Este sistema conta com dois portões, o primeiro portão é acionado para abrir, a pessoa entra na eclusa e somente quando se fecha que o outro é aberto. A verificação é feita de maneira individual, pessoa por pessoa, mesmo que entrem em grupo. Dessa forma é possível impedir a entrada de pessoas não autorizadas.

Por outro lado, as compras online são atualmente uma realidade sem volta para os condomínios. Os moradores se acostumaram com essa nova modalidade e passaram a receber muito mais encomendas e alimentos em suas residências, principalmente depois da pandemia da Covid-19. Com isso aumentaram também os problemas dos condomínios, uma vez que são responsáveis pelo recebimento das encomendas dos seus moradores.

Vista Externa da guarita com duas entradas separas

Vista interna da guarita com duas entradas separas e área de espera

Isso fez com que os condomínios buscassem formas de se adaptar, em suas guaritas e portarias, para o atendimento de entregadores e o recebimento de vários tipos de mercadorias, o que causa grande movimentação de pessoas estranhas ao condomínio.

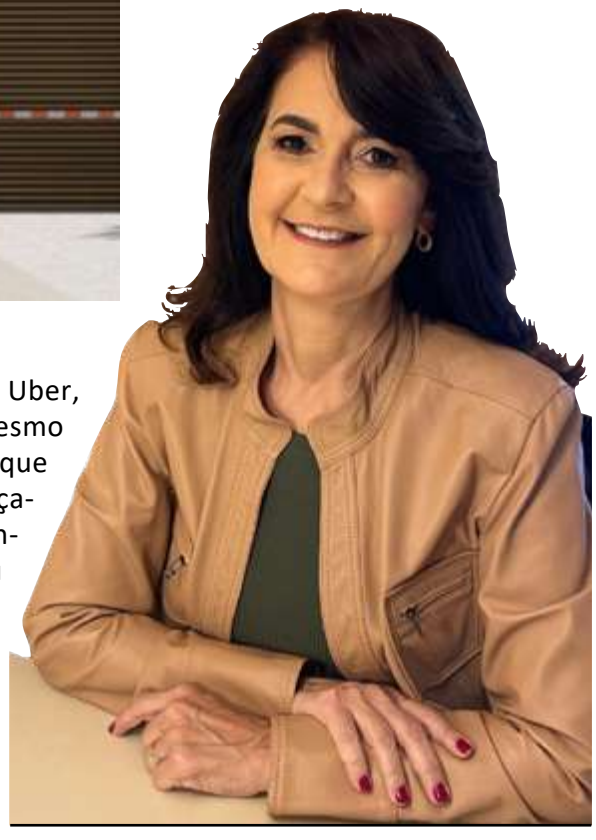
Como resultado, os síndicos começaram a perceber a necessidade de reformar as guaritas para atender questões de segurança e trazer maior comodidade para os moradores e seus colaboradores.

Outra realidade presente nas guaritas dos edifícios é a necessidade de uma pequena sala de espera, para aguardar um Uber, uma van escolar ou mesmo uma carona. Isso evita que as pessoas fiquem na calçada (o que não é recomendado por segurança) ou tumultuando a entrada do prédio.

O local de trabalho dos colaboradores não pode ser esquecido, deve ser preparado para atender as questões estéticas e de sua funcionalidade, com espaço suficiente para a movimentação confortável dos profissionais, com boa iluminação e ventilação. Também deve ser previsto uma bancada de apoio para instalação de livros de controle, equipamentos, computadores e monitores, bem como sistema de comunicação eficiente interligado com câmeras e alarmes.

O projeto ou a reforma de uma guarita é executado sob medida e de acordo com as necessidades do condomínio, pois vai depender de vários fatores específicos tais como: o número de apartamentos, a localização da guarita, a posição dos portões de pedestres e de garagem, o número de funcionários, dentre outros.

Por todos esses fatores, a contratação de um arquiteto especialista em condomínios para projetar ou reformar a guarita pode minimizar grandes problemas que envolvem segurança e proteção dos condôminos, dos funcionários e do imóvel.



***Ana Paula Neves é arquiteta graduada pela UFES. Possui vários cursos de especialização, capacitação e de gestão, no Brasil e no exterior. Após anos de trabalho em uma grande construtora do Estado, adquiriu vasta experiência em projetos para condomínios, que hoje é aplicada nos projetos do seu escritório. CAU A18.688-0**

GILMÓVEIS
MÓVEIS PARA ESCRITÓRIOS E AMBIENTES CORPORATIVOS

Produtos de **alta qualidade** para o **conforto, segurança** e **lazer**

Oferecemos uma linha completa e diversificada em cadeiras para os colaboradores e também móveis para o lazer dos moradores.

- CADEIRAS GIRATÓRIAS
- ARMÁRIOS DE AÇO COM CHAVE
- BANQUETAS
- CONJUNTO DE MESAS E CADEIRAS
- OMBRELONES DE ALUMÍNO E MADEIRA
- EPRIGUIÇADEIRAS
- BASES DE OMBRELONE
- SOFÁS,
- CADEIRAS EM ALUMÍNIOS
- E MUITO MAIS

VISITE NOSSO INSTAGRAM: gilmoveis.es

vendas.gilmoveis@gmail.com
comercial@gilmoveis.com.br

27 99824.7732 27 3222.4130
27 98838-9758

TV TORVIX

SOLUÇÕES EM ENGENHARIA

A Torvix Engenharia é especializada reformas de condomínios, focando em serviços como revitalização de muros e fachadas, recuperação estrutural, impermeabilização, modernização de sistemas elétricos, hidráulicos, hidrossanitário e adequação às normas de acessibilidade.

Essas especialidades garantem a manutenção e valorização dos imóveis, além de melhorar a segurança e o conforto dos moradores.

Atuamos desde pequenos serviços a grandes reformas.

Oferecemos soluções de Engenharia que aliam qualidade, segurança e inovação, garantindo a preservação e valorização dos imóveis.

27 4105-0011
99658-7373

comercial@torvixengenharia.com.br
www.torvixengenharia.com.br
@torvixengenharia

ARG
PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

+ SEGURANÇA
+ PLANEJAMENTO
- PREJUÍZO

Somos a solução para a segurança patrimonial da sua empresa e condomínio. Regularização e planejamento especializados para evitar prejuízos futuros.

- Consultoria e liberação de Alvará de Bombeiro;
- Projetos de Incêndio;
- Instalação de Sistemas de Incêndio;
- Consultoria de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- SHP - Sistema Hidráulico Preventivo;
- Manutenção Preventiva do Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio;
- Venda de Extintores, Sprinklers, Detectores de Fumaça, Bombas de Incêndio, Sinalização de Emergência, Sistema de Hidrante, entre outros.

EQUIPE DE ESPECIALISTAS

A história da ARG começou com o Sargento Adonias, um bombeiro militar aposentado com mais de 10 anos de experiência em vistorias na corporação. Fundada em 2007, e baseada na expertise e valores de Adonias, a ARG hoje conta com uma equipe de especialistas liderada por Rodrigo Duarte. A empresa foca em fornecer serviços de alta qualidade, personalizados para atender às necessidades específicas de cada cliente.

A ARG se destaca em consultoria e liberação de alvarás do Corpo de Bombeiros, projetos de incêndio e execução de obras de prevenção e combate a incêndios.

Honrando o legado do Sargento Adonias, a ARG é reconhecida por simplificar os processos para os clientes, sempre seguindo as NBR e utilizando sua vasta experiência no setor.

CLIQUE AQUI PARA FALAR CONOSCO

Fale conosco (27) 99640-8222

Como fazer uma compra assertiva de Produtos de Limpeza

Publieditorial

Você que trabalha como síndico, subsíndico ou atua na área condominial já passou pela experiência de realizar uma lista de compras de Produtos de Limpeza e Higiene para o Condomínio.

O que muitos não levam em consideração é se esta lista realmente possui os produtos que seu Condomínio precisa.

Embora na maioria das vezes pareça ser muito difícil elaborar a lista de Produtos de Limpeza de forma econômica e eficiente, a verdade é que se você souber os produtos certos e suas finalidades, a lista nunca mais se tornará um problema.

Infelizmente muitas pessoas utilizam os produtos de maneira equivocada e pode além de ocasionar danos a longo prazo na área a ser limpa, ser um gasto totalmente desnecessário para o Condomínio.

É importante antes de mais nada entender do que o condomínio precisa e, depois, organizar estratégias inteligentes para comprar. Afinal, ninguém quer promover desperdício ou deixar de economizar, não é mesmo?

Abaixo listamos algumas dicas importante para uma compra eficiente.

- **Porte do condomínio:** verifique o tamanho de todos os espaços que irão utilizar os produtos;
- **Frequência:** considere a quantidade de vezes que cada um desses espaços exige para a limpeza completa;
- **Tipos de pisos e cuidados especiais:** anote também as exceções, como, por exemplo, os tipos pisos que exigem produtos diferentes;
- **Entendimento do uso dos produtos:** você sabe o que está comprando? Para que serve determinado produto? Qual o uso correto? Isso também influencia o momento pré-compra e o uso racional dos produtos.
- **Faça cotação com até 4 empresas:** essa variedade de orçamentos vai ajudar na tomada de decisão mais assertiva;
- **Compare os orçamentos:** faça comparações com o valor unitário, com o valor total e com a marca dos produtos. E lembre-se sempre: qualidade é tudo!

O Quartel da Limpeza é uma empresa capixaba que há mais de duas décadas oferece aos condomínios e mercado em geral produtos de alto rendimento, testados e aprovados e com a qualidade necessária para os mais diversos tipos de limpeza. A empresa traz consigo um arsenal de produtos formulados para oferecer uma limpeza eficaz e segura, garantindo que seu condomínio ou lar fique livre de germes e impurezas.

Abaixo alguns produtos com alta eficiência que a empresa comercializa:

1) Deoline Limpa Chapa e Grill - Com enxágue é ideal para remoção de gordura de alimentos, em fornos, grelhas, frigideiras e outros utensílios de cozinha. Seu uso é indicado em cozinhas domésticas e industriais.

2) Hard Cleaning - Poderoso multiuso para limpeza em geral, pode seu usado em todas as áreas do condomínio. Não tem cheiro, é incolor e de diluição de 1 para até 3 de água.

3) Detex Gel Plus é o "queridinho". Ideal para limpeza das áreas externas, como possui bactericida na formulação é ótimo para limpeza da área da lixeira e para as próprias lixeiras, para a calçada e os banheiros de uso comum. Tem cheiro de pinho e é um sabão com alta diluição de 1 para até 50lts de agua.

4) Cloro QLimpe - Superconcentrado com o teor de hipoclorito de sódio entre 3,9 a 5,6%. É ideal para desinfecção de banheiros, pisos, paredes e azulejos.

O **Quartel da Limpeza** oferece toda comodidade para você comprar também pelo site da empresa no endereço:

www.quarteldalimpeza.com.

Acessa e veja o que a empresa tem a oferecer para seu condomínio aliando qualidade, produtos eficientes e preço justo.

Serviço:
Quartel da Limpeza
(27) 3328-1114
(27) 99531-6210
(27) 99622-1027
Instagram: quarteldalimpeza

REVEST FIBRAS

REVESTIMENTO E IMPERMEABILIZAÇÃO EM CAIXA D'ÁGUA E CISTERNA

- FEITO EM FIBRA DE VIDRO NA COR AZUL PISCINA;
- ACABA DE VEZ COM A INFILTRAÇÃO;
- NÃO DEIXA CAIR MOFO OU LIMO;
- FACILITA A LIMPEZA;
- MATERIAL PRÓPRIO PARA ARMAZENAMENTO DE ÁGUA.

EXECUTAMOS TAMBÉM:
SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO EM LAJES E CALHAS

COBRIMOS QUALQUER ORÇAMENTO QUE SE REFERIR AO MESMO MATERIAL USADO NO REVESTIMENTO

(27) 99719-5296
revestfibras@hotmail.com

OS SISTEMAS DE COMBATE A INCÊNDIO EM SEU CONDOMÍNIO ESTÃO EM DIA?

Síndico, a responsabilidade é sua!

ELEKTRA
Engenharia e Consultoria

Este conjunto de dispositivos e ações são essenciais para garantir a segurança dosmoradores e deve funcionar perfeitamente, sendo a responsabilidade de sua manutenção atribuída ao síndico ou à administradora do condomínio. Previna-se!

A Elektra Engenharia e Consultoria é uma empresa capixaba especializada em segurança contra incêndio para prestação de diferentes serviços em segurança contra incêndio.

O QUE FAZEMOS?

- Projetos de Prevenção e Combate a Incêndio;
- Projetos de Detecção e Alarme de Incêndio;
- Projetos de Sistema de Proteção a Descargas Atmosféricas (SPDA);
- Manutenção, Comissinamento;
- Laudos em Sistemas de Prevenção e Combate a Incêndio. Pânico-PPCIP;
- Placa de Balizamento e de Extintor de Incêndio.

ORÇAMENTOS:
(27) 9 9998.0369
elektraengenharia
elektra@elektra.eng.br

ANCORAVIX

08 ANOS
DE EXPERIÊNCIA EM SEGURANÇA
E TRABALHO EM ALTURA

Com a ANCORAVIX você terá um serviço de qualidade que irá assegurar a proteção de seus colaboradores e instalações dos equipamentos de maneira rápida, pratica e com extrema segurança.

Segurança e Referência em Ancoragem Predial em mais de 50 mil pontos instalados.

- Instalação Pontos de Ancoragem
- Instalação de linhas de vida: a atemporal e fixa
- Testes e ensaios de dispositivos de ancoragem
- Trabalho m espaço confinado
- Inspeção Periódica
- Instalação de Linhas de Vida
- Testes e Ensaios de Dispositivos de Ancoragem

(27) 9 9711-9005
(27) 9 9888-6084

www.ancoravix.com.br
contato@ancoravix.com.br
ancoravixengenharia

Eficiência e Confiabilidade em Administração de Condomínios

ONLINE GESTÃO
CONDOMINIAL

Conheça nossos planos:

PLANO 1:

✓ÁREA ADMINISTRATIVA
✓ÁREA TRABALHISTA E DE PESSOAL
✓ASSISTÊNCIA À CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO
✓CONDOMÍNIO ON-LINE
✓RELATÓRIOS AOS SÍNDICOS
✓TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
✓PORTARIA 24H
✓MANUTENÇÃO
✓TREINAMENTO DE EQUIPE
✓SÍNDICO PROFISSIONAL

CONSULTE!

PLANO 2:

✓ ÁREA ADMINISTRATIVA
✓ÁREA TRABALHISTA E DE PESSOAL
✓ASSISTÊNCIA À CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO
✓CONDOMÍNIO ON-LINE
✓RELATÓRIOS AOS SÍNDICOS
✓ SÍNDICO PROFISSIONAL

CONSULTE!

onlinegestaocondominial

VISITAS SEMANAIS AO CONDOMÍNIO!

contato@onlinegestaocondominial.com.br
onlinegestaocondominial.com.br
Rua Antônio Rêgis dos Santos, nº 09 - Loja 8 - Itapuã - Vila Velha - ES.
(27) 3201-9440
(27) 99642-4352

Condomínio sustentável: Desafios e Vantagens

Por Claudia Maria Scalzer*

Em um mundo cada vez mais preocupado com a preservação do meio ambiente, os condomínios desempenham um papel fundamental na promoção da sustentabilidade e na redução do impacto ambiental. Ao adotar práticas eco conscientes, os condomínios não apenas contribuem para a proteção do planeta, mas também podem reduzir custos operacionais e melhorar a qualidade de vida dos moradores e evitar desperdícios. Tornar seu empreendimento habitacional de maneira a minimizar seu impacto ambiental, é sem dúvida, valorizar não apenas o empreendimento, como o meio ambiente, na criação de um ambiente saudável e equilibrado para os moradores e visitantes.

Como tornar um condomínio sustentável?

Sem dúvidas, é um processo que demanda atitudes e procedimentos em diferentes aspectos do empreendimento. O mais importante é promover a conscientização ambiental entre os moradores do condomínio, realizando campanhas educativas, fornecendo informações sobre práticas sustentáveis e seus benefícios e incentivar a participação ativa de todos.

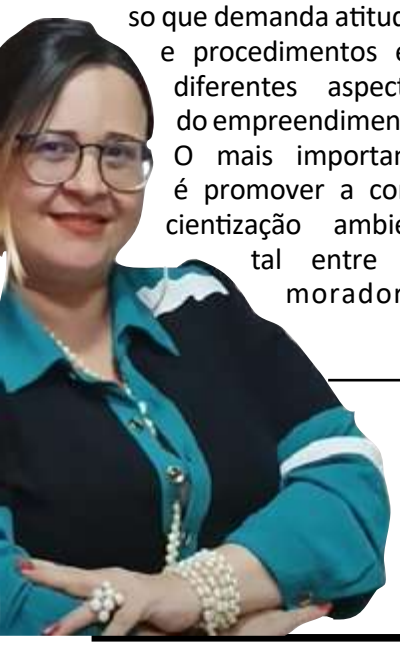
Os moradores devem ser encorajados a adotar hábitos mais sustentáveis em suas unidades, como economizar água e energia, separar corretamente o lixo, com a disponibilização de recipientes adequados para a separação de materiais recicláveis, orgânicos e rejeitos, e utilizar produtos e materiais ecológicos. Entendemos que é fundamental estabelecer parcerias com cooperativas de reciclagem para a destinação correta dos resíduos.

Recomenda-se também investir em eficiência energética, substituindo lâmpadas convencionais por lâmpadas LED de baixo consumo, instalação de sensores de presença para controlar a iluminação em áreas comuns e da implementação de temporizadores para desligar automaticamente as luzes em horários específicos. Uso de sistemas de energia renovável, como painéis solares, para abastecer as áreas comuns do condomínio.

Aprovação de Horta comunitária, sistema de compostagem de resíduos orgânicos, coleta seletiva de resíduos, são medidas de alimentação saudável, interação social, melhoria da qualidade do ar, redução de resíduos enviados para aterros sanitários e estimula a consciência ambiental. Não incomum, é a falta de água em condomínio. Nesse sentido, considerar a captação e reutilização da água da chuva para atividades como a rega de jardins também pode ser uma medida adotada.

Além disso, imprescindível estar com a manutenção e conservação adequadas, com as inspeções regulares, a fim de identificar vazamentos, infiltrações, problemas de isolamento térmico, dentre outros. Portanto, a contratação de profissionais especializados é imprescindível. Outrossim, muitos municípios já adotam o desconto chamado do IPTU VERDE (também chamado de Ecológico ou Sustentável) para os proprietários que adotarem em seus imóveis medidas sustentáveis. A Proposta de Emenda à Constituição (PEC) 13/2019 permite aos municípios reduzirem o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para incentivar a preservação do meio ambiente e a sustentabilidade.

Conclui-se, portanto, que há várias vantagens de se adotar práticas sustentáveis no condomínio. Além da preservação do meio ambiente e da economia de recursos, o condomínio será mais valorizado no mercado imobiliário e os condôminos terão maior qualidade de vida.



*Claudia Maria Scalzer - Advogada OAB/ES 7.385
Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES
Professora Universitária - Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial - Advocacia Especializada em Condomínio há mais 15 anos
Email: claudia@scalzeradvogados.com.br
Instagram: @scalzer_advocaciacondominial
Site: https://cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial

09:55

GRUPO DO CONDOMÍO

Olá Vizinhos, tudo bem? Hoje encontrei essa situação numa vaga de garagem...

2

Não podemos armazenar objetos nas vagas de garagem.

Pessoal para quem precisa de espaço, na Guarde Mais você pode guardar tudo o que precisa. Eu mesmo guardo minhas coisas lá!

2

A Guarde Mais pode ser a extensão do seu condomínio ou da sua casa.
Solicite um orçamento!

27 99914-6081 @guardemais.es

ÂNICA
Administradora e Prestação
De Serviços

SUA MAIS
NOVA E EFICIENTE
OPÇÃO PARA A GESTÃO
COMPLETA
DE SEU CONDOMÍNIO!

ADMINISTRAÇÃO

- RATEIO DE DESPESAS
- GESTÃO CONTÁBIL | PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLÉIAS
- CONFECÇÃO DE ATAS |ORÇAMENTOS E MANUTENÇÕES
- DEPTO DE PESSOAL | RECURSOS HUMANOS
- ASSISTÊNCIA GERAL AO SÍNDICO / VISITAS AO PRÉDIO

FINANCEIRO

- EMISSÃO DE TAXAS
- ORIENTAÇÃO FINANCEIRA
- ANÁLISE DE CUSTOS MENSAIS
- COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS E EXTRAS
- ELABORAÇÃO DE PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

TERC. DE MÃO DE OBRA

*CONSULTE NOSSAS OPÇÕES

DIFERENCIAIS:

✓ DISPONIBILIZAMOS TUDO DE FORMA TRANSPARENTE PARA VOCÊ!

✓CONTAMOS COM UMA EQUIPE PRÓXIMA DE VOCÊ, PRONTA PARA RESOLVER TODAS AS QUESTÕES DO SEU CONDOMÍNIO!

SOLICITE SUA PROPOSTA

(27) 98127-6797
comercial@anica-adm.com.br
anica.administradora

ELEVADORES NACIONAL

CONTE COM A EXPERIÊNCIA DE QUEM TEM MAIS DE
50 ANOS
DE MERCADO!

- Fabricação e Instalação de Elevadores Novos;
- Troca de peças (maior estoque de peças do ES);
- Vistorias Técnicas;
- Modernizações ;
- Manutenção e Assistência;
- Adequação à norma;
- Reparos Mecânicos;
- Modernização técnica e estética de elevadores de diversas MARCAS.

24hr ASSISTÊNCIA TÉCNICA

ELEVADORES DE USO RESTRITO
PLATAFORMAS DE ACESSIBILIDADE
ELEVADORES MONTA CARGA
FABRICAÇÃO E MONTAGEM

MELHOR CUSTO BENEFÍCIO
SOLICITE UM ORÇAMENTO

nacional@elevadoresnacional.com.br
elevadoresnacionales

(27) 3322-4447 | (27) 99297-9889

ZN
IMPERMEABILIZAÇÃO E REVESTIMENTO

A cobertura, o terraço e a laje de seu condomínio nunca mais vão vazar

Deixe livre de vazamento e infiltrações que danificam a estrutura de metal, que sustenta e é a base do concreto. Revestimento e impermeabilização com fibra de vidro são a garantia de melhor durabilidade contra vazamentos, corrosões e infiltrações.

- Lajes
- Coberturas
- Terraços e Banheiros
- Calhas e Marquises
- Reforma de Piscinas
- Serviços Hidráulicos

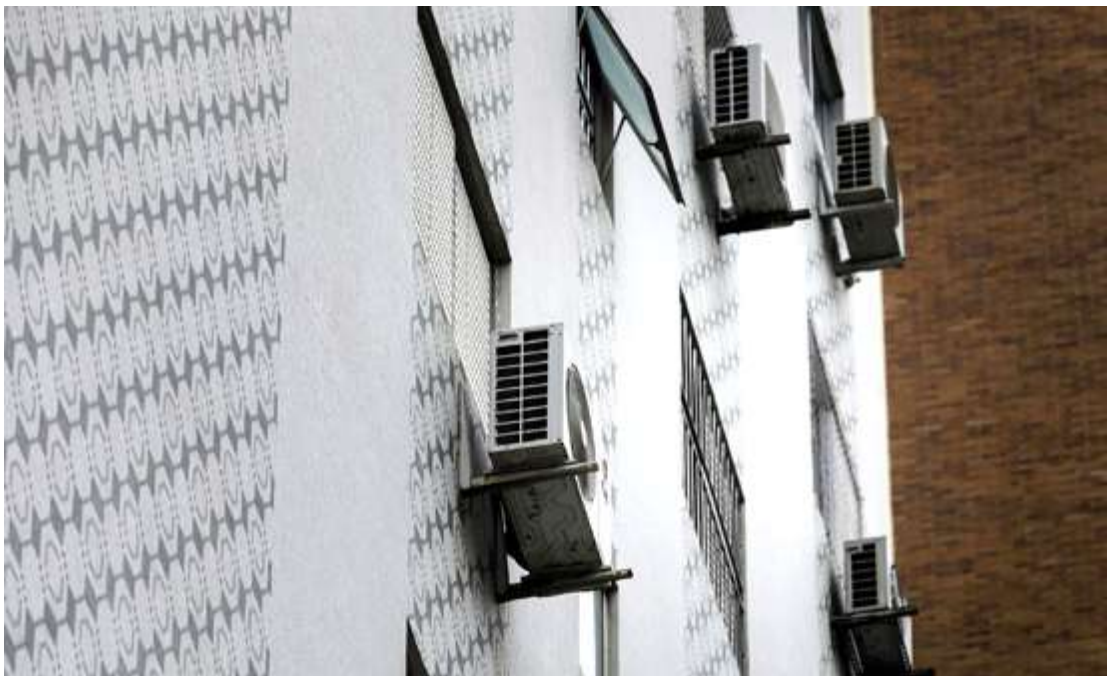
REVESTIMOS E RECUPERAMOS CAIXAS D'ÁGUA E CISTERNAS

FALE CONOSCO

(27) 99988-6010
(27) 99754-5777
znrevestimento@gmail.com

Instalação de Ar-Condicionado e as Regras de condomínio

*Por Claudia M. Scalzer**



Quando falamos de regras de condomínio, ar-condicionado é um dos temas muito debatidos. O barulho, o gotejamento e a estética são pontos que podem causar controvérsias entre os condôminos. Pensando nisso, separamos algumas a respeito do assunto, sem a intenção de esgotar o tema, mas tão somente para auxiliar no trato destas questões.

Existem regras sobre instalação de ar-condicionado?

As principais regras de condomínio sobre ar-condicionado dizem respeito a sobrecarga, padronização da fachada e gotejamento. Isso porque é preciso ficar atento à sobrecarga, que nada mais é do que uma pressão mais alta sobre a rede de fiação elétrica. Existem condomínios sem capacidade adequada para a instalação desse sistema de refrigeração e, neste caso, é necessário estudo prévio realizado por engenheiro elétrico, especialmente, se o condomínio se tratar de empreendimentos mais antigos, o que envolverá um estudo bem detalhado se as fiações suportariam receber o volume da potência da carga dos aparelhos.

Cada morador pode escolher seu próprio modelo de ar-condicionado? Não, se comprometer o aspecto harmônico e paisagístico da fachada. Havendo referido comprometimento, cuida de alteração na fachada e, portanto, deve haver padronização, por meio de deliberação via assembleia pode aprovar um padrão com o quórum qualificado, ou seja, ⅔ dos votos dos condôminos para que o mesmo possa ser instalado.

Outra observação, deve ser quanto ao gotejamento que, se não resolvido, acaba por incomodar vizinhos, favorece o surgimento de fungos, infiltração, podendo trazer riscos à saúde dos moradores. Por isso, antes de fazer qualquer instalação, o condômino deve procurar o síndico do condomínio, que muitas vezes, possui uma lista de fornecedores especializados para indicar aos moradores e esclarecer acerca da manutenção do aparelho.

O que diz a legislação sobre o ar-condicionado em condomínio?

A Lei 13.589/2018, que regulamenta algumas disposições sobre o uso de ar-condicionado em apartamento e imóveis em geral, públicos ou privados, estabelece que os edifícios devem obedecer as regras e se atentar a obrigação de cuidar do seu sistema de climatização. Além disso, deve-se observar o Plano de Manutenção, Operação e Controle — que, por sua vez, segue a Resolução 9/2003 da ANVISA (Agência Nacional de Vigilância Sanitária). Além dessas legislações, há a norma da ABNT, conhecida como NBR 16655, fala sobre a instalação de sistemas residenciais de ar-condicionado, descrevendo os requisitos mínimos do projeto, fabricação e instalação dos suportes de fixação para aparelhos com capacidade de até 18 kW (60 000 BTU/h).

Cada condomínio pode ter regras específicas. Mas é imprescindível consultar o projeto elétrico do Condomínio, contratar profissional técnico da área para obter diretrizes específicas sobre a instalação do ar-condicionado, posicionamento, tamanho, ruído e, após, deliberar em assembleia instalação dos aparelhos, como localização, tamanho, cor das unidades externas, entre outros.

***Claudia Maria Scalzer**
Advogada OAB/ES 7.385
Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES
Professora Universitária
Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial
Advocacia Especializada em Condomínio há mais 15 anos
Email: claudia@scalzeradvogados.com.br
Instagram: @scalzer_advocaciacondominial
Site: https://cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial

RGM
TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

Eficiência e Economia em Terceirização do Serviços

OFERECEMOS:

- ASG
- RECRUTAMENTO
- PORTARIA 24HS
- LIMPEZA MENSAL
- LIMPEZA FRACIONADA
- COBERTURA DE FÉRIAS
- DEPARTAMENTO DE PESSOAL
- SUPERVISÃO 24HS
- RONDA DESARMADA
- VISTORIAS PERIÓDICAS

Uma empresa com orgulho de ser capixaba a RGM Terceirização de Mão de Obra conta com uma equipe altamente preparada, além da experiência de mais de 10 anos no mercado.

Possuímos toda a expertise necessária para limpeza e conservação de seu condomínio.

Por ser especializado, possui competência para atender as demandas de seu condomínio.

DIFERENCIAIS:

Oferecemos profissionais treinados, com anos de experiência na função garantindo uma equipe operacional de excelência.

www.rgmterceirizacoes.com.br
vendas.rgm.es@gmail.com
(27) 3075.1003 | (27) 3075.1013 | (27) 99899-0597

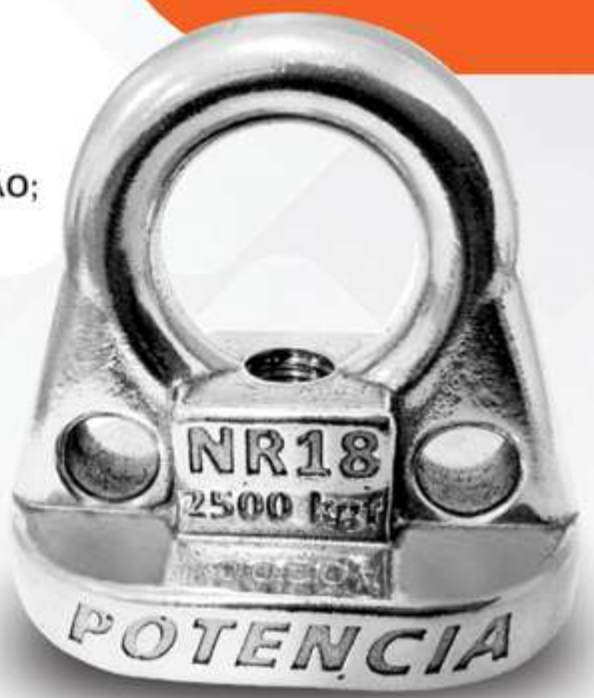
POTENCIA
ANCORAGEM

ANCORAGEM PREDIAL TEM NOME!

A Potência Ancoragem é uma empresa capixaba pioneira em Ancoragem Predial, que atua em conformidade com as normativas da NR 18 e NR 35, desenvolvendo seu próprio dispositivo, se tornando um sucesso no Mercado Nacional.

(27) 3209.3007
(27) 99635.4004

- INSTALAÇÃO DISPOSITIVOS DE ANCORAGEM PREDIAL E INDUSTRIAL;
- INSTALAÇÃO DE LINHAS DE VIDA / ANCORAGEM;
- TESTE E ENSAIOS DE DISPOSITIVOS DE ANCORAGEM;
- ESTRUTURAS PARA CARGA, DESCARGA E ENLONAMENTO DE CAMINHÃO;
- INSPEÇÃO PERIÓDICA;
- REFORÇO ESTRUTURAL CIVIL E METÁLICO;
- MANUTENÇÃO DE TELHADO;
- MANUTENÇÃO DE FACHADA;
- PINTURA INDUSTRIAL;
- TRABALHOS EM ESPAÇOS CONFINADOS;
- IMPERMEABILIZAÇÃO;
- MANUTENÇÃO DE SILOS E TANQUES;
- MONTAGEM E INSTALAÇÃO INDUSTRIAL.



WWW.POTENCIAANCORAGEM.COM.BR

ancoragem@grupopotencia.net.br
potenciaancoragem

MAIS LIMPO
Produtos de Limpeza & Utilidades

Um mundo de soluções para limpeza de seu Condomínio.

Produtos de Limpeza:
Álcool, desinfetantes, detergentes, água sanitária, cloro, limpa pisos, limpa vidros, amaciantes, diluidores, sabão líquido, multiuso e muito mais.

Reforme os carrinhos de compras de seu prédio:
- Substituição dos itens danificados;
- Galvanização e solda na parte; aramada troca de rodas giratórias
- Troca de cabos e protetores;
- Peças e reposição.

Equipamentos para Limpeza:
Mops, toalhas para limpeza, vassoura sanitária, vassouras, rodos, dispensers, baldes, luvas para limpeza, esfregão, sacos de lixo, lixeiras, aromatizadores e muito mais.

@maisliimpo

27 99929-6183

mais.limpo@hotmail.com

LÍDER
DEDETIZAÇÃO • PAISAGISMO • APICULTURA

DEDETIZAÇÃO PARA CONDOMÍNIOS

Proporcione Proteção nas Áreas Comuns.

SERVIÇOS

- ✓ Dedetização;
- ✓ Desratização;
- ✓ Descupinização;
- ✓ Assepsia em Areia;
- ✓ Jardinagem;
- ✓ Plantio e Manutenção de Hortas, Pomares e Gramado;
- ✓ Sistema de Irrigação;
- ✓ Paisagismo;
- ✓ Captura de Abelhas e Marimbondos.

OS MELHORES PREÇOS ESTÃO AQUI!

(27)99989-5286
(27)99828-3453
lider.dedetizacao

Empresa especializada com Responsável Técnico, fornecimento de laudo técnico e licenciada pelas Vigilância Ambiental, CFTA, Vigilância Sanitária Municipal e Estadual.

O Condomínio pode proibir locação via plataforma Airbnb?

*Por Claudia M. Scalzer**

AirBNB é uma plataforma online que permite que pessoas aluguem suas casas, apartamentos e outros tipos de acomodações para viajantes em todo o mundo. Fundada em 2008, vem se popularizando cada vez mais em condomínios residenciais, o que pode gerar insegurança se não devidamente acompanhados e regulamentados, haja vista o grande número de usuários. Desta forma, é importante que os síndicos e os moradores conheçam as leis que regulam a atividade do AirBNB para poderem tomar as ações necessárias para garantir a segurança de condomínios que possuem unidades locadas por meio desta plataforma ou proibir este tipo de locação atípica, via Convenção.

O Condomínio pode proibir a locação de acordo com as decisões do STJ ?

É importante reconhecer que esta novel atividade econômica tem uma expressiva repercussão social, estando inserida na emergente economia de compartilhamento. Neste contexto, não devem ser feitas previsões alarmistas sobre proibições que, legalmente, ainda não existem. Os precedentes julgados pelo STJ no REsp 1.819;07 e REsp. 1.884.483, não foram unânimes e, portanto, **não são vinculantes e valem apenas para as situações ali decididas**. Embora possam orientar juízes e tribunais na tomada de decisões em casos futuros, **as decisões não são suficientes para afirmar que houve a formação de uma jurisprudência no sentido de proibir de maneira geral a locação de imóveis via Airbnb em condomínios residenciais.**

Destacamos que nos julgamentos dos Recursos supracitados não havia uma proibição expressa na convenção do condomínio contra a locação por curto espaço de tempo via plataformas digitais. A decisão foi tomada apenas levando em conta a finalidade residencial do condomínio e a natureza da atividade exercida. E noutro caso, analisou-se um cenário em que a proibição de locações por períodos inferiores a 90 dias estava expressamente prevista na convenção do condomínio. Aqui, a discussão girou em torno da legalidade dessa restrição e seu alinhamento com a função social da propriedade e a destinação residencial do condomínio.

Isto posto, cada caso possui suas especificidades e deve ser analisado individualmente, considerando as regras da convenção de cada condomínio, o contexto em que a "locação" ocorre e as peculiaridades da situação. Apenas nas hipóteses de proibição expressa na convenção do condomínio é que estaremos diante de um quadro maior de certeza quanto à vedação. Lado outro, não se pode esquecer que há previsão legal a respeito da Locação por temporada em condomínios residências, cuja lei estabelece apenas um prazo máximo de 90 (noventa) dias, havendo lacuna para prazo mínimo, assemelhando-se, pois, à locação atípica do Airbnb.

Diante disso, entendemos que, por enquanto, os condomínios somente poderiam proibir as locações do tipo AirBNB **mediante a votação em assembleia com proibição expressa na Convenção, com quórum mínimo de 2/3 dos moradores que altere a Convenção do Condomínio, e na mesma oportunidade disciplinar o período mínimo da Locação Por Temporada**. Neste caso, o síndico deve se atentar às medidas de segurança e se responsabilizar por elaborar normas para a prática em conjunto com os moradores. E estas normas, sugerimos inserir no Regimento Interno.

***Claudia Maria Scalzer**
Advogada OAB/ES 7.385
Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES
Professora Universitária
Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial
Advocacia Especializada em Condomínio há mais 15 anos
Email: claudia@scalzeradvogados.com.br
Instagram: @scalzer_advocaciacondominial
Site: https://cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial

VIVEIRO
FRUTI MUDAS
DESDE 1994

Dê uma cara nova a seu prédio!

Levamos conforto, exclusividade e sustentabilidade em forma de serviços de Paisagismo. Proporcione ambientes mais verdes e harmônicos.

Oferecemos a execução de serviços de paisagismo personalizados, desde a criação até a manutenção contínua, de acordo com cada cliente e ambiente.

Contamos com a equipe de profissionais altamente qualificados que se destacam pela excelência na execução dos serviços, pela atenção aos detalhes e pelo compromisso em criar espaços únicos e harmoniosos.

Comercializamos também GRAMA PARA O SEU CONDOMÍNIO.

- Grama Esmeralda
- Grama São Carlos Plus
- Grama Zeon Americana

(27) 99900-8606
(27) 99722-9585

VIVEIROFRUTIMUDAS@GMAIL.COM
WWW.VIVEIROFRUTIMUDAS.COM.BR

ENTREGA EM TODO ESTADO

Ideal
PLATAFORMAS EM ALUMINIO SOLDADO

PLATAFORMA PARA CONDENSADORAS DE AR CONDICIONADO

✓ Plataformas para Ar Condicionado em Alumínio Soldado

✓ Armários de garagem em Esquadrias de Alumínio

Modelo de alumínio de liga estrutural, sendo este mais leve e resistente à intempéries, desgaste e corrosão.

idealplataformas

ideal.plataformas@gmail.com

ORÇAMENTO

SEM COMPROMISSO!

(27) 99785-3584
(27) 99857-8871

COMUNICAÇÃO VISUAL PARA CONDOMÍNIOS

COMUNICAÇÃO VISUAL PARA CONDOMÍNIOS
CONDO ART .com.br
(27) 3534-4167
99760-5461
Condoart@condoart.com.br

Sinalize seu condomínio de forma ágil e clara!
Somos especializados em criar soluções de
Comunicação Visual para ambientes coletivos,
atuando de forma especializada junto a Condomínios.

- Placas em Geral
- Faixas de Segurança
- Adesivo Aço Escovado
- Adesivo Jateado
- Placas para Área de Piscina
- Placas para Jardim
- Placas para Área de Festa
- Placas para Playgroung
- Placas para descarte de lixo e óleo
- Placas para Saunas
- Quadros de Aviso Personalizados
- Plotagem de Geladeira e Freezer
- Totem

COMPRE PELO SITE

(27) 9 99760-5461
condoart@condoart.com.br
www.condoart.com.br
@condoart_sinalizacao