

MORADOR FICOU SEM A ENCOMENDA RECEBIDA PELA PORTARIA

Artigo de
JORGE LORDELLO (Dr. Segurança)



e mais:
Prevenção contra incêndio - por MSc Eng^o Eduardo Martins
Violência em Condomínio - por Dr. Henrique Vieira
Plano de manutenção - por Eng. Joel Rodrigues
Caderno intitulado Condomínio SP





IouTility

Internet of Things Solutions

- Individualização de água e gás
- Implantação de painéis solares
- Condomínios inteligentes
- Desenvolvimento de softwares e aplicativos
- Projetos de automação
- Sistemas de segurança

**Economia e sustentabilidade
com a Internet das Coisas**

Entramos no quarto mês do ano 2022. O que fizemos ao longo destes 3 meses? Será que evoluímos profissionalmente?

Ganhamos ou perdemos oportunidades? No seu condomínio tudo tranquilo ou somente as preocupações do dia a dia?

Este mês de abril voltaremos com as entrevistas com os síndicos, sempre um bate papo agradável e consistente num aprendizado para todos nós.

Teremos também nossa primeira reunião presencial – faremos isso através do Café com Síndico, assim poderemos nos ver nos rever e com aquele grande abraço e aperto de mão que até então resumia-se eletronicamente. Neste dia também os professores

discutirão com vocês a respeito da grade curricular que será ministrada pela Faculdade ENIAC.

Passaremos mais detalhes em seguida.

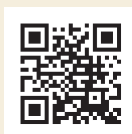
É a nossa Assincon trabalhando para trazer sempre o melhor para você síndico. Uma Associação diferenciada pois por enquanto o foco da entidade será de promover eventos, feiras, palestras, encontros, e todo material necessário para que você possa fazer uma grande gestão condominial.

E a partir desta edição do Jornal Assincon vamos editar quinzenalmente isso quer dizer: mais conhecimento, boa leitura, sejamos felizes sempre 🏠



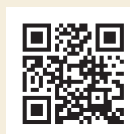
Rodrigo Campos
Superintendente da ASSINCON

Síndicos e Condomínios, façam seu cadastro gratuito na ASSINCON. Garanta serviços e orientações. Participe agora! Acesse o site: www.assincon.com.br e comece a desfrutar dos serviços, orientações e assessorias disponibilizados pela ASSINCON.



Instagram: [assincon_gru](https://www.instagram.com/assincon_gru)
Facebook: Assincon
www.assincon.com.br

Telefone: (11) 9.9894.4972
Whatsapp: (11) 9.7133.3221
Facebook: Assincon
Instagram: [assincon_gru](https://www.instagram.com/assincon_gru)
Site: www.assincon.com.br
E-mail: contato@midiakitcom.com.br



facebook: [midiakitcomcomunicacao](https://www.facebook.com/midiakitcomcomunicacao) / www.midiakitcom.com.br
Projeto Gráfico/Diagramação: Mídia Kitcom Comunicação
Diretor: Ariovaldo Florian - ariovaldo@midiakitcom.com.br
Departamento de Arte / Diagramação:
Ari Junior - arte@midiakitcom.com.br
Dep. do Núcleo de RH / Feiras / Congressos / Eventos:
vendas1@midiakitcom.com.br
Departamento de Jornalismo:
Luiz Claudio Pires MTB: 0086881/SP
jornalismo@midiakitcom.com.br
Contato: Mídia Kitcom Comunicação / Guarulhos/SP
Fone: (11) 9.9894.4972 / (11) 9.7133.3221
Rodrigo Campos - rodrigo@midiakitcom.com.br

Mídia Kitcom e uma
Empresa Filiada à:



Versão online

PARA ANUNCIAR: Mídia Kitcom Comunicação
Rodrigo Campos: (11) 9.7133.3221

O Jornal da ASSINCON é produzido e editado pela Mídia Kitcom Comunicação.

A responsabilidade pelo conteúdo dos artigos assinados,
vincula-se integralmente a seus autores.

- CONDOMÍNIO -

morador ficou sem a encomenda recebida pela portaria

Um amigo morador de um condomínio no bairro do Morumbi/SP, me ligou esta semana para narrar o que lhe aconteceu.

Ele fez compra pela internet de aparelho celular para sua filha. Ao tomar ciência através do rastreamento da mercadoria que a encomenda havia sido entregue, dirigiu-se até a portaria do prédio para fazer a devida retirada, mas o porteiro não encontrou a caixa com o smartphone.

O curioso, é que o funcionário levantou que a encomenda havia sido entregue no dia anterior, mas por algum motivo havia desaparecido da portaria. O zelador, ao tomar ciência dos fatos, foi imediatamente verificar as imagens do circuito interno de câmeras. Após 2 horas de análise descobriu que encomenda fora entregue por volta das 18h30, mas, como de costume, o porteiro solicitou ao motoboy que fosse deixada no interior da clausura de pedestres, encima de um aparador usado para essa

finalidade, sendo certo, que outras mercadorias também estavam lá aguardando a retirada pelos moradores.

Fiquei sabendo que os porteiros não recolham as entregas para dentro da guarita em razão de espaço diminuto. Ou seja, os recebíveis permaneciam à mostra dentro do pequeno

espaço destinado a clausura de pedestres.

Pois bem, às 19h45 um motoboy chegou na frente do condomínio para entregar pizza para condômino. Como estava chovendo, o porteiro autorizou que ingressasse na clausura de pedestres enquanto o morador descia para retirar a comida.



Foi nesse momento que o motoboy, ao ver diversas caixas encostadas, resolveu, discretamente, subtrair uma delas, ou seja, a que continha o celular de um dos moradores.

Através das imagens da câmera de segurança instalada naquela localidade, foi possível desvendar o sumiço da encomenda.



Acredito que o leitor deve reparar no dia a dia, ao passar na frente de vários prédios, que é bastante comum ver encomendas recebidas apinhadas ao lado da guarita.

Com o advento da pandemia que assolou o Brasil, o volume de pedidos pela internet e telefone realizados por moradores de condomínios aumentou consideravelmente, fato que alterou a rotina de portarias.

Porteiros passaram a ter trabalho aumentado de uma hora para outra. Na grande maioria dos edifícios, o número de recebíveis é, atualmente, muito maior que antes da Covid-19, no entanto, não houve adaptação proporcional a essa nova realidade, que não é moda passageira; veio para ficar.

Síndicos devem encontrar soluções para guarda das encomendas recebidas, evitando, assim, três tipos de problemas:

1. Extravio, ou seja, entrega de mercadoria para o recebedor errado

2. Danos às encomendas recebidas

3. Subtração

Administradores não devem esperar o pior acontecer para implementar sistema profissional e seguro para recebimento, guarda e entrega de recebíveis em condomínios 🏢



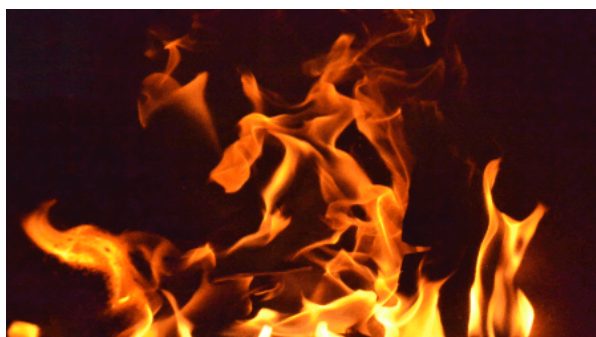
JORGE LORDELLO (Dr. Segurança)
Especialista em Projetos de Segurança para Condomínios, Analista de Risco Condominial e Empresarial, Apresentador Operação de Risco/REDETV.

 jorgelordellooficial

 jlordello@uol.com.br

 lordellotreinamento.com.br

As causas de um incêndio são as mais diversas: descargas elétricas, atmosféricas, sobrecarga nas instalações elétricas dos edifícios, falhas humanas (por descuido, desconhecimento ou irresponsabilidade), etc.



PREVENÇÃO – PARTE 2

Os cuidados básicos para evitar e combater um incêndio, indicados a seguir, podem salvar vidas e bens patrimoniais.

Quando tratamos de Segurança contra Incêndios, temos TRÊS PILARES BÁSICOS:

Evitar a ocorrência do incêndio;
Controlar a sua expansão (confinando o foco inicial);
Combate imediato das chamas, na sua fase inicial.

Neste artigo, continuando o anterior, vamos abordar o CONTROLE DA EXPANSÃO, que tecnicamente, chamamos de confinamento.

Que consiste em não permitir a expansão das chamas para outras partes da edificação, diminuindo a sua abrangência e propiciando o abandono seguro da edificação. Edificações antigas como os edifícios Joelma e Andraus não possuíam estes itens de segurança e uma grande tragédia se abateu sobre cada um deles.

Em se tratando de edifícios residenciais com múltiplos pavimentos, a garantia de uma rota de fuga para os seus ocupantes é vital para salvar as vidas dos moradores. Para garantir este requisito, lançamos mão de atributos arquitetônicos, com resistência ao fogo, dividindo-se em duas categorias: compartimentação vertical e horizontal, impedindo a evolução nestes sentidos. A compartimentação é composta por



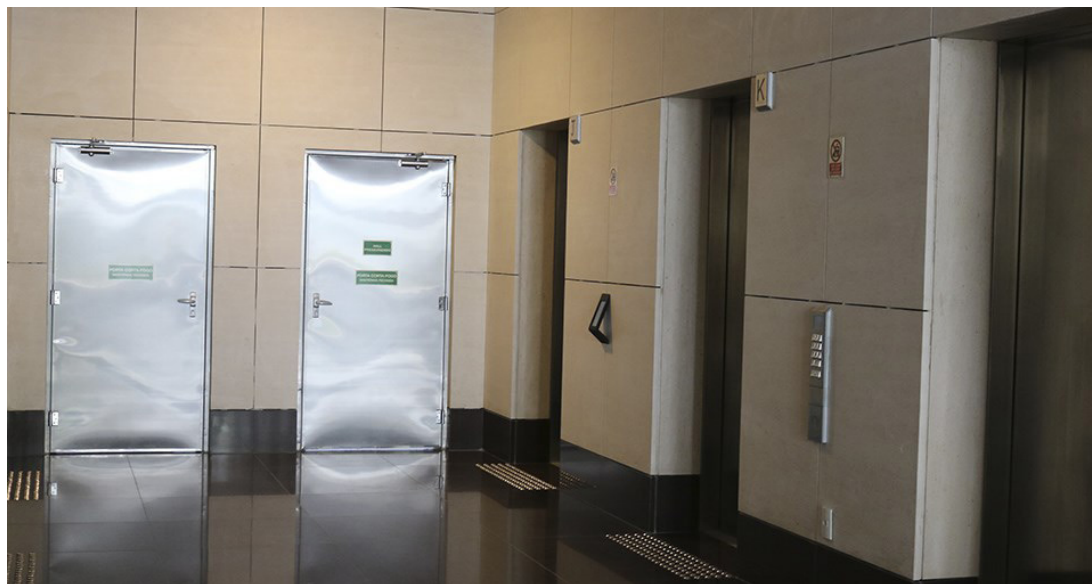
elementos da edificação, instalados na sua fase construtiva, mas devem ser zelados ao longo da vida da edificação. Reformas inadequadas podem remover estas proteções, que ficam instaladas junto às aberturas, principalmente na fachada ou em halls internos. As sacadas e varandas merecem uma atenção toda especial neste quesito, pois a alteração do seu uso, quando incorporada a sala, altera as condições de risco, propiciando a rápida expansão das chamas em situação de incêndio.

Outro ponto da compartimentação vertical, diz respeito às passagens de dutos, cabos e hidráulicas na edificação, conhecidos como “shafts”, que são vãos livres para a passagem das utilidades; esta característica, permite a passagem de fumaça, gases quentes e chamas em situações de incêndios, multiplicando os focos iniciais de maneira muito rápida. Estas passagens devem possuir selagens que garantam a sua estanqueidade.

Infelizmente, este é um ponto extremamente problemático ao longo da vida do prédio, pois diversos atores de manutenção (elétrica, hidráulica, telefonia, dados e comunicação) fazem intervenções e não restabelecem as condições de proteção.

O SÍNDICO DEVE CONTAR
COM O APOIO DE EMPRESA
ESPECIALIZADA PARA GARANTIR
A SUA INTEGRIDADE.

As Portas Corta-Fogo fazem parte deste sistema, protegendo os espaços e, principalmente, nos edifícios de múltiplos pavimentos, a segurança das rotas de fuga (escadas e antecâmaras). Elas devem passar por verificação quinzenal, notada alguma falha na sua operação, devem passar por manutenção imediatamente.

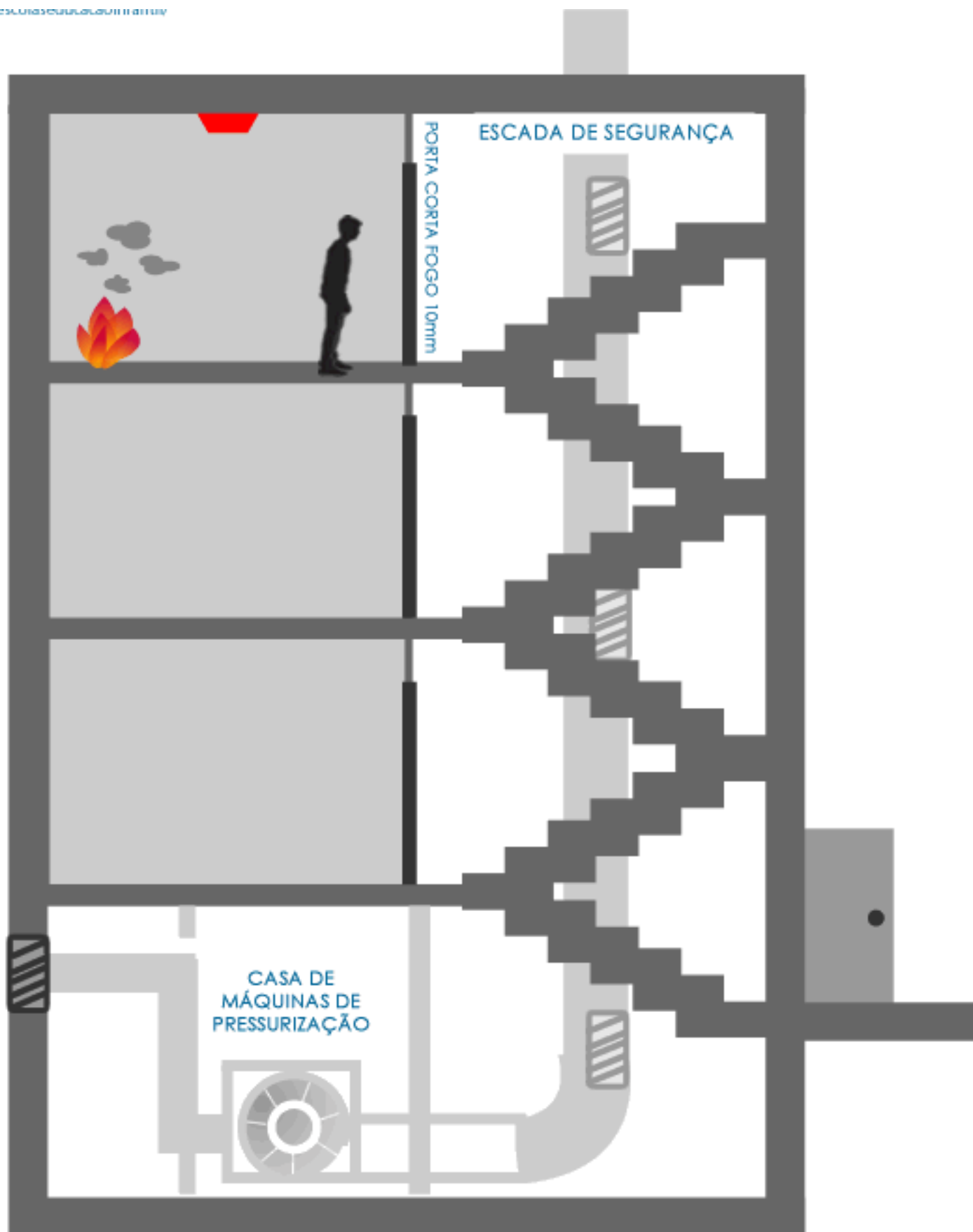


Em 2017 ocorreu um grande incêndio em Londres, no Edifício Grefell, que está repercutindo, até hoje sobre exigências adicionais nas edificações, a fim de evitar a rápida propagação das chamas pela fachada.



Proteção
de Vãos e
Aberturas

Porta Corta-fogo



O uso de porta corta-fogo em condomínios é fundamental. Apesar de serem utilizadas em prédios desde 1970, a sua obrigatoriedade veio somente no ano de 1983, para edifícios com mais de quatro andares.

Apesar de obrigatório é um item necessário para conseguir a certificação do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), a grande quantidade de condomínios residenciais, torna ineficiente o controle ou fiscalização sobre o uso adequado e manutenção desse item tão importante.

Em São Paulo, um caso chamou a atenção, durante o incêndio em um condomínio residencial, duas pessoas morreram por inalação de fumaça. Segundo os bombeiros, o motivo foram as portas corta-fogo que estavam abertas, o que possibilitou que a fumaça chegasse até outros andares do prédio.

A FALTA DE INFORMAÇÕES, MUITAS VEZES É UM DOS GRANDES FATORES PARA FATALIDADES COMO ESSA, POR ISSO SEPARAMOS AQUI ALGUNS CUIDADOS PARA EVITAR QUE SITUAÇÕES ASSIM OCORRAM. VEJA:

Regras para adquirir uma porta corta-fogo

Ao adquirir uma porta corta-fogo, é necessário ficar atento sobre a qualidade e especificação do item. Isso porque há empresas não regulamentadas que comercializam esse tipo de serviço sem se atentar para as regras exigidas.

Apesar dos valores menores, não há garantia de segurança, resistência e eficácia em caso de incêndio. Pesquise muito bem a empresa antes de comprar.

As portas que seguem as normas de segurança necessárias, recebem o selo ABNT 11742 (ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas). Esse selo garante ao comprador que a porta está em plenas condições de funcionamento.

Manutenção

A manutenção periódica é fundamental, pelo menos a cada 3 meses é necessário verificar a condição das molas. Elas são respon-

sáveis pelo fechamento completo das portas. Caso esse item esteja desgastado, pode comprometer a eficiência da porta em conter a propagação do fogo ou fumaça.

Em caso de dano, é necessário que a empresa que fez a instalação seja acionada, para que os reparos ou substituição seja feita de forma segura.

O que não fazer

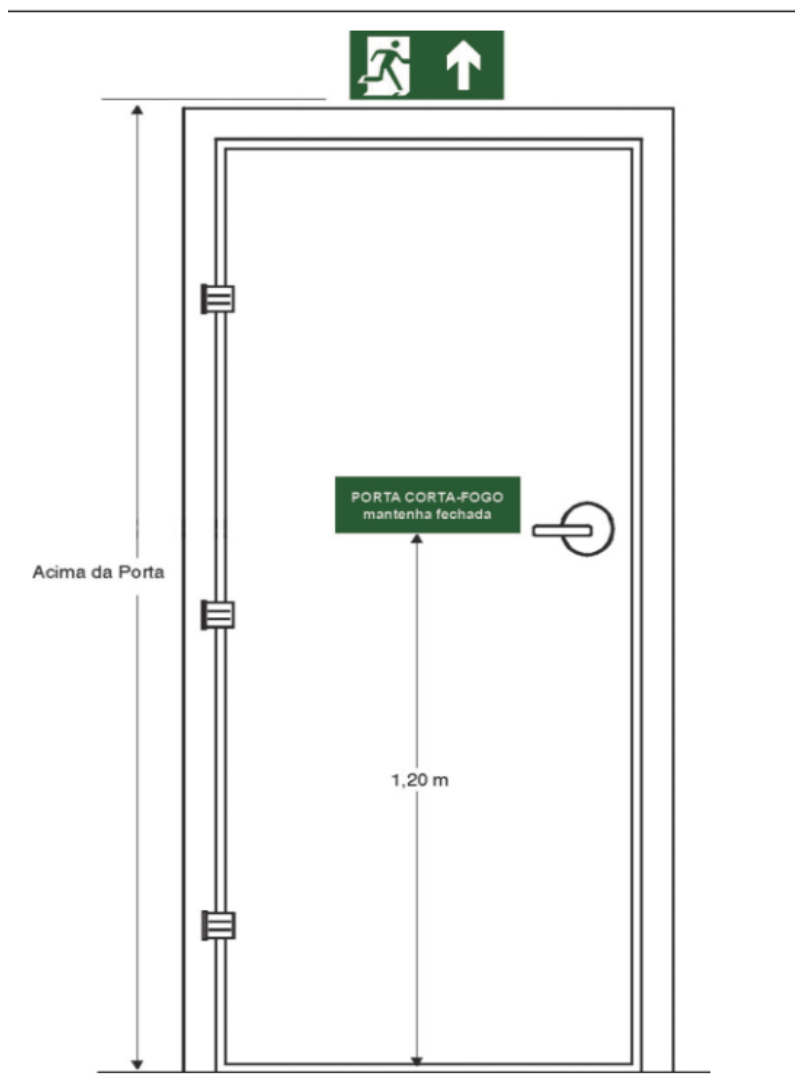
A porta corta-fogo é um item planejado para ganhar tempo em casos de incêndio, elas bloqueiam o fogo, calor e a fumaça, permitindo que os moradores do local saiam em segurança. Por isso, eles jamais devem:

- Estar trancadas
- Estar Abertas (portas escancaradas);
- Ter objetos decorativos na frente;
- Ter vasos com plantas próximos;
- Entulhos ou matérias de construção alocados na escada impedindo a abertura total das portas;
- As rotas de fuga devem ter passagem livre.

O que pode fazer

Agora alguns exemplos que devem ser seguidos:

- Placas de sinalização indicando a direção das portas;
- Placas com avisos sobre manter as portas fechadas (não trancadas);
- Manter as portas fechadas
- Manter as portas destrancadas (sem cadeados ou chave, que impossibilitem a passagem);
- Manter a manutenção em dia;
- Orientar os moradores sobre a importância das portas corta-fogo, e das regras de utilização da mesma.



Agora que vimos algumas dicas de como manter a segurança em relação a esse item, cabe aos síndicos buscarem as medidas necessárias para manter o condomínio seguro. E cabe aos moradores fiscalizarem para ter certeza que o uso seja feito de maneira correta 🏠



Incêndio na Torre Grenfell

Causas: Desde o incêndio, muitas pessoas criticaram a gestão do edifício, considerada negligente, principalmente

por se tratar de *habitação social*, sendo que alertas sobre o perigo de incêndios foram ignorados durante anos. Especialistas questionaram o revestimento do edifício, colocado em 2015, pois continha *polietileno*, o que poderia explicar a rapidez com que se propagou o fogo. Segundo o jornal *The Times*, a utilização daquele tipo de revestimento já era proibida nos *Estados Unidos*, para edifícios com mais de 12 metros de altura.



e saiba mais sobre o incêndio



MSc engº Eduardo Martins
Eng. Civil e de Segurança do Trabalho.
Eng. de Segurança contra Incêndios
e Bombeiro Civil Mestre. CEO da
empresa Casa do Extintor.



casa_do_extintor



casadoextintor.com.br

CONDOMÍNIO **SP**

**Caderno intitulado Condomínio SP tem o aval da ASSINCON.
Um Time de Especialistas formado para ajudar você.**

Estamos sempre evoluindo de maneira tal que o Síndico se sinta cada vez mais confortável e tenha informações palpáveis, que venham a agregar valor ao seu dia a dia.

Tendo em vista esta qualificação apresentamos o grupo de 8 empresas e empresários altamente capacitadas e totalmente focados no segmento condominial. Juntas formam o maior ecossistema de inovação jamais visto. Este grupo também tem a missão de apresentar palestras, e encontros, e o mais importante colocar você no centro do conhecimento.

Todas as edições você poderá acompanhar e conhecer cada vez mais o trabalho deste grupo.

Sucesso sempre e boa leitura.

Clique nos ícones



condominiospbni



condominiosp



condominiosp
Assista nossas palestras



condominiosp.com.br



contato@condominiosp.com.br

CONDOMÍNIOSP

Um grupo de empresas
que **são aptas a oferecer**
a melhor solução para
o seu condomínio

Confira essas
empresas

#síndicos
#administradoras de condomínios

Apoio: ASSINCON

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18), é para proteger os dados pessoais. Nos condomínios, se dará com a implantação do “PROGRAMA DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS”. O condomínio tem como responsável o síndico, e este detém os dados pessoais de todos os condôminos, e seus familiares, dos locatários e de seus visitantes. Os dados pessoais dos condôminos são fornecidos para a administradora, que pode repassar essas informações pessoais para a empresa de segurança, que fará os cadastros da biometria, para um banco para fazer a cobrança dos boletos, e ou outra empresa prestadora que necessite dos dados pessoais dos condôminos. O condomínio faz tratamento de um elevado número de dados pessoais.



CABRAL
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Whatsapp: (11) 971015297

contato@cabraladvogadosassociados.com.br

Síndicos, a Ametista Meio Ambiente e Mineração desenvolve o seu PGRS – Plano de Gerenciamento Resíduos Sólidos, que é um documento que identifica o tipo e a quantidade de resíduos sólidos gerados e quais as práticas ambientalmente corretas adotadas pelo condomínio para a segregação, coleta, armazenamento, transporte, reciclagem, destinação e disposição final. Para elaborar o PGRS são definidos medidas e procedimentos para o correto manejo e gerenciamento dos resíduos, os quais quando aplicados, têm como consequência a minimização dos impactos ambientais. A legislação institui a obrigatoriedade dos planos, e o não cumprimento gera multas e sanções. Venha conhecer o PGRS e demais documentais ambientais, que desenvolvemos para o seu condomínio.



WhatsApp: (11) 995964332

instagram: @ametistaengenharia

www.ametista.eng.br

O AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) é um documento fundamental os condomínios.



O AVCB analisa o funcionamento de todos os equipamentos, para que, na eventualidade da ocorrência do sinistro, o incêndio seja controlado e combatido de maneira segura e eficaz, diminuindo-se os prejuízos materiais e principalmente protegendo vidas; Para a SEGURANÇA do seu Condomínio, a CASA DO EXTINTOR e o MSc Eng. Eduardo Martins prestam uma ASSESSORIA COMPLETA, desde o Projeto de engenharia de Prevenção e Combate a Incêndios, AVCB, Fornecimento de todos os equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndios e manutenções.

WhatsApp: (11) 4963-3456

www.casadoextintor.com.br



CASA DO
EXTINTOR



Você sabia que existe normas regulamentadoras que determinam as diretrizes para atividades em espaço confinado e trabalho em altura?

Ao exigir cumprimento delas, você reduz custo e garante a segurança todos. A Embrasam tem equipe especializada em saúde ocupacional e segurança do trabalho, fazemos a supervisão e damos treinamentos certificados nas NR's 33 e 35, exigidas para realização dessas atividades. Agende uma visita técnica e conheça nossos serviços.

Whatsapp: 11-9.7092.1353

www.embrasam.com

contato@embrasam.com



EMBRASAM
Empresa Brasileira de Soluções Ambientais

Você está gastando muito com sacos para lixo e produtos de limpeza em seu condomínio???

Saiba como reduzir estes custos de insumos com a Soberano Embalagens. Onde fazemos o valor justo

e o produto correto para o seu uso. Leve para o seu condomínio a qualidade dos produtos fabricados e a melhor seleção de itens para você não ter dor de cabeça, sendo no uso ou na compra. Fazemos visita em seu condomínio para analisarmos qual o melhor produto determinado para cada espaço ou utilização.

Quer implantar o sistema de coleta seletiva? Com a nossa expertise e processo, conseguimos implantar a coleta seletiva e tirar do papel, transformando em realidade!



WhatsApp: (11) 96100-1363

www.soberanoembalagens.com.br

**Soberano
Embalagens**

Contratar terceiros tem dado dor de cabeça e gerado aumento de prazos e custos? Chamar empresas para orçamento sem projeto ou escopo definido, receber propostas, uma diferente da outra e contratar a mais barata... Qual a consequência? Contratar uma segunda para resolver os problemas da primeira! Se não vivenciou essa situação, conhece quem vivenciou, é mais comum do que se imagina em condomínios. Para resolver, a JAM Soluções oferece atendimento especializado, do projeto a entrega da obra ou serviço, tudo monitorado e fiscalizado por profissionais habilitados e capacitados. Oferecemos, ainda, implantação de sistemática de manutenção condominial, com levantamento cadastral, definição de procedimentos de manutenção e periodicidades, criando mapa de manutenção (preventiva, corretiva e preditiva) personalizado. Para saber mais, acesse o nosso site e nos chame para uma reunião.

WhatsApp: (11) 96308-5473

contato@jamsolucoes.com

www.jamsolucoes.com



CONDOMÍNIOSP

Traga sua empresa para esse time

#síndicos

#administradoras de condomínios

11 - 957724592

Mais informações:

www.condominiosp.com.br

Apoio:

ASSINCON

VIOLÊNCIA

Com o forte desenvolvimento do setor condominial, cresce também o nível de complexidade dos diversos “microuniversos” que os constituem. Logo, como gestor do bem-estar dos condôminos, é mais do que certo, bem como justo, que determinadas situações não fujam aos olhos dos síndicos.





Para tanto, a Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, em acertada medida, publicou a Lei 17.406/2021 que obriga os condomínios residenciais e comerciais a denunciarem casos de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos.

A Lei estabelece, ainda, que a comunicação deve ser feita em até 24 horas após a ciência do fato, às autoridades competentes, por via escrita ou telefônica, física ou digital, embora não haja punição para quem descumprir esta determinação.

Além disso, é determinação da Lei que sejam fixados, nas áreas de uso comum dos condomínios, mecanismos de divulgação do disposto na legislação, por meio de cartazes, placas ou comunicados que busquem estimular os condôminos a notificar o síndico e/ou administrador da ocorrência ou de indícios de episódios de violência doméstica ou familiar, tanto nas áreas de uso comum, como no interior das unidades privativas.

Desta forma, com intuito de tentar coibir atos de violência doméstica, tendo em vista a função do síndico, não poderia ser diferente que lhe fosse atribuída a função de reportar casos de violência, vez que cumpre a ele a manutenção e garantia do bom convívio, não podendo, logo, se desvencilhar de deveres civis 🏛️



Dr. Henrique de Menezes Vieira
Advogado da Cabral Advogados
Associados.



advocacia.cabral

A IMPORTÂNCIA DO PLANO DE MANUTENÇÃO PARA UM CONDOMÍNIO

Em meu exercício profissional tenho visitado diversos condomínios que variam do padrão “conjunto habitacional”, passando pelo “misto” até os residenciais de “alto padrão”

O que constatei na absoluta maioria foi a ausência de um plano de manutenção predial.

Os cuidados estéticos com jardins, portaria e limpeza são constantes, no entanto, o cuidado com os elementos das áreas comuns, as instalações prediais dos diversos sistemas, até mesmo dos brinquedos do playground são relegados ao segundo plano, na maioria das vezes tem suas manutenções realizadas apenas no momento que não dá mais para não tomar uma ação corretiva.

Este tipo de ação pode até parecer mais econômica na maioria das vezes, no entanto, optar por este tipo de estratégia é colocar em risco muito mais do que os equipa-

mentos e sistemas que compõem uma edificação, é pôr em risco o condomínio e até os condôminos.

A maioria dos condomínios não possuem sequer os desenhos dos sistemas prediais. Ao se fazer uma verificação de vazamento o que resta, por inúmeras vezes, é sair quebrando paredes, pisos e tetos para achar onde estão os canos. Claro que existem equipamentos específicos que auxiliam na localização de canos e vazamentos, mas nem sempre, numa emergência, se tem acesso a estas soluções. Outra realidade constatada nos condomínios mais antigos é a inexistência dos as built (desenho do conforme construído) após a execução de uma reforma, ampliação ou modificação de área, ou seja, foi feita uma alte-



Joel Rodrigues dos Santos
Engenheiro Civil, experiência com projetos, obras e serviços de engenharia na construção, montagem e manutenção de sistemas prediais em condomínios.



eng.joelrodrigues

ração do projeto inicial e não houve atualização nos desenhos e plantas, transformando uma simples busca de um elemento de sistema em uma aventura de caça ao tesouro.

Um bom plano de manutenção não é um item de encarecimento de condomínio, muito menos um custo, plano de manutenção é um investimento permanente em alívio de dores de cabeça e prejuízos maiores aos condomínios, reduzindo consideravelmente a necessidade de taxas extras para obras ou recuperações que não precisariam existir, caso os indícios de problemas fossem verificados e tratados antecipadamente de forma preventiva e não deixadas para quando não houvesse outra solução que não fosse uma manutenção corretiva.

Lembro mais uma vez, manutenção preventiva e contratação de especialistas não é custo, é investimento!



Planos de manutenção indicarão as periodicidades (intervalos predeterminados) e procedimentos de inspeções, manutenções preventivas e preditivas (critérios específicos), de forma a evitar ao máximo as manutenções corretivas e, principalmente, ampliando a vida útil dos sistemas (redução da probabilidade de falhas), constatando defeitos e falhas em seu estágio inicial, evitando a degradação dos sistemas mantidos e uma eventual pane. Rotinas de inspeções, limpeza e reaperto dos sistemas é fundamental. Vou usar o exemplo de um balanço no “playground”, se uma rotina de inspeção é feita periodicamente, pode se constatar que a fixação do balanço precisa de um

reaperto, feito esse reaperto, evita-se que a fixação perca a sua função e venha a se soltar, causando um acidente que poderia ser evitado. Da mesma forma o exemplo vale para sistemas hidráulicos, bombas, quadros de força, sistema de proteção contra descargas atmosféricas, elevadores, ar condicionado, coberturas, descidas de água pluvial, ralos e demais elementos e sistemas vitais para um condomínio. Importante ressaltar que planos de manutenção não servem apenas para depois que acaba o prazo de garantia dos sistemas prediais. Em minhas visitas ouvi muitos síndicos e zeladores afirmarem que foi só acabar a garantia que equipamentos e sistemas começaram a apresentar “problemas”.



A pergunta é: foram feitas as inspeções e manutenções preventivas no período de garantia conforme os manuais entregues pela construtora?

Em relação a obras novas, é obrigação das construtoras e incorporadoras a entrega de um manual definindo as manutenções necessárias, garantias e assistências técnicas disponíveis. Tudo em conformidade com a norma da **ABNT NBR 14037**.

Se o seu condomínio ainda não tem um plano de manutenção, não perca tempo, procure imediatamente um especialista para iniciar o processo de gerenciamento de manutenção!

O ponto de partida para isso é a obtenção de um Certificado de Inspeção Predial que apontará a situação da edificação, as eventuais não conformidades e quais as ações a serem tomadas para que referida edificação tenha suas características de segurança, habitabilidade, conservação, durabilidade e valorização patrimonial restauradas.

Nas principais cidades do país, isso é tratado por meio de leis, no caso de Guarulhos temos a **Lei 7.320, de 24/10/2014**. Além de leis temos todo um arcabouço normativo sendo as que recomendo leitura imediata são: **NBR 5674, 15575, 16747, 16280 e a já mencionada NBR 14037**.

Eu tenho mais uma boa notícia para quem tem um Certificado de Inspeção Predial e bons planos de manutenção.

Essas ferramentas ajudam a gestão condominial de formas muito mais abrangentes, afinal, a sua existência e metodologia servem de apoio para a definição de obras e desenho correto do seu escopo. O que isso quer dizer? Simples, muitas das contratações quando não feitas com uma ferramenta de análise prévia e desenho adequado do escopo a ser contratado representam contratações incompletas ou até erradas. Quem nunca contratou um serviço achando que iria resolver um determinado problema e após início se deparou com um problema muito maior ou até mesmo com um problema completamente diferente do que havia imaginado. Tenho certeza que se no seu condomínio isso não aconteceu, você conhece algum que passou por esse problema.

Contratar corretamente, passa por saber o que contratar. Isso significa possuir projetos e um termo de referência detalhando exatamente o que deseja que seja entregue. *Não adianta simplesmente chamar empresas para que numa única visita apresentem propostas para um escopo que não está detalhado, é certeza de que cada uma dela vai apresentar uma solução/escopo diferente*, isso é a mesma coisa que comparar bananas com laranjas e ao final, posso dizer com um alto grau de certeza que o condomínio vai optar pelo menor preço, o que não garante que será a proposta correta. Ter uma consultoria especializada em engenharia de manutenção con-

dominial ou, no mínimo, fazer a contratação de um projeto para definir os parâmetros técnicos de uma obra vai reduzir consideravelmente os custos com retrabalhos ou contratação de uma empresa para arrumar o serviço da outra.

Aos síndicos, preciso reforçar que vocês podem ser responsabilizados civil e criminalmente por acidentes e outros problemas de segurança em áreas comuns, procure um profissional legalmente habilitado para **emissão do Certificado de Inspeção Predial**, ele pode representar

definitivamente a diferença entre dores de cabeças e a tranquilidade de uma gestão profissional.

Agora, não adianta chamar “especialistas” que não tenham habilitação para responder como responsáveis técnicos pelo Certificado. Contratar errado, significa pagar, no mínimo, dobrado 📈



CABRAL
ADVOCADOS ASSOCIADOS

ADVOCACIA
EMPRESARIAL - DIGITAL E LGPD
CONSULTORIA E ASSESSORIA

Síndico:

**A LGPD JÁ ESTÁ VALENDO, SAIBA
COMO ADEQUAR O CONDOMÍNIO**

Dr. CABRAL



Fale com o encarregado de dados: (11) 95976-5915

[clique aqui](#)

contato@cabraladvogadosassociados.com.br

cabraladvogadosassociados.com.br

A JÚPITER PENSANDO EM VOCÊ, PREPAROU UM SUPER... COMBO DA ECONOMIA

GANHE MAIS



PAGUE MENOS

PARCELAMOS EM 10X

ESCOLHA OS SERVIÇOS
QUE NECESSITA
DURANTE O ANO.

IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA

PROTEÇÃO DAS ESTRUTURAS CONTRA OS **EFEITOS DA UMIDADE**, CRIANDO UMA **VEDAÇÃO TOTAL** E IMPEDINDO A PASSAGEM DA ÁGUA CAUSADA POR **FISSURAS E/OU RACHADURAS**.



CAIXA D'ÁGUA SEM
IMPERMEABILIZAÇÃO



CAIXA D'ÁGUA COM
IMPERMEABILIZAÇÃO

HIGIENIZAÇÃO DE CAIXAS DE ÁGUA

REALIZAMOS A **HIGIENIZAÇÃO** DE FORMA TÉCNICA, RESULTANDO NA MAIS COMPLETA **DESINFECÇÃO DA CAIXA D'ÁGUA E/OU RESERVATÓRIO**, DEIXANDO A ÁGUA EM BOAS CONDIÇÕES DE CONSUMO E USO GERAL, **SEM PREJUDICAR A SAÚDE**.



(11) 2199-4800 • (11) 3851-8550

(11) 97640-3132

www.JUPITERSP.com.br

Júpiter
desentupidora

