

Boas práticas de fiscalização na Inspeção Predial Periódica

- ✓ **Síndico: O cuidado na hora da contratação**
- ✓ **O território das emoções**
- ✓ **Quem vence? Porteiros e Moradores**

Artigo de Jorge Lordello (Dr. Segurança)



Clique
Aqui

servpol.com.br

SERVIÇOS GERAIS

PORTARIA/CONTROLADOR DE ACESSO

Pequenas, médias e grandes empresas. Indústria, condomínio, construtora, centro educacional, parque, obras em geral, etc.

MONITORAMENTO/CFTV

CFTV: Instalação e Manutenção de Câmeras. Alarme, Interfonia, Cerca Elétrica, Ouriço: Instalação e Manutenção.

LIMPEZA

Serviço terceirizado de limpeza, conforme a necessidade do cliente: mensal, semanal e diárias avulsas.

ACOMPANHAMENTO

Serviço a distância com rádio comunicador e se necessário, comunica a polícia em casos de ocorrência ou ilícito ocorrido.

MOTOBOY/FRETE EXPRESS

Serviços de entregas rápidas através de motos e fretes rápidos através de veículos de passeios.

11 2446 2654

**AV. Santos Dumont, 617,
Cumbica, Guarulhos/SP
contato@servpol.com.br**

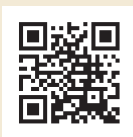
O sucesso pessoal e profissional pode ser comparado com uma pequena semente plantada em solo fértil, a terra se encarrega de fornecer todos os nutrientes e o meio para que a semente se desenvolva e dê frutos, mas se você não a regar todos os dias com sua fé, determinação e coragem, sua colheita não será suficiente para sustentar sua família.



Rodrigo Campos
Superintendente da ASSINCON

Assincon é uma Associação de Síndicos diferenciada, diferenciada por que? Porque estamos preocupados com você em oferecer o melhor em projetos especiais e eventos e para que você tenha mais conhecimento, e aumente seu capital.

Venha conosco participe da Assincon uma associação diferenciada.



Instagram: [assincon_gru](#)

Facebook: [Assincon](#)

www.assincon.com.br

Telefone: (11) 9.9894.4972

Whatsapp: (11) 9.7133.3221

Facebook: [Assincon](#)

Instagram: [assincon_gru](#)

Site: www.assincon.com.br

E-mail: contato@mediakitcom.com.br



facebook: [mediakitcomcomunicacao](#) / www.midiakitcom.com.br

Projeto Gráfico/Diagramação: Mídia Kitcom Comunicação

Diretor: Ariovaldo Florian - ariovaldo@mediakitcom.com.br

Departamento de Arte / Diagramação:

Ari Junior - arte@mediakitcom.com.br

Dep. do Núcleo de RH / Feiras / Congressos / Eventos:

vendas1@mediakitcom.com.br

Departamento de Jornalismo:

Luiz Claudio Pires MTB: 0086881/SP

jornalismo@mediakitcom.com.br

Contato: Mídia Kitcom Comunicação / Guarulhos/SP

Fone: (11) 9.9894.4972 / (11) 9.7133.3221

Rodrigo Campos - rodrigo@mediakitcom.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.

O TERRITÓRIO DAS EMOÇÕES: ORGANIZANDO A SUA CASA INTERIOR

Recentemente ouvimos falar sobre transições, crises e inovações. Você sabia que as principais transformações da nossa vida geram angústias? Para entrarmos no assunto, vou utilizar o exemplo das mudanças de residência. Acompanhe-me a seguir.



Já precisou mudar de casa alguma vez? Se sim, vai se lembrar do quanto foi difícil empacotar todos os objetos, transportá-los para algum veículo, e movimentá-los para a nova moradia. Algo se quebrou ou se perdeu durante a mudança? Você consultou os preços das coisas no mercado, na padaria e nos demais ambientes cotidianos? Passou por adaptações? Observou a vizinhança, o bairro, o condomínio? O que achou?

Vivemos em constantes revisões. Não se trata somente do que fazemos, e sim de quem somos e nos tornaremos. Todo desenvolvimento nos move para surpresas. Aí vem a pergunta: por onde começar? Tenho alternativas.

1. Enxergue-se.

Talvez seja óbvio ou inovador, sugerir que as pessoas se enxerguem na mudança. No entanto, nem sempre o princípio é claro. Podemos mudar de residência, profissão, estilo; sua aparência se modificar no decorrer dos anos. É possível que você até mude o pensamento e as ações, mas como tudo isso acontecerá?

Se falarmos da mudança de casa, por exemplo, você pode correr o risco de solicitar o transporte das suas coisas, sem prestar a atenção necessária. Porém, caso o endereço esteja errado, culpar o motorista será algo equivocado da sua parte.

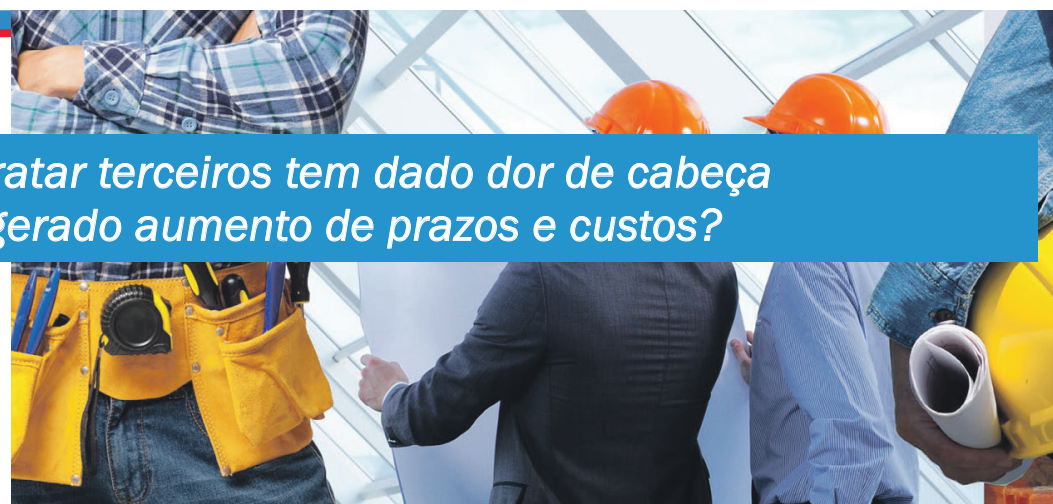
Existem pessoas que não se atentam para o movimento da vida. Entregam para “o outro”, a oportunidade de serem transformadas. Preciso te dizer: não ignore o mundo ao redor e nem as circunstâncias que saem do nosso controle. Contudo, é preciso se movimentar.



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.

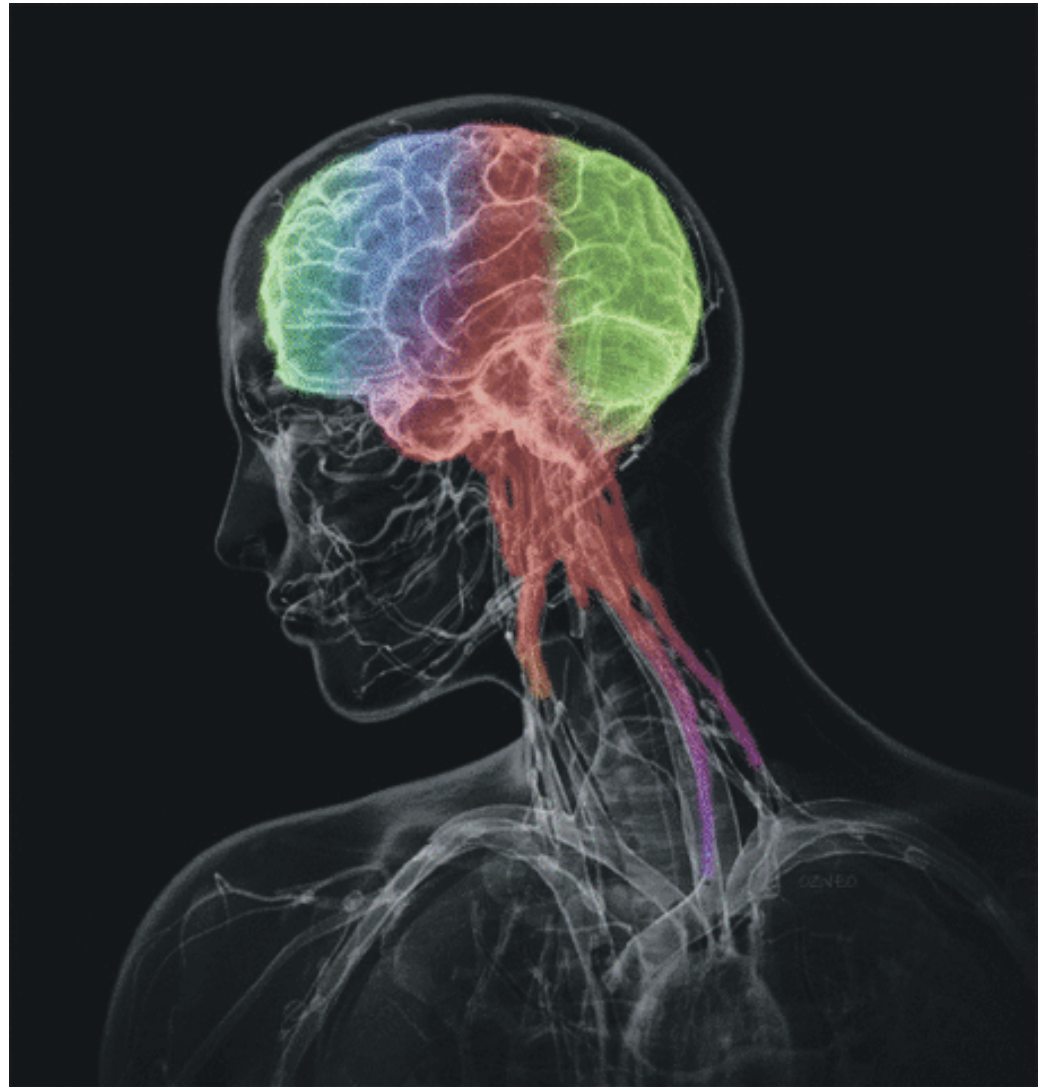
Contratar terceiros tem dado dor de cabeça e gerado aumento de prazos e custos?



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.

2. Conheça-te.

Se você compreendeu o ponto anterior, posso continuar te auxiliando. Suponhamos que na sua casa, haverá uma instalação de espelhos. É um objeto fundamental para que as pessoas possam se enxergar. Todavia, te sugiro instalar um espelho na alma. É o chamado para que você se conheça. Não caia na cilada de ficar se culpando por erros. Compreenda os seus limites, e não se esqueça das potencialidades! Todo ser humano possui as duas características.



3. Desafie-se.

Organize a sua “casa interior”. Esse é o convite que te faço, como principal desafio. Toda construção depende de alicerces bem edificadas. Você pode ser bem sucedido em variadas situações. Contudo, nada garante que as suas conquistas permanecerão, sem uma base sólida. Refiro-me ao “território das emoções”. É nele, que aprendemos a conviver em família, em comunidade, em organizações empresariais, em atividades filantrópicas, em centros religiosos, em condomínios. Se a sua saúde emocional estiver enfraquecida, todas as demais esferas estarão comprometidas.

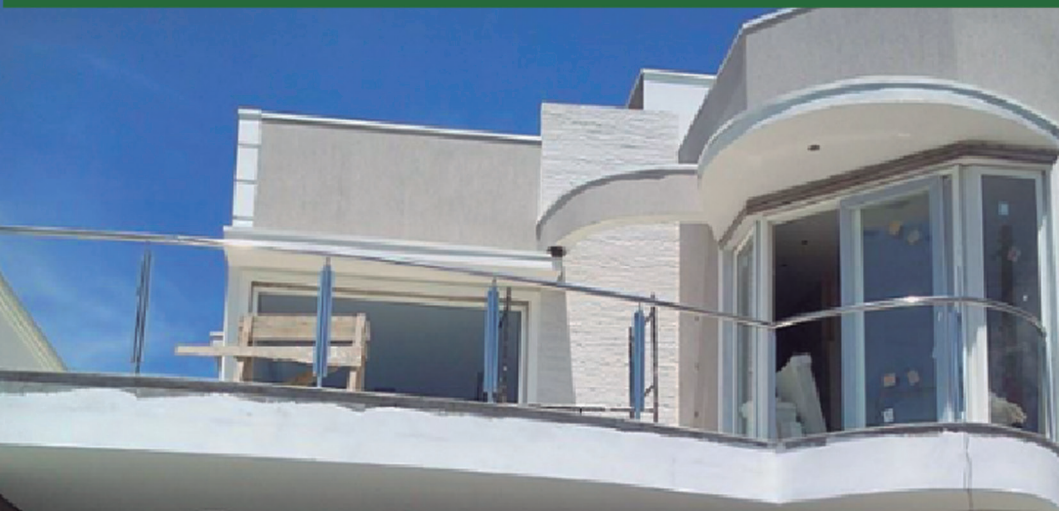
Apesar dos períodos de transição, vamos começar?

Vidraçaria Real

MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA E CERTIFICADA

Segunda à Sexta: 08:00 às 17:00 / Sábado: 08:00 às 12:00

TAMPOS E LAVATÓRIOS
VIDROS TEMPERADOS
ESPELHOS - BOX
MOLDURAS



 (11) 2408-7107

 (11) 97464-9887



www.vidracariareal.com.br

atendimento@vidracariareal.com.br

Av. Otavio Braga de Mesquita, 622 - Vila Fátima - Guarulhos/SP

ENVIDRAÇAMENTO DE SACADA

Boas práticas de fiscalização na Inspeção Predial Periódica

Até o final da década de 1980 a preocupação com a durabilidade das edificações e de seus materiais constituintes não era tida como relevante. A partir de então, constatando-se principalmente a deterioração de estruturas em concreto, esse cuidado passou a ser uma necessidade na Construção Civil.

Com a dura realidade do crescimento populacional urbano, a maior longevidade da população e a agressão ao meio ambiente, tanto o poder público como a iniciativa privada, aliados a agentes do Terceiro Setor, viram-se obrigados a olhar para o ser humano com uma consciência mais voltada ao atendimento de suas necessidades, inclusive as das pessoas com diferentes tipos de limitação, e essa nova forma de olhar o capital humano levou a sociedade a reforçar alguns de seus conceitos, como os da acessibilidade e sustentabilidade.

De outro lado, acidentes registrados em diferentes tipos de edificação, durante pleno uso, como quedas de edifícios e de marquises, desabamentos de telhados e coberturas, além de incêndios e problemas de diferentes patologias que

culminam com a degradação e até o colapso da construção, levaram a área da Construção Civil a uma maior preocupação com a manutenção e a conservação das edificações, atividades geralmente relegadas a segundo plano devido ao desconhecimento ou à negligência dos responsáveis.

Competentes órgãos da Engenharia, como a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), criaram normas para o acompanhamento dessas diferentes atividades, com destaque para a NBR 5674 – Manutenção dos Edifícios, passando por várias outras, dentre elas a NBR 9050 – Acessibilidade, culminando com a NBR 15.575 – Norma de Desempenho, que traz uma nova visão, agora voltada para o usuário e suas necessidades de Sustentabilidade, Habitabilidade e Segurança.



CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo



ASSEAG
Associação dos Engenheiros, Arquitetos e
Agrônomos de Guarulhos

INFORMATIVO

para o Síndico



A MANUTENÇÃO E A INSPEÇÃO PREDIAL

Com a preocupação constante de cumprir sua missão de proteção à sociedade, o Crea-SP criou o Grupo de Trabalho “Inspeção e Fiscalização Predial Periódica”, constituído de especialistas nas diferentes áreas da Engenharia, e, após levantamento de informações sobre a situação desse setor no mercado, concluiu que a Inspeção Predial é uma atividade que possui normas e métodos já bastante desenvolvidos, suficientemente embasados para orientar os engenheiros legalmente habilitados pelo Crea quanto às melhores práticas em inspeções prediais periódicas e a elaboração dos laudos destinados à orientação do público interessado. De posse desse conhecimento, os profissionais habilitados estão capacitados a informar os

responsáveis pelas edificações sobre o que e como fazer para evitar colapsos e a deterioração precoce desses imóveis, além de orientá-los sobre as melhores alternativas na prática da prevenção de acidentes e proteção dos usuários.

No entanto, o Grupo de Trabalho do Crea-SP observou uma lacuna no tocante à fiscalização sobre a periodicidade dessas inspeções, que, em seu entender, devem ser realizadas com regularidade e qualidade, além da eficácia e eficiência esperadas no meio profissional. Essa responsabilidade de fiscalizar cabe ao Poder Público Municipal, que, assim, deve definir a periodicidade e a obrigatoriedade de cada tipo de edificação para a Inspeção Predial, garantindo o cumprimento das exigências típicas dessa

atividade. Analisando a legislação existente, o Grupo de Trabalho do Crea-SP observou que, mesmo em municípios onde vigoram essas leis, não há uniformização na metodologia da Inspeção Predial, que, às vezes, até apresentam informações equivocadas. Dessa forma, o GT reconhece a necessidade de um estudo que garanta maiores eficácia e eficiência na implantação da Inspeção e Fiscalização Predial Periódica.

Esse estudo gerou uma sugestão de Projeto de Lei com orientações técnicas para que o Legislativo e o Executivo Municipal possam melhor atuar nesse tipo de fiscalização, não só uniformizando procedimentos, mas também trazendo luz técnica na implantação de novas legislações 🏗️

O CUIDADO NA HORA DA CONTRATAÇÃO

**Quando administrador e síndico estão preparados,
não há espaço para o mau prestador**

Após receber uma solicitação da administradora de um condomínio, localizado na cidade de Guarulhos, encaminhamos a proposta comercial contendo o preço dos serviços contidos no escopo que foi informado. Passados alguns dias, recebi a ligação da síndica desse condomínio, informando que optou por contratar a nossa organização e aproveitou para tecer **alguns comentários sobre concorrentes, sem informar seus nomes.**



Nossa nova cliente nos disse que recebeu várias propostas e depois da análise criteriosa do seu corpo diretivo, chegaram à conclusão que os preços apresentados por esses concorrentes seriam inexecutáveis e incapazes de fazer frente ao cumprimento das obrigações, tanto na realização dos cronogramas de trabalho, quantas aquelas relativas ao pagamento de encargos sociais, previdenciários, benefícios e até mesmo tributos.



ral e identificou que duas das empresas cotadas sequer possuíam registro e autorização para atuar nesse segmento e outras não ofereciam o capital mínimo exigido para a prestação de serviços terceirizados, bem como estrutura física mínima para atender a demanda que estava sendo proposta. Pois bem, diante desses comentários, chego à conclusão de que muitas administradoras e síndicos estão bem preparados para representar suas sociedades condominiais, mas lamento o fato de outros, não estejam tão preparados para gerir seus condomínios e, por conta disso, mesmo que de boa fé, acabam contribuindo para que algumas poucas más empresas de prestação de serviços mantenham-se no mercado.

Ela comentou ainda que em relação ao serviço de segurança, fez questão de pesquisar junto ao site da Polícia Fede-



Daniel Viso

*Chief Executive Officer do Grupo Lumar –
Vigilância e Serviços.*



CABRAL
ADVOGADOS ASSOCIADOS

ADVOCACIA
EMPRESARIAL - DIGITAL E LGPD
CONSULTORIA E ASSESSORIA

Dr. CABRAL

Síndico:

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



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

[clique aqui](#)

contato@cabraladvogadosassociados.com.br

cabraladvogadosassociados.com.br

por JORGE LORDELLO (Dr. Segurança).

Braço de Ferro entre Porteiros e Moradores. Quem vence?

Um porteiro que já participou de treinamento e capacitação comigo mandou e-mail esta semana dizendo estar tremendamente chateado com o que ocorreu com ele durante o serviço. Contou que uma moradora telefonou para a guarita dizendo que uma visita chegaria ao prédio com um veículo Gol de cor cinza e que já tinha combinado para a pessoa piscar o farol por duas vezes para que a portaria liberasse a entrada da garagem.



O colaborador comentou educadamente que não poderia atender tal pedido, pois esse tipo de procedimento não era previsto no regimento interno e explicou para a moradora avisar o visitante para estacionar o auto na rua e dirigir-se até a guarita para realizar o cadastramento mediante apresentação de documento público com foto, ou seja CNH ou RG.

Veja o comentário do porteiro após informar a solicitante sobre as regras do condomínio:

“Ave Maria, o mundo desabou sobre minha cabeça por conta da recusa do pedido de abertura do portão da garagem. Aí ela ligou para o síndico e ele autorizou o tal procedimento. Assim fica difícil trabalhar”.

E ao final, ele fez o seguinte desabafo: ***“Nós porteiros tentamos de tudo para dificultar as invasões a condomínios, mas não é fácil. É uma luta árdua; somos taxados como burocráticos e que queremos mandar no apartamento do morador quando dizemos não a pedidos não previstos”.***



Caro leitor, a verdade é uma só! Porteiros e zeladores sofrem diariamente com a disputa entre comodidade e segurança.



Ao receber pedido não constante nas normas internas referentes ao controle de acesso, cabe ao porteiro não atender a solicitação. A experiência como pesquisador criminal na área condominial mostra que as reações dos moradores são distintas e passo a expô-las abaixo:

-Alguns entendem a explicação dos colaboradores do edifício e acatam sem discutir.

-Outros contestam e partem para a ofensa e ameaça de demissão do emprego, podendo caracterizar assédio moral.

-E por último, temos moradores que, inconformados com a recusa do porteiro em atender seu pedido, entram em contato imediatamente com o síndico tecendo severas críticas ao colaborador, isso com a intenção de ter sua solicitação atendida. Alguns síndicos mostram que o porteiro está certo com a negativa e explicam ao condômino que é necessário seguir as normas internas vigentes para o bem da segurança da coletividade.



O problema é que muitos administradores acabam cedendo à vontade dos condôminos e desautorizam os colaboradores.

É óbvio que o porteiro desautorizado ficará chateado e até revoltado com a atitude do síndico, pois em dado momento é cobrado para seguir as normas de controle de acesso e em outras ocasiões é obrigado a descumprir o constante no regimento interno.

Não é possível fazer omelete sem quebrar ovos, como também não é possível ter nível elevado de segurança em condomínios se o síndico não apoiar os colaboradores no cumprimento rígido das normas internas.

De nada adianta o investimento em guarita blindada, instalação de dezenas de câmeras, equipamentos eletrônicos sofisticados de controle de acesso e proteção perimetral, se for permitido que alguns moradores vençam o braço de ferro com os colaboradores, pelo simples desejo de ofertar comodidade para a liberação de entrada de amigo, parente e até prestador de serviço.

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



 [jorgelordellooficial](https://www.instagram.com/jorgelordellooficial)



lordellotreinamento.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

Clique aqui

Júpiter
desentupidora



VENHA

FAZER

PARTE

ANUNCIE

NA ASSINCON



SEUS PRODUTOS
OU SERVIÇOS

**NO NOSSO
JORNAL INTERATIVO**

QUEM LÊ:

#SÍNDICOS #SUBSÍNDICOS #CONSELHEIROS
#CONDOMÍNIOS #SINDICOPROFISSIONAL
#CONDOMINIOFECHADO #CONDÔMINOS

Siga-nos nas redes sociais e fique
por dentro de todas as nossas ações



@ASSINCON_GRU



ASSINCON