



tá na pauta condominial

DIVERSÃO NO CONDOMÍNIO

*CRIANDO UM
AMBIENTE IDEAL
PARA AS CRIANÇAS*

É MATÉRIA DE REGIMENTO

*CÂMERAS DE SEGURANÇA
NO CONDOMÍNIO.
O QUE VOCÊ PRECISA
SABER ANTES DE INSTALAR
ESTA FORTE FERRAMENTA
DE SEGURANÇA*

SUA HISTÓRIA DE SUCESSO

*DE DEGRAU EM DEGRAU:
A MÁXIMA POR TRÁS DA
CRESCENTE CARREIRA DE
DJAIR BARROS NA ÁREA
CONDOMINIAL*

OUTROS ASSUNTOS

*O PERFIL QUE SE
EXIGE DE UM SÍNDICO
NOS DIAS DE HOJE*



RECUPERAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA

PARA CONDOMÍNIOS E ASSOCIAÇÕES

Você já imaginou seu condomínio livre de dívidas, com as contas em dia e com recurso financeiro suficiente para pensar em melhorias?

A BB Cobrança é a solução! Somos especialistas em recuperação de crédito condominial, oferecendo um serviço personalizado, com rápido resultado e **sem custo para o condomínio!**

Recupere a saúde financeira do seu condomínio com a BB Cobrança.

VANTAGENS



SEM CUSTO PARA O CONDOMÍNIO



NEGOCIAÇÕES FLEXÍVEIS E SIMPLIFICADAS



COBRANÇA HUMANIZADA



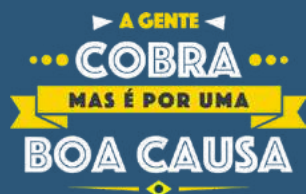
NEGOCIADORES ESPECIALIZADOS



PAGAMENTO FACILITADO VIA PIX E CARTÃO DE CRÉDITO COM QUITAÇÃO IMEDIATA



DESPACHANTE



85 98685 9620
85 3268 1601
Av. Des. Moreira, 1701
2º andar - Aldeota



É MATÉRIA DE REGIMENTO

Câmeras de segurança no condomínio

Raquel Colares

04

CAPA

Diversão no condomínio

Camila Rodrigues

08

COM A PALAVRA

Funcionários do condomínio que prestam serviços particulares dentro dos apartamentos

Saulo Venâncio

10

Carro elétrico no condomínio

José Soares

12

SUA HISTÓRIA DE SUCESSO

De degrau em degrau

Karolayne Ferreira

13

OUTROS ASSUNTOS

Automação no condomínio

Yasmin Oliveira

16

O perfil que se exige de um síndico nos dias de hoje

Joana Brasil

19

SESSÃO PIPOCA

Pega a dica

21

Quiz

22

CARTA AO LEITOR

Consistência gera resultado

Com alegria, chegamos a segunda edição de: Tá Na Pauta Condominial. Como costumamos dizer: uma revista que já nasceu grande. Isso porque diversos são os assuntos que cabem ser abordados e bastante diverso também é o público que buscamos alcançar a cada dia.

Ao longo desse primeiro semestre de existência, acompanhamos o projeto ganhar forma, visibilidade e principalmente reconhecimento.

Foi motivador ver a revista nas mãos dos participantes de cada evento condominial ocorrido em nossa cidade e mais empolgante ainda ler mensagens de elogios e sugestões dos síndicos que receberam sua edição através de mala direta no conforto do seu lar.

Buscando um maior envolvimento com o leitor, sentimos a necessidade de garantir um espaço ativo para a sua participação. Assim surgiu, já nesta segunda edição, a seção: Sua história de sucesso! Aqui, você leitor pode participar contando o que fez de bom e inovador para seu Condomínio. Envie sua história! Teremos o maior prazer de conhecê-la e quem sabe publicá-la para que mais pessoas possam se inspirar.

Forte abraço.

Joana Brasil

REVISTA TÁ NA PAUTA
CONDOMINIAL

Periodicidade: Semestral

Distribuição: Gratuita

Direção Geral: Joana Brasil

Editora Chefe: Karolayne Pinto Ferreira

Textos : Equipe BBADV

Convidados: José Soares Teixeira Filho,
Karolayne Pinto Ferreira, Saulo Venâncio.

Diagramação: Clara Castelo Branco

Imagens: Adobe Stock

ANUNCIE
CONOSCO

Mostre sua marca, produto ou
serviço na revista condominial de
maior alcance no Ceará



85 98892-0974



tanapautacondominial



tanapautacondominial.com.br



tanapautacondominial@grupobrasilbrasil.com.br

CÂMERAS DE SEGURANÇA NO CONDOMÍNIO

O que você precisa saber antes de instalar esta forte ferramenta de segurança.



Por Raquel Colares Rodrigues

OAB/CE nº 36.821, advogada do escritório BBADV.

O monitoramento por imagem é cada vez mais utilizado para reforçar a segurança em locais de grande circulação de pessoas. Diante desta tendência em ascensão, vamos esclarecer algumas dúvidas que possam surgir quanto a implantação deste tipo de sistema no condomínio:

O QUE DIZ A LEI SOBRE O ASSUNTO?

Em conformidade com o art. 5º da Constituição Federal, que traz como inviolável o direito à

intimidade e a vida privada, a instalação de câmeras de videomonitoramento no condomínio é permitida, desde que realizada em áreas de grande circulação de pessoas, como portaria e elevadores, sem intervir na privacidade dos condôminos e moradores do edifício.

Para que o condomínio instale o sistema de câmeras de segurança em suas áreas comuns, é preciso levar este planejamento como pauta de Assembleia Geral, onde deverá ser deliberado e aprovado em quórum de maioria simples dos condôminos, constando a modalidade de

contratação do serviço: locação, compra dos equipamentos e formas de pagamento.

O QUE DIZ A LGPD SOBRE A INSTALAÇÃO DE CÂMERAS EM CONDOMÍNIOS

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), Lei nº 13.709/2018, foi promulgada em 14 de agosto de 2018 para proteger os direitos fundamentais da personalidade e a privacidade no uso de dados pessoais. Dados pessoais são informações que podem identificar uma pessoa natural, incluindo imagens. O tratamento desses dados deve respeitar a privacidade dos titulares, mas há exceções, como usos para fins particulares e não econômicos, segurança pública e investigações.

Para condomínios, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) determinou que devem seguir a LGPD, garantindo a segurança dos dados coletados. A instalação de câmeras para proteção física e da vida dos moradores é uma exceção que não requer consentimento explícito. Em outros casos, os moradores devem ser informados sobre a finalidade do tratamento de imagens e seus direitos.

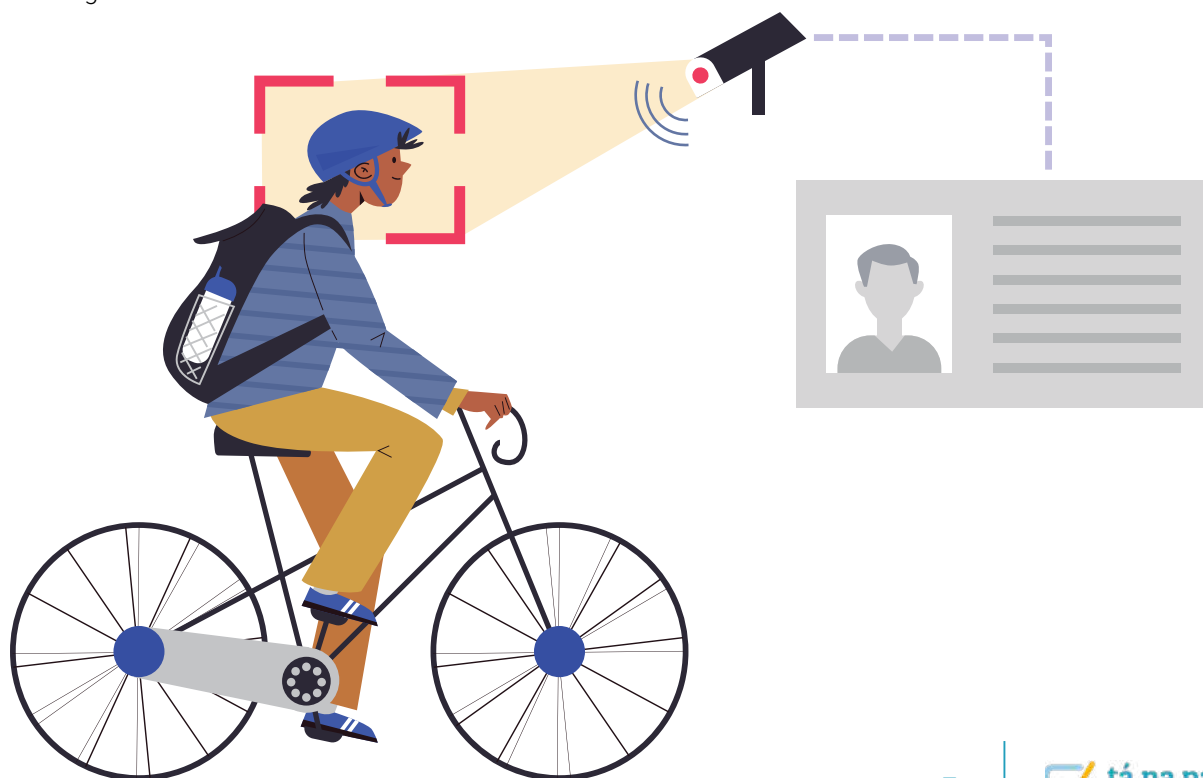
Para cumprir a LGPD, os síndicos precisam gerenciar adequadamente o armazenamento, compartilhamento e exclusão de imagens, além de treinar funcionários e contratar assessoria jurídica especializada para evitar irregularidades no tratamento de dados pessoais.

ONDE E COMO DEVEM SER INSTALADAS?

Após aprovação em Assembleia Geral, a instalação do videomonitoramento deve ser realizada nas áreas comuns do condomínio, onde deverão as câmeras ficarem sempre voltadas para as áreas de maior circulação de pessoas, nunca voltadas para o interior das unidades autônomas ou posicionadas de forma a invadir a privacidade dos moradores.

O QUE FAZER CASO ALGUM CONDÔMINO OU MORADOR SOLICITE AS IMAGENS?

As imagens captadas pelas câmeras de segurança instaladas no condomínio são estritamente confidenciais, de uso exclusivo da administração



e funcionários que trabalhem diretamente com a segurança do edifício.

Caso algum condômino ou morador do edifício venha solicitar acesso às imagens, o condomínio deve resguardar-se judicialmente restringindo o compartilhamento às hipóteses que protejam os interesses de segurança da comunidade condominial, mediante situações de sinistros, como roubos, furtos, danos, acidentes, crimes contra a vida, ou para o cumprimento de exigências legais, definidas pela legislação, como solicitação de autoridade policial, judicial ou administrativa, através de termo de responsabilidade específico para o caso, devidamente elaborado por sua assessoria jurídica, em casos de disponibilização dos dados para condômino e/ou moradores.



SERVIÇOS

- INSPEÇÃO PREDIAL
- LAUDOS E PERÍCIAS
- RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL
- REFORMAS E CONSTRUÇÕES
- CURSOS E TREINAMENTOS

CURSO

SÍNDICO EXECUTIVO

Responsável Técnico
Engº José Soares



Não é só Portaria Remota. **É PORTARIA PORTER.**



A tecnologia
que se adapta
ao dia a dia do
seu condomínio
para trazer mais
segurança.



Contamos com **funcionalidades que se adaptam à rotina de cada morador**, com **personalização prática e rápida** pelo nosso **aplicativo exclusivo**.

Nossos **especialistas estudam e entendem a real necessidade do condomínio** e constroem em conjunto a **melhor solução** para os moradores.

Dos mais **simples aos grandes projetos**, a Porter dá **toda a assistência e direcionamento** para a instalação da solução.

RECEBA ENCOMENDAS COM

PRATICIDADE E SEGURANÇA

Entregas sem complicações e uma
vida com menos preocupações!



Sem restrições
de horário



Sem precisar receber
o entregador



ENTRE EM CONTATO

Agende uma visita gratuita com
um de nossos consultores

85 3513 3040

DIVERSÃO NO CONDOMÍNIO: CRIANDO UM AMBIENTE IDEAL PARA AS CRIANÇAS

Por Camila Rodrigues

OAB/CE nº 28.838, advogada do escritório BBADV.



No condomínio, é essencial criar um ambiente onde as crianças possam se divertir e explorar sua criatividade. Brincadeiras ao ar livre, jogos interativos e atividades lúdicas são fundamentais para garantir que elas aproveitem plenamente sua infância. Além de promoverem a socialização, essas atividades ajudam no desenvolvimento físico e cognitivo, tornando o espaço do condomínio um verdadeiro refúgio de alegria e aprendizado.

Nesse contexto, os condomínios, especialmente aqueles com playground e outros espaços para atividades infantis, são vistos como locais ideais para o lazer e segurança dos menores. Muitas famílias, no momento de definir o local de morar, elegem como requisito importante a existência de um espaço de lazer para seus filhos.



É PRECISO ESTAR ATENTO

Os pais devem analisar a existência dos perigos, tais como instalações elétricas, piscinas, escadas, elevadores, caixas de máquinas e outros.

Também é importante observar as regras e condutas das crianças dentro do espaço condominial, garantindo que todos respeitem as normas estabelecidas para a convivência harmoniosa. É fundamental que os responsáveis orientem os pequenos sobre a importância de respeitar os horários de silêncio, as áreas comuns e os direitos dos outros moradores, e nunca os deixem sem algum responsável.

Lembre-se que: porteiros, zeladores e funcionários do condomínio não são responsáveis pelas crianças.

Cabe à administração, caso presencie ou seja informada de que estas regras estão sendo descumpridas e de que alguma criança esteja sendo deixada em situação de risco, entrar em contato e, se for o caso, notificar os responsáveis para que cumpram as regras do condomínio. Essencial deixar o fato registrado, inclusive, se for o caso, para a aplicação de multas/penalidades.

DICAS

Empresas de recreação são ótimas opções para divertir os pequenos e podem oferecer uma variedade de atividades nos espaços de condomínios.

Aqui estão algumas opções de brincadeiras que podem ser realizadas:

- 1. Caça ao Tesouro:** Organizar uma caça ao tesouro com pistas espalhadas pelo condomínio. Essa atividade estimula a criatividade e o trabalho em equipe das crianças.
- 2. Oficinas de Arte e Artesanato:** Promover oficinas onde as crianças possam pintar, desenhar e criar suas próprias obras de arte. Isso ajuda a desenvolver habilidades motoras e a expressão criativa.
- 3. Jogos de Esportes:** Realizar mini torneios de futebol, vôlei ou basquete, por exemplo, nas quadras do condomínio. Além de ser uma excelente forma de exercício, incentiva a interação social e o espírito esportivo.
- 4. Teatro e Fantoques:** Montar pequenas peças de teatro ou apresentações de fantoches, onde as crianças podem participar como atores ou espectadores. Essa atividade melhora a comunicação e a confiança das crianças.
- 5. Brincadeiras Tradicionais:** Resgatar brincadeiras clássicas como esconde-esconde, pega-pega e amarelinha. Essas atividades são simples, mas garantem muita diversão e movimento.
- 6. Aulas de Dança e Música:** Oferecer aulas de dança ou música, onde as crianças podem aprender novos ritmos e coreografias, além de desenvolverem a coordenação motora e o senso rítmico.
- 7. Jogos de Tabuleiro e Quebra-Cabeças:** Disponibilizar jogos de tabuleiro e quebra-cabeças para momentos de lazer mais calmos. Essas atividades estimulam o raciocínio lógico e a concentração.
- 8. Contação de Histórias:** Organizar sessões de contação de histórias, onde um contador profissional ou um colaborador leia livros infantis de maneira lúdica e envolvente.
- 9. Atividades Ecológicas:** Realizar atividades relacionadas à natureza, como plantio de mudas, construção de hortas comunitárias ou oficinas sobre reciclagem. Essas atividades educam as crianças sobre a importância do meio ambiente.



Além das brincadeiras, outro ponto importante é considerar as faixas etárias das crianças, pois os estímulos e os tipos de atividades mudam, conforme as idades. Isso faz com que haja maior engajamento e compromisso por parte delas na hora de se divertir.

No que se relaciona a utilização das áreas de lazer pelas crianças, acima de tudo, como em

todas as questões envolvendo o universo dos condomínios, o que deve prevalecer, sempre, além da proteção das próprias crianças, é o bom senso e o espírito de coletividade.

FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO QUE PRESTAM SERVIÇOS PARTICULARES DENTRO DOS APARTAMENTOS

Por Saulo Venâncio

Advogado, especialista em Direito Condominial,
sócio e síndico profissional da AV SIND.
saulo@avsind.com.br



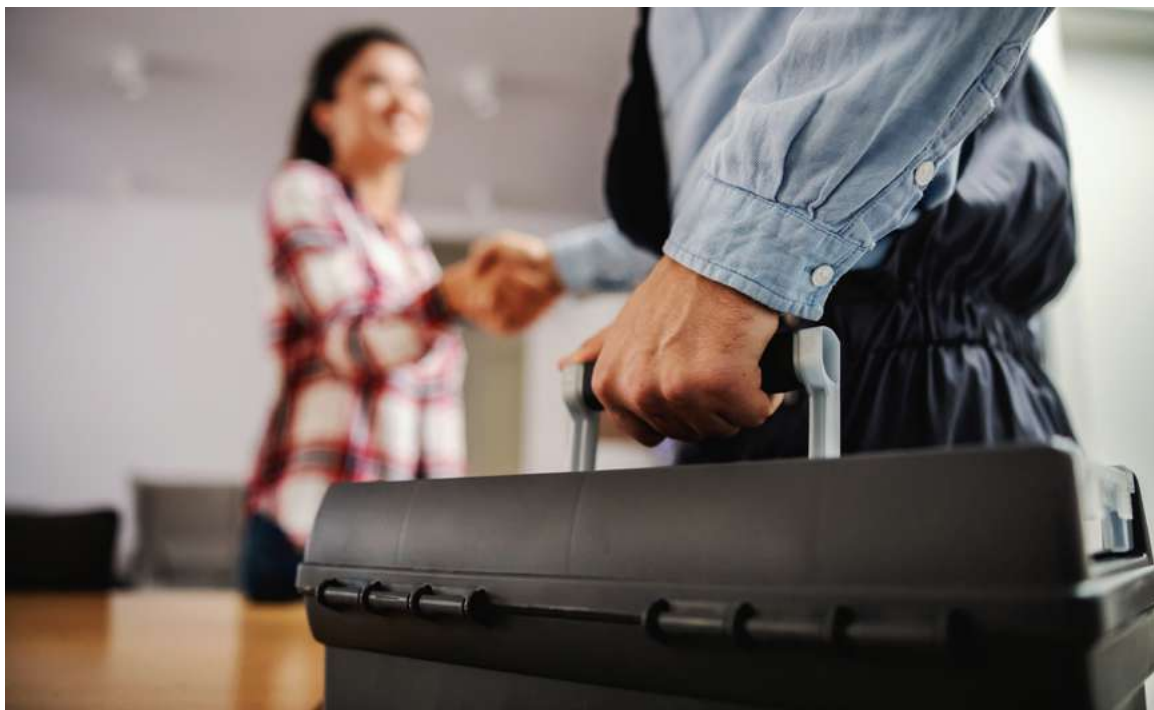
É muito comum perceber pelos moradores a utilização de funcionários do condomínio para prestar pequenos serviços de caráter particular na sua propriedade: uma troca de lâmpada, pintura, uma faxina, lavar o carro, pagar uma conta no banco etc.

É evidente que essas atitudes fogem do escopo de trabalho para o qual o funcionário foi contratado e por consequência pode repercutir em processos trabalhistas futuros. Mas quais os fundamentos jurídicos para que se possa proibir essa prática e excluir a responsabilidade civil do síndico e do condomínio? O primeiro passo é entender que o local de trabalho que o funcionário exerce as suas funções é o condomínio, mesmo ele estando dentro da unidade privativa com autorização do condômino. Muitos são os argumentos das pessoas interessadas em que o funcionário preste serviços particulares: ele trabalha fora do horário de trabalho, ele trabalha nos finais de semana de folga, nos feriados, nas férias, nos horários de descanso etc. A jurisprudência dos Tribunais tem afastado essa matéria

de defesa em diversos julgados espalhados pelo Brasil. Ocorrendo algum dano que possa gerar uma incapacidade parcial e definitiva do trabalhador, a culpa é do empregador, mesmo alegando que o serviço não se enquadrava nas atribuições do funcionário ou nas matérias de defesa apontadas acima, pois acaba deixando a sua omissão na fiscalização das normas de segurança do trabalho. O nexo causal acontece entre a conduta culposa do empregador e o dano. O Tribunal Superior do Trabalho já teve a oportunidade de se manifestar em diversos processos como por exemplo RR-141600-55.2006.5.02.0442, onde foi caracterizada a omissão na fiscalização das normas de segurança do trabalho, verificada pela existência de desvio de função, sendo determinante para a condenação do condomínio em pagar indenização por danos morais e materiais ao trabalhador. Neste ponto, cumpre o papel esclarecedor acerca do risco de danos ao trabalhador em virtude de acidente de trabalho. A Lei nº 8.213/1991 (Planos de Benefícios da Previdência Social) dispõe no seu art. 21 a equiparação de um acidente ligado ao trabalho que, embora não tenha sido

a causa única, haja contribuído diretamente para a sua morte, redução ou perda da capacidade laboral. Portanto, o condomínio ou síndico que é conivente em aceitar que o funcionário exerça esses serviços particulares, mesmo que ocasionando um dano nas dependências internas das unidades, contribui para o evento danoso. Um segundo fato importante é que caso isto se torne frequente nas atividades exercidas por este profissional é possível que os Tribunais entendam que esses serviços já se incorporaram dentro do seu escopo de trabalho e passem a considerar horas-extras exercidas fora do seu horário normal de trabalho. Imagine o exemplo de um zelador que lava os carros dos condôminos todo dia bem cedo antes de

entrar no seu horário de serviço ou que fica à disposição dos moradores depois do horário de trabalho para prestar serviços de pequenos reparos. Uma pergunta se faz oportuna: qual a solução para excluir a responsabilidade do síndico ou do condomínio quando configuradas essas hipóteses? Entendo que a maioria dos Regimentos Internos precisam ser alterados pois proíbem essa prática apenas nos horários de trabalho. Aqui a vedação deve ser de forma clara e precisa, devendo haver a previsão das penalidades cabíveis em caso de descumprimento pelo condômino e/ou funcionário. O síndico na condição de responsável pelo condomínio, deve levar o assunto à assembleia e deixar registrado em Ata o alerta do risco trabalhista no intuito de se isentar de futuras responsabilidades.



CARRO ELÉTRICO NO CONDOMÍNIO, QUAIS CUIDADOS A GESTÃO DEVE TER

Por José Soares Teixeira Filho

Engenheiro civil, de prevenção e combate a incêndios.
js-engenharia@hotmail.com



Os carros elétricos têm ganhado cada vez mais espaço no mercado automotivo devido aos benefícios ambientais que oferecem, como a redução da emissão de poluentes. No entanto, a introdução dessa nova tecnologia em condomínios requer cuidados especiais por parte do síndico para garantir a segurança e o bom funcionamento das instalações.

Ao solicitar um projeto para a instalação de pontos de recarga para carros elétricos no condomínio, o síndico deve se certificar de que o projeto esteja de acordo com as normas e regulamentos vigentes, além de solicitar o acompanhamento de um engenheiro responsável. É fundamental que o engenheiro emita a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), documento que atesta a responsabilidade técnica pela obra e pelo projeto.

Alguns cuidados que o síndico deve ter ao implementar essa nova tecnologia incluem a verificação da capacidade elétrica do condomínio para suportar os novos pontos de recarga, a instalação de dispositivos de segurança para prevenir sobrecargas elétricas e curtos-circuitos, dimensionamento, layout, leitura do consumo

elétrico e a definição de regras claras de uso e manutenção dos equipamentos.

Com um planejamento adequado e a supervisão de profissionais qualificados, a instalação de pontos de recarga para carros elétricos no condomínio pode trazer benefícios tanto para os condôminos quanto para o meio ambiente, promovendo uma mobilidade mais sustentável e eficiente.

A responsabilidade do condômino em solicitar e instalar seu próprio carregador para carro elétrico em um condomínio pode variar de acordo com o regulamento interno do prédio e as leis locais. Em muitos casos, o condômino é responsável por custear a instalação e manutenção do seu próprio ponto de recarga, já que será de uso particular.

Além disso, é fundamental que o condômino contrate um profissional qualificado para realizar a instalação do carregador, garantindo que seja feita de acordo com as normas e regulamentos vigentes. A manutenção regular do equipamento também é de responsabilidade do condômino, a fim de garantir seu funcionamento adequado e seguro.

“Inspeção predial salva vidas”®



DE DEGRAU EM DEGRAU: A MÁXIMA POR TRÁS DA CRESCENTE CARREIRA DE DJAIR BARROS NA ÁREA CONDOMINIAL

Por Karolayne Ferreira
Cientista Social.
karolayne.p.ferreira@icloud.com

Condomínios funcionam como micro comunidades. E sabemos que viver em comunidade é um grande desafio. Bem como administrá-las! Muitas pessoas e diferentes atividades estão envolvidas para que esse organismo vivo funcione corretamente.

Assim, há hoje no mercado condominial inúmeras oportunidades e pessoas interessadas no segmento. Tendo como foco tais pessoas inauguramos a seção “Sua História de Sucesso” onde serão contadas histórias inspiradoras e com potencial de reaplicação para ajudá-las no seu

caminho pela área condominial.

Nesta primeira matéria contaremos uma história de vida e de crescimento profissional admiráveis!

Djair Barros Ferreira (46) nasceu em Guaramiranga-CE e teve sua juventude dividida entre os estudos e o trabalho na roça. De família humilde, decidiu mudar-se para a capital Fortaleza-CE em 1999, aos vinte e um anos, buscando “novos horizontes”.

Chegando na cidade iniciou sua trajetória profissional como Auxiliar de Serviços Gerais (ASG) em residências privadas e apenas três anos mais tarde teve sua primeira experiência com condomínio, na área de portaria.

Ainda querendo experimentar as possibilidades, Djair se afastou dos condomínios por um período, somente para compreender logo depois que era naquele lugar que deveria estar.

No ano de 2007 retornou o trabalho na portaria

condominial, e a partir daí foi cada vez mais conhecendo as dinâmicas e estruturas daquele espaço. Permaneceu na mesma função até o ano de 2012, momento em que subiu de cargo e enfrentou os novos desafios na área da administração.

Ao passar dez (10) anos atuando como administrador, Djair adquiriu uma potente experiência. Fundou em 2021 a Star Assessoria e Consultoria, empresa voltada para o apoio administrativo na área condominial, e ainda ativa atualmente.

Com dedicação e trabalho duro foi cada vez mais sendo reconhecido pelas pessoas à sua volta. Chegou um momento em que os próprios condôminos me disseram “Djair eu tenho você como meu síndico; é você quem eu procuro; é você quem resolve; é você que me atende”, contou orgulhosamente o entrevistado.



Em 2022 este iniciou seu mais recente desafio que é a atuação como síndico profissional. Alcançando um cargo na gestão indica que para conseguir crescer na área a experiência e os estudos são importantes, buscando sempre se aperfeiçoar, mas ressalta que "o dia a dia é essencial".

Djair sabe como funciona uma zeladoria, pois já passou por lá. Sabe como funciona uma portaria, pois já passou por lá. Sabe como funciona uma administração, pois também já passou por lá! E em seu relato percebemos que este continua se fazendo presente em todos esses lugares e mantendo contato com os respectivos atuais profissionais, havendo assim interações saudáveis e produtivas ao trabalho.



P - Quais são os pontos chaves para uma gestão de sucesso?

R - Honestidade, confiança e bons parceiros. Eu tenho que mostrar e ser honesto com as pessoas que me contrataram, que me colocaram dentro da casa delas.

Ao apontar bons parceiros, Djair ressalta que o síndico não realiza nada sozinho, mas sim que precisa de uma rede de apoio. Aproveita o momento para destacar a importância de

um conselho condominial ativo, e do apoio pessoal que recebeu destes para estar onde chegou.

"Eu sou um síndico presente.

Eu gosto de estar lá, de conviver e apoiar todo mundo"

A última pergunta realizada teve como foco os profissionais que desejam entrar e permanecer no mercado da área condominial, pedimos que Djair desse um conselho a essas pessoas, e ele prontamente respondeu:

"A área condominial para mim é uma escada, eu tenho que ir de degrau em degrau (...) tenho que subir um de cada vez. Então o conselho que dou para quem está pensando em entrar nessa área é entre! Mas, entre com o pé no chão. Um degrau de cada vez. Não adianta querer abraçar o mundo com as pernas porque você não vai dar conta. Não vai fazer um trabalho com excelência, profissionalismo e produtividade."





AUTOMAÇÃO NO CONDOMÍNIO: ENTENDA OS PRINCIPAIS PONTOS

Por Yasmin Oliveira

OAB/CE nº 38.213, advogada do escritório BBADV, especialista em condomínios, membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/CE.

A medida que as inovações tecnológicas alcançam novos patamares, podemos observar uma maior aderência das automatizações no âmbito condominial. Torna-se cada vez mais frequente a utilização de portões automáticos, acesso por aplicativos, leitura facial dos moradores, sensores de movimento e outras ferramentas que objetivam facilitar e modernizar o âmbito condominial.

Mas afinal, o que é a “automatização”? Nos condomínios, a automatização é a integração à tecnologia, buscando otimizar e simplificar a operação. Com a implantação destes sistemas, a sua utilização adequada e cooperativa dos moradores, os benefícios podem atingir amplos setores condominiais, dentre eles: a segurança, economia nas despesas, a comunicação e até mesmo a manutenção predial.

Vejamos alguns pontos que podem ser implantados e quais os impactos positivos trazidos para o seu condomínio:

1. SEGURANÇA: os sistemas de vigilância de vídeo, acrescidos de acessos eletrônicos e alarmes de segurança integrados refletem diretamente na segurança dos condôminos, resguardando-os de intercorrências que possam ocorrer por moradores ou visitantes e, ainda, dos impactos externos;

2. ECONOMIA: a implantação de sensores de movimento para apagar as lâmpadas ou o controle de iluminação das áreas comuns refletem diretamente no consumo de energia, evitando gasto de energia elétrica durante o dia ou em momentos que não há trânsito de moradores;

3. ESTACIONAMENTO: os sensores para gestão de vagas de estacionamentos, os denominados “sensores de ocupação” e o controle de acesso de veículos evitam transtorno de identificação dos veículos e a busca de vaga em situações de estacionamento rotativo;

4. MANUTENÇÃO: a possibilidade de instalação de monitoramento dos elevadores, ar condicionados e bombas de água traz amparo à administração na prevenção de intercorrências;

5. GESTÃO: a documentação e contabilidade pode ser gerenciada através de software especializado de gestão e mantida em um servidor online, trazendo transparência e agilidade para a administração. Esse controle permite protocolar a inadimplência, disponibilizar a prestação de contas e a comunicação com os moradores.

Como toda forma de tecnologia, a automação também pode gerar ruídos quanto à sua implementação, sendo importante destacar os pontos que podem trazer resistência à aprovação, quando necessário, de tais modernos, então, deve-se observar:

1. CUSTOS INICIAIS:

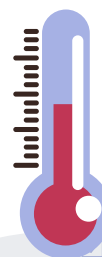
esteja atento e preparado para o investimento inicial que os equipamentos e as instalações podem trazer ao condomínio, com a possibilidade de taxa extra.

2. COMPLEXIDADE TECNOLÓGICA:

a integração e adaptação à utilização de algumas ferramentas podem ser de menor assimilação para alguns moradores, tornando-se extremamente necessário o devido treinamento e suporte técnico adequado.

3. DEPENDÊNCIA:

por sua vez, a automatização excessiva pode trazer dependência operacional em caso de falhas no sistema ou interrupção do serviço de energia.



Por se tratar de uma ação que traz impactos à coletividade, a decisão não é individual do síndico. A medida deve ser levada à assembleia, sendo analisada com concordância com o Regimento Interno e o orçamento do condomínio. Por se tratar de um tema ainda novo, existem pontos jurídicos a serem analisados quando tratamos dos questionamentos mais comuns.

Em casos de falhas nos sistemas que causam danos aos moradores ou ao próprio condomínio, a jurisprudência pode determinar que a responsabilidade recairá sobre a empresa que fornecer os serviços, onde será analisado o contrato, o tipo de falha e o nexo com o dano causado. Outro ponto importante, é a privacidade: é de suma importância que seja feito um estudo para a manutenção da privacidade e segurança contra a violação ou vazamento de informações.

Assim, traz-se o destaque para que a administração faça uma avaliação cuidadosa acerca das vantagens e desvantagens, com apoio de profissionais especializados no auxílio para apreciar as opções de empresas e estratégias. A análise prévia buscará entender o condomínio e as suas necessidades específicas, os recursos disponíveis e as preocupações dos moradores. Um planejamento pormenorizado e uma abordagem bem estudada, podem ajudar a maximizar os benefícios da automatização enquanto se minimizam os riscos e desafios associados.



Serviços terceirizados para seu condomínio

O PERFIL QUE SE EXIGE DE UM SÍNDICO NOS DIAS DE HOJE



Por Joana Brasil

OAB/CE nº 14.892, Diretora das empresas BBADV, BB Cobrança e da revista tá na pauta condominial.

Não é novidade para ninguém que a função de síndico exige conhecimento e muita responsabilidade.

A lei, e mais precisamente o Código Civil em seu artigo 1348, lista diversos deveres, como exemplo: a conservação e manutenção das áreas comuns do condomínio, cumprir e fazer cumprir as regras e as decisões assembleares,

elaborar o orçamento da despesa relativa a cada ano, realizar o seguro da edificação, entre outros. Além das habilidades técnicas necessárias para a realização de suas atribuições, muito já se discutiu que o síndico precisa manter-se acompanhado de bons funcionários e boas empresas prestadoras de serviços que servirão como extensão dos seus braços em uma boa gestão.

A novidade então é que, além das habilidades técnicas exigidas, o síndico de hoje precisa ter em seu perfil, diversas competências comportamentais. Em síntese, o perfil muito conhecido de antigamente do síndico centralizador e “dono do condomínio”, hoje, não resiste mais, sendo primordial que o novo gestor tenha características inerentes de: transparência, boa comunicação e estratégia.

O síndico atualmente também precisa estar atento às novidades, não apenas no que se refere a tecnologia, mas também novidades de pensamento. Ao falar de estratégia em um condomínio, pensamos em soluções para as dores do presente, otimização e gestão do tempo e foco no que se vislumbra para o futuro. A boa comunicação se faz presente quando o síndico se preocupa com as pessoas que compõem o seu ambiente de trabalho, ou seja: funcionários, moradores, visitantes e fornecedores.

Além de comunicar-se bem, deixando tudo às claras, é fundamental que o síndico saiba ouvir e se sensibilizar com a dor do outro. Aprender a conduzir tais situações sociais é uma boa forma de ser bem quisto e assim firmar compromissos, sabendo, é claro, exigir que o outro também faça a sua parte.

Ponto pacífico e um dos grandes pilares para uma gestão eficiente é a transparência. Quando o síndico é transparente em seu modo de agir, a tendência é que o espaço condominial fique saudável e colaborativo.

Em conclusão, diante dos desafios do mundo de hoje, quem se propõe a ser síndico de um condomínio precisa dar as mãos com o autoconhecimento, com a inteligência emocional e com a resiliência, além de todos os preparos técnicos já exaustivamente conhecidos para exercer tal função.



Quer uma Flexmarket no seu
CONDOMÍNIO?

Whatsapp



Comercial:
(85) 99655.6824
Instagram:
@flexmarketbr

-  **ZERO CUSTO PARA O CONDOMÍNIO**
-  **VALORIZA OS IMÓVEIS**
-  **ABERTO 24H POR DIA**
-  **SEM FILAS**

PEGA A DICA

Melhor não deixar a chave.

Uma série argentina sobre um camarada “muy amigo”.



Por Joana Brasil

OAB/CE nº 14.892, Diretora das empresas BBADV, BB Cobrança e da revista tá na pauta condominial.

Meu querido zelador é um conto moral, afinal um porteiro, teoricamente, é uma figura frágil, diante de condôminos, mas, como “informação é poder”, as coisas podem seguir rumos diferentes. Ao assistir a série somos cativados por uma nova perspectiva sobre as relações humanas. Pega então a dica, seu play é obrigatório!

Sinopse: Na série Meu Querido Zelador, Eliseo (Guillermo Francella) é um dedicado zelador de um grande edifício de alto padrão. Trabalhando há 30 anos no mesmo local, Eliseo conhece todos aqueles que moram e trabalham por ali, o que lhe confere um conhecimento apurado da vida de cada um que passa pelos elevadores e corredores do prédio. Apesar de dedicar-se ao seu trabalho, Eliseo possui uma habilidade única de persuasão, aprimorada ao longo dos anos, que lhe permite observar e ouvir qualquer conversa do prédio. Quando necessário, ele utiliza e abusa de seu poder de manipular os moradores para seu próprio bem. No entanto, seu senso de justiça o faz distinguir quem merece ou não sua proteção, e quando ele identifica sua nova 'vítima', não faltarão análises, persuasões e estratégias que o ajudarão a proteger seu emprego e aqueles a quem aprecia.



Fonte Sinopse: www.adorocinema.com/series/serie-29641/

Título: **Meu querido zelador**

Título Original: **El encargado.**

Gênero: **Comédia, Drama, Mistério.**

Classificação indicativa: **14**

Onde assistir: **Star +**

QUIZ

Teste seus conhecimentos



1. Quais desses pontos não é positivamente afetado pela automação?

- a) Economia
- b) Gestão
- c) Terceirização
- d) Segurança

2. O que os pais devem fazer em relação às regras e condutas das crianças?

- a) Deixar as crianças brincarem livremente sem supervisão
- b) Garantir que as crianças respeitem as normas estabelecidas
- c) Permitir que as crianças brinquem apenas dentro de casa
- d) Proibir o uso de todas as áreas comuns pelas crianças

3. Qual é o quórum de aprovação para instalação de câmeras de segurança no condomínio em Assembleia Geral?

- a) 1/3 dos condôminos
- b) Maioria qualificada dos condôminos
- c) Maioria simples dos condôminos
- d) Unanimidade dos condôminos

4. Atualmente, inclui-se no perfil de um síndico ideal:

- a) Capacidades técnicas, somente.
- b) Habilidades sociais e de comunicação.
- c) Capacidades técnicas, profissionalismo, estratégia, habilidades sociais e comunicação efetiva.
- d) Profissionalismo e ser amigo de todos.

Acertou 1 pergunta: AÉREO

Alerta! Fazendo parte do ambiente condominial você precisa estar mais antenado nos assuntos que podem interferir no seu dia a dia. O condômino também deve desempenhar seu papel e ser participativo nas decisões. Mas, está tudo bem! Você pode começar agora e fazer a diferença.

Acertou 2 a 3 perguntas: NO CAMINHO CERTO

Muito bem! Você está ligado às mudanças e preparado para conhecer e aprender sobre novos assuntos. Não se limite e esteja cada vez mais atento às novidades da área condominial e acompanhando especialistas e bons profissionais.

Acertou 4 perguntas: ANTENADO

Nota 10! Você demonstrou ser uma pessoa ativa e interessada em manter um bom ambiente ao seu redor. Sabe que manter-se atualizado é essencial para desenvolver suas próprias opiniões sobre assuntos importantes e exercer seu direito com convicção nas discussões coletivas. Parabéns!

Respostas: 1: C; 2: B; 3: C; 4: C



Todos os serviços em um só lugar!

- ✓ **Administração Condominial**
- ✓ **Mão de Obra Terceirizada**
- ✓ **Segurança Patrimonial**

**QUALIDADE
CERTIFICADA**



Converse
Conosco



TENHA COM A
ATITUDE
TUDO QUE O SEU
CONDOMÍNIO
PRECISA E MERECE!



**CONTAR COM
UMA INSTITUIÇÃO
FINANCEIRA É MAIS.**

**SE FOR ESPECIALIZADA
EM CONDOMÍNIOS,
É MUITO MAIS.**

**AGORA, SE FOR O CERUS
BANK, A MAIOR INSTITUIÇÃO
FINANCEIRA ESPECIALIZADA
DO BRASIL, É MAIS DO MAIS.**

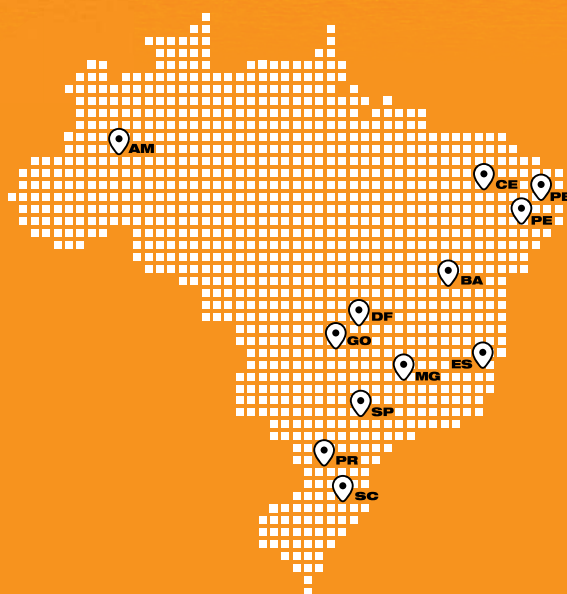


**MAIS DE
R\$ 500 MILHÕES
EM TRANSAÇÕES ANUAIS**

**MAIS DE 90 MIL
TÍTULOS MENSAIS**

**MAIS DE 360 MIL
PESSOAS ATENDIDAS**

**PRESENTE EM TODAS
AS REGIÕES DO PAÍS**



0800 580 3024
CERUSBANK.COM.BR

cerus
BANK