



# REVISTA ADCONCE

ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DO ESTADO DO CEARÁ

PUBLICAÇÃO DA ADCONCE ANO 1 - NÚMERO 2 - JULHO/AGOSTO DE 2021

## SOU SÍNDICO, E AGORA?

São muitos os desafios que competem ao exercício da função dos síndicos. As responsabilidades influenciam diretamente a vida de todos. [Pág.:06](#)

### LGPD nos condomínios

Saiba como a Lei Geral de Proteção de Dados impacta diretamente no dia a dia dos condomínios.  
[Pág.:04](#)

### Contra incêndios

Certificação contra incêndios emitida pelos Bombeiros atesta segurança aos empreendimentos.  
[Pág.:05](#)

### Novos hábitos

Busca por instalação de lojas de conveniências em condomínios aumento 615% desde o ano passado.  
[Pág.:09](#)

# Sindicato das Empresas de Asseio e Conservação do Estado do Ceará

**Seja um associado e ganhe força,  
representatividade, comunicação e benefícios**



**Rua Gonçalves Lêdo, 777, salas 1017 a 1020  
Edifício BS Tower - Aldeota - Fortaleza - Ceará**

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

 [seacec@seacec.com.br](mailto:seacec@seacec.com.br)

 (85) 3264.4124 / (85) 3264.4201

**#SomosEssenciais**

  
**SEACEC**  
Sindicato das Empresas  
de Asseio e Conservação  
do Estado do Ceará

## SUMÁRIO

### 04 LGPD nos condomínios

Entenda como funciona a Lei Geral de Proteção de Dados nos condomínios e como isso influencia a gestão condominial.

### 06 Obrigações dos síndicos

São múltiplas as atividades dos síndicos nos condomínios. A função exige responsabilidade e atenção.

### 10 Individualização da água

Mudança gera um menor consumo de água e diminui as despesas dos condomínios residenciais.

### 05 Certificação dos bombeiros

O tenente coronel do CBMCE, Wagner Maia, traz alguns alertas para o processo de emissão do certificado de incêndio das edificações.

### 09 Supermercado nos condomínios

Lojas de minimercados são tendências nos condomínios. Entende como funciona essa nova estética do setor condominial.

## Presidente da ADCONCE

Chegamos à edição de número 2 da nossa revista da Adconce. Consideramos que a edição de lançamento foi um sucesso, mesmo em tempos tão difíceis de pandemia. Imprimimos e distribuimos nos principais condomínios de Fortaleza e para associados e parceiros da ADCONCE mais de 700 revistas, isso sem falar na edição digital, compartilhada por meio de todos os canais digitais existentes. Nossa missão de levar informação relevante e de qualidade para o mercado de condomínios se consolida. Mas está apenas começando.

Assim, é com muita alegria que vamos continuar produzindo e veiculando este periódico bimestral-

mente. A publicação vem recheada de assuntos interessantes para os síndicos e para os moradores dos condomínios. A capa traz uma reportagem especial sobre as responsabilidades dos síndicos, falando sobre orientações que vão desde dicas sobre como deve ocorrer a prestação de contas à importância das manutenções preventivas.

Temos ainda outras duas matérias, uma que fala sobre a nova vida dentro dos condomínios, com a implantação de minimercados nas áreas comuns. E outra que trata dos deveres dos condomínios e administradoras quanto à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), em vigor no Brasil desde o ano passado.



**Marcus Vinicius Leitão Melo**  
Presidente Adconce

A revista traz ainda artigos de opinião sobre temas relevantes, como a importância da certificação contra incêndios nos empreendimentos.

A ADCONCE segue incansável na busca de levar conhecimento e aprendizado para quem vive ou trabalha nos condomínios. Vem com a gente!

Boa leitura!

# LGPD NOS CONDOMÍNIOS REQUER ATENÇÃO REDOBRADA NAS PORTARIAS

**Lei Geral de Proteção de Dados já está entre nós e exige rigor no setor condominial no controle dos dados de quem entra e sai dos empreendimentos**

Muita gente ainda não entendeu como deixar dados de usuários ‘descobertos’ pode ser uma dor de cabeça séria no futuro. A Lei Geral de Proteção de Dados chegou para garantir a segurança das pessoas e empresas. Com propósito de aumentar a segurança dos moradores e funcionários, os condomínios têm reforçado medidas para acesso às suas dependências, por meio, por exemplo, da instalação de câmeras de segurança e da coleta de dados pessoais, como nome, RG, CPF, havendo, por vezes, inclusive a coleta de fotografia e biometria, para controle de acesso.

“**A MANEIRA IDEAL DE EVITAR PREJUÍZOS É A COMPLETA IMPLEMENTAÇÃO DE UM PROGRAMA DE GESTÃO DOS DADOS PESSOAIS, ADEQUAÇÃO DOS PROCESSOS E ADOÇÃO DE BOAS PRÁTICAS E GOVERNANÇA.**”

“É evidente que tais atividades envolvem o tratamento de dados pessoais e, eventualmente, de dados pessoais sensíveis, seja de condôminos, visitantes, funcionários ou prestadores de serviços, daí a importância de se pensar a aplicação da LGPD neste caso”, completa o advogado Andrei Aguiar.



Penalidade para os condomínios que descumprirem a lei vai de advertência a multa

Administradoras de condomínios, aplicativos, empresas de portaria remota, terceirizadoras de mão de obra, entre outras devem se adequar a nova lei. Inclusive, a portaria dos prédios deve ser um dos locais do condomínio mais afetados pela LGPD. O advogado lembra que todos aqueles que queiram se adequar à LGPD devem buscar um escritório especializado na implementação, de modo a obter um diagnóstico dos dados tratados. “É necessário realizar um mapeamento de riscos, adequar os instrumentos contratuais firmados, tanto com fornecedores como com empregados e prestadores de serviços, e criação de um fluxo para o tratamento dos dados”, afirma.

É importante que todos – condomínios e empresas - realizem um tratamento seguro das informações de terceiros, devendo providenciar um ambiente de armazenamento de dados que garanta preserva-

ção, inclusive contra invasões por criminosos virtuais, os denominados hackers. O advogado Andrei Aguiar lembra que o ideal é que os dados sejam guardados apenas por tempo suficiente para o cumprimento da finalidade, sendo descartado logo em seguida, a não ser que haja uma justificativa legal para a sua manutenção. “O descarte dos dados também deve ter um protocolo a ser seguido pelo condomínio”, completa.

Ocorrendo a divulgação indevida de informações de pessoas ou empresas cadastradas em sua base de dados, a lei prevê desde penalidade de advertência até multa equivalente até 2% (dois por cento) do faturamento. Para o advogado Andrei Aguiar, a maneira ideal de evitar prejuízos é a completa implementação de um programa de gestão dos dados pessoais, adequação dos processos e adoção de boas práticas e governança.

# ENTENDENDO UM POUCO SOBRE A CERTIFICAÇÃO CONTRA INCÊNDIO



Wagner Maia

Tenente Coronel do Corpo de Bombeiros Militar do Ceará

A certificação das instalações de segurança contra incêndio, além de ser um ato previsto na lei 13.556, de 29/12/2004, é também um ato de preservação da vida, pois edificações vistoriadas e certificadas têm menor potencial de ocorrências de sinistros. Além disso, elas atendem também as exigências para emissão do CIP-O, Certificado de Inspeção Predial do município de Fortaleza. Outro item a destacar é a questão da valorização do imóvel, pois construções certificadas valorizam o imóvel durante as negociações.

A aprovação de um projeto de segurança contra incêndio constitui um passo da certificação do condomínio. Esse documento é elaborado pela construtora, que

ao entregar a obra para ser habitada, tem a obrigação de entregar aprovado o projeto de segurança contra incêndio do empreendimento e todas as plantas (elétrica e hidráulica) da construção.

No que tange a validade e renovação do certificado, vale lembrar que edificações residenciais são consideradas como baixo risco, então a certificação tem a validade de quatro anos. Para as construções de médio risco, a validade do documento é de três anos. As de alto risco são dois anos.

Edificações não certificadas ou com certificado vencido podem ser notificadas, ser aplicado um auto de infração e multadas. Os casos de extremo risco levam a interdição do empreendimento.

Os certificados podem ser emitidos pela internet, no site [cepi.cb.ce.gov.br](http://cepi.cb.ce.gov.br) ou no endereço [cb.ce.gov.br](http://cb.ce.gov.br), onde o usuário vai solicitar a vistoria técnica. Os sites são auto explicativos e ajudam na hora da certificação. Importante lembrar que as edificações que já foram certificadas uma vez não precisam pagar nenhuma taxa na renovação de uma vistoria.

O CBMCE não cobra taxa de incêndio de condomínios. As taxas cobradas são a do serviço de análise de projetos de segurança contra incêndio e a taxa do serviço de vistoria técnica. Ressalto que o seguro contra incêndio não é cobrado pelo Corpo de Bombeiros. Por se tratar de uma taxa de uma seguradora, não tem relação com o CBMCE.

## ADCONCE RESPONDE

### O SÍNDICO JÁ SENTOU NA CADEIRA DO PORTEIRO POR 10 MINUTOS?

A SEPOL - Escola de Portaria faz esse convite para o Síndico conhecer o Simulador de Portaria, equipado com todos os recursos reais para fins de treinamento dos porteiros e o Síndico terá a oportunidade de ficar “no lugar dele” por alguns instantes para perceber e aprender a complexidade dos sistemas de portões de pessoas e veí-

culos, alarmes, câmeras, interfones e técnicas de segurança.

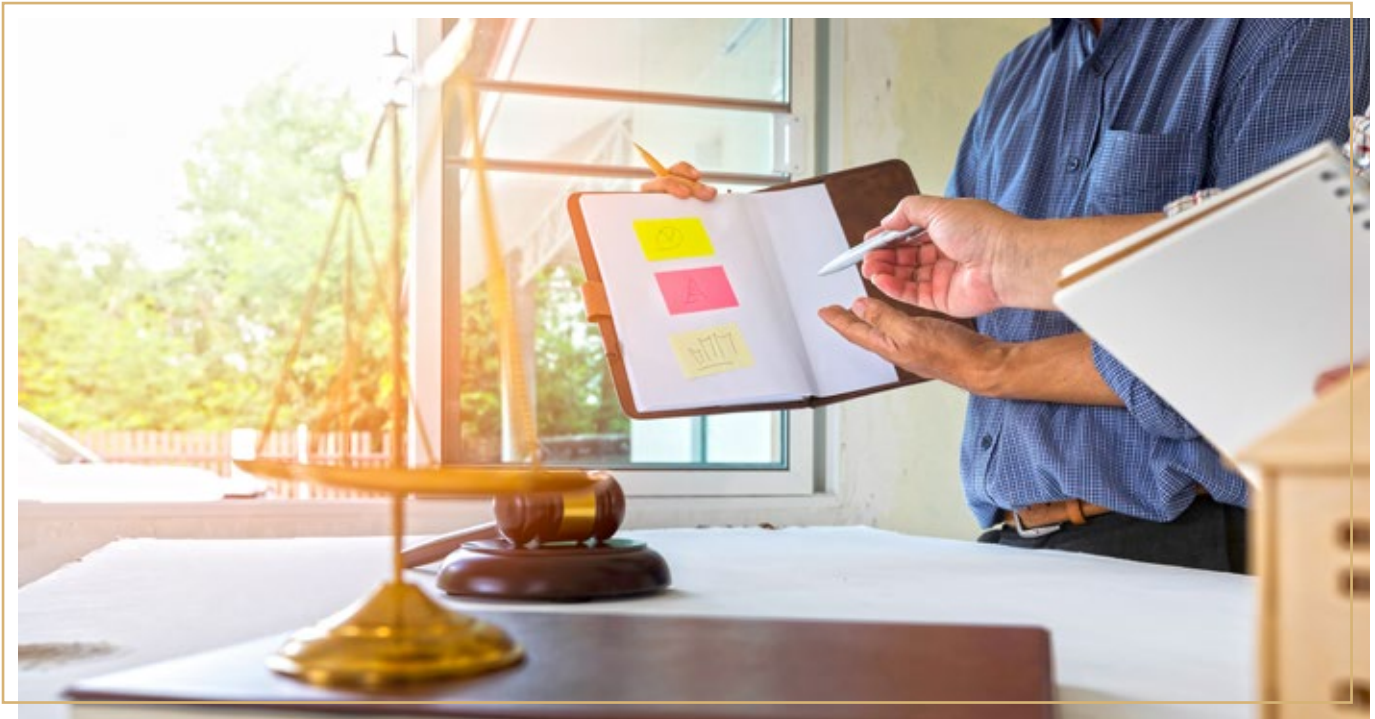
### QUAL É A VALIDADE DO LAUDO DO SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS?

Em condomínios, segundo a Norma da ABNT NBR 5419, o Laudo de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas tem validade de um ano. O Sistema é formado por para-raios

e outros equipamentos que protegem a infraestrutura da edificação, fazendo a captação e descida da descarga atmosférica até o solo, para aterramento, evitando fugas elétricas. A instalação do sistema é exigência do Corpo de Bombeiros, e a manutenção é a responsabilidade do síndico, caso ocorra dano à estrutura, queima de equipamentos, acidentes, incêndios, choques ou morte, além de tornar inválido o seguro do condomínio.

# “SOU SÍNDICO, E AGORA?”

As responsabilidades dos síndicos exigem excelência para o desempenho total da função



Síndicos são regulados civil e criminalmente pelas ações que tomam dentro dos condomínios

**S**er um gestor condominial exige qualificação. Ser síndico não é uma tarefa tão simples. A atividade está atrelada a segmentos do direito, administração e gestão de pessoas, por exemplo. Os síndicos têm responsabilidades e deveres, tendo que zelar pelo cuidado, já que foi eleito com a intenção de evitar danos ao empreendimento e aos condôminos.

Há dois tipos de normativos jurídicos que regulam as responsabilidades do síndico: a civil e a criminal. A responsabilidade civil do síndico ocorre quando as atribuições do cargo não são cumpridas adequadamente, ocasionando prejuízos aos condôminos ou a terceiros. A responsabilidade criminal do síndico acontece quando este não cumpre suas atribuições,

levando-o não apenas a uma omissão, mas a uma prática que pode ser entendida como criminosa ou contravenção. Confira alguns dos desafios que competem ao exercício da função dos síndicos.

## Prestação de contas

De acordo com o advogado especialista na área condominial e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/CE, Hebert Reis, a prestação de contas é uma obrigação natural de todo aquele que administra o alheio. “Aquele que é investido em alguma função em nome de terceiro, tem perante este o dever de prestar contas. Com o síndico não é diferente. O Código Civil é claro ao estabelecer como obrigação a prestação de contas à assembleia, e a sua falta

acarreta sua destituição”, afirma Hebert. O advogado lembra que prestar contas é apresentar os atos e os fatos da gestão. Apontar o que foi feito, por quanto foi feito e, ainda, demonstrar que tudo foi realizado conforme anteriormente deliberado pela Assembleia. “O síndico, para prestar contas, deve ter todas as informações organizadas e claras para sanar qualquer dúvida dos condôminos”, completa.

## Manutenções

De acordo com Marcus Melo, presidente da Adconce, todo condomínio precisa assumir que existe a necessidade das manutenções. “É importante a realização de revisões periódicas em fachada, nos para-raios, realizar inspeção predial, em quadros elétricos, na estrutura, etc.

Ignorar essa necessidade da manutenção predial é correr o risco de ser penalizado”, afirma. Além disso, o presidente reforça que o ideal é contratar engenheiros e empresas de qualidade, registrados no CREA-CE ou outros órgãos de fiscalização competentes. “O síndico tem que fazer uma manutenção preventiva, e não reativa. Na previsão orçamentária ele deve enumerar as obras de prevenção, de manutenção, e já incluir o custo”, diz. Inclusive, o presidente da Adconce ainda lembra que todos os relatórios técnicos e demais documentos provenientes das manutenções sejam arquivados pelo síndico para garantir a legitimidade do processo.

## Inadimplência

O dever do síndico de zelar pela boa administração do condomínio inclui a recuperação dos créditos do empreendimento, acionando os inadimplentes extra e judicialmente. No entanto, é fundamental que o síndico preserve a integridade moral dos condôminos devedores, evitando a exposição de nomes e demais identificações. Algumas das penalidades que os inadimplentes podem sofrer são multa

de 2% e proibição de votar durante as assembleias. Já as consequências judiciais podem ser a penhora e o leilão da unidade devedora. Cortes do hidrômetro individual e proibição do uso das áreas comuns não são ações recomendadas.



## A ATIVIDADE ESTÁ ATRELADA A SEGMENTOS DO DIREITO, ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS.



O advogado Hebert Reis lembra que a inadimplência deve ser combatida de forma sistematizada, dentro de um procedimento aprovado em assembleia (se não previsto na convenção). “Deve a Administração executar com rigor a régua de cobrança. A longo prazo terá inclusive efeito educativo”, afirma.

## Leis trabalhistas

É fundamental o cumprimento das normas trabalhistas tanto pela Administração em si como pelos funcionários do empreendimento. O síndico não pode ser omissivo quanto a isso. Hebert Reis lembra que as obrigações trabalhistas devem ser

cumpridas tanto pelo condomínio em si, como por seus empregados, e pelos prestadores de serviços contratados. “O condomínio deve fiscalizar o cumprimento de todas normas aplicáveis às relações de trabalho sob pena de responder subsidiariamente por elas”, afirma.

## Como evitar problemas:

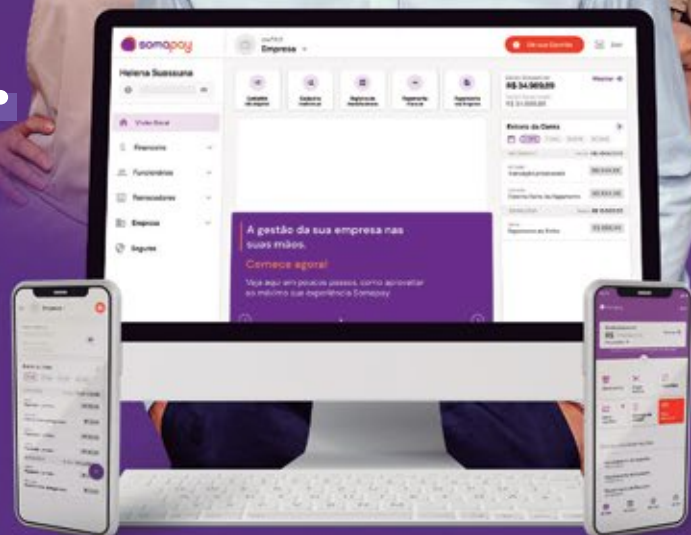
1. Ter arquivo claro e organizado com todos os comprovantes de pagamento.
2. Sempre exigir notas fiscais, RPA (recibo de autônomo), comprovantes de pagamentos de funcionários e seus benefícios e guardar as contas pagas.
3. Trabalhar sempre focando na prestação de contas para verificar mensalmente a contabilidade condominial, evitando desgastes futuros.
4. Manter atualizado o Regimento Interno.
5. Convocar Assembleias sempre que necessário.
6. Exercer uma gestão clara, prática e objetiva.



A prestação de contas em Assembleias é uma obrigação dos gestores condominiais

# Mais tempo para gerir o orçamento do seu condomínio.

Com a Somapay **você tem simplicidade e agilidade** no processo de pagamento do seu colaborador.



Fácil admissão do RH, DP ou Financeiro e abertura de conta digital para os funcionários dos condomínios;



Contracheque antecipado e 100% online no aplicativo Somapay do seu colaborador;



Plataforma intuitiva com integração ao seu sistema de Folha de Pagamentos;



Gestão total e simplificada de pagamentos.

## CUSTO ZERO

na abertura de novas contas e planos gratuitos\* disponíveis para o colaborador.

\*Pagando apenas pelo serviço que utilizar.

Quer mais vantagens para a Administradora do seu Condomínio? **Ligue pra gente!**

Capitais e demais regiões:  
0800 006 6670

Fortaleza e região metropolitana:  
(85) 3215-6651

atendimentocorporativo@somapay.com.br

www.somapay.com.br

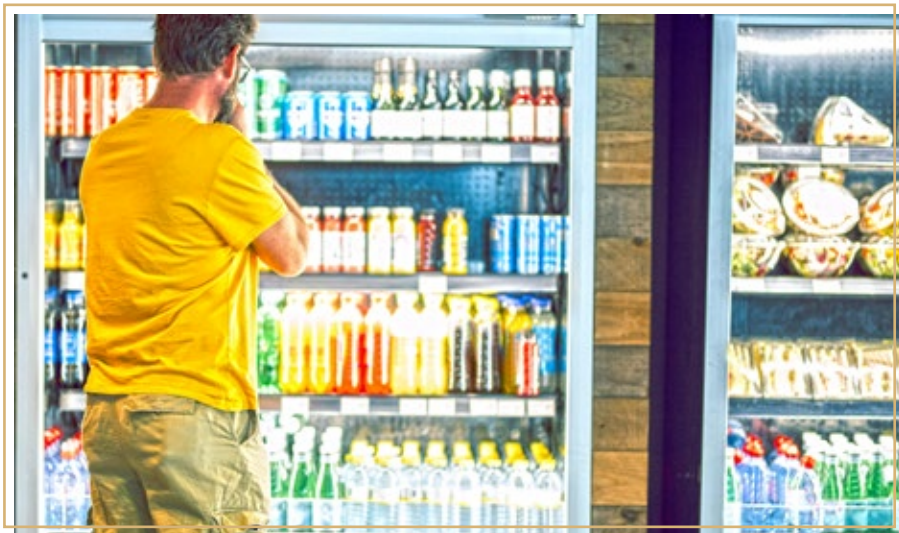




# A NOVA VIDA NOS CONDOMÍNIOS

A necessidade do isolamento social trouxe novas lógicas de consumo para os condomínios

Muitas lógicas de convivência e sobrevivência tomaram outros formatos desde março de 2020. Uma delas é a ida ao supermercado. Considerado pelos infectologistas como o local que mais oferece riscos de contágio da COVID-19, o supermercado não deixou de ser frequentado, mas ganhou uma nova roupagem com as compras por aplicativos e a disponibilização de produtos dentro dos condomínios urbanos através de um minimercado.



Minimercados inteligentes são tendências herdadas pela pandemia da covid-19 no setor condominial

De acordo com o Censo 2021 do SíndicoNet, a busca por instalação de lojas de conveniências em condomínios aumentou em 615% desde o ano passado. Dentro dessa parcela de procura, a maior demanda é relacionada à oferta de produtos (78%), mas também por armários inteligentes (12%) e vending machines - máquinas automatizadas de venda - (7%).

O presidente da Associação das Administradoras de Condomínios do Estado do Ceará (Adconce), Marcus Leitão Melo, afirma que o desenvolvimento de condomínios com ampla oferta de serviços, de forma que os condôminos nem precisem sair das dependências. O mais comum são espaços para atender os profissionais de delivery, principalmente. “Acredito que todos os empreendimentos estão se reinventando, a tecnologia vem chegando e hoje os condômi-

“**A LÓGICA DA UTILIZAÇÃO DOS MINIMERCADOS NÃO SERÁ PASSAGEIRA E DEVE PERDURAR MESMO APÓS A PANDEMIA.**”

nios estão se preparando para ter mais estrutura para oferecer os serviços”, afirma. Para Marcus, a lógica da utilização dos minimercados não será passageira e deve perdurar mesmo após a pandemia.

## Como funciona um minimercado inteligente em condomínio

O modelo de um minimercado permite ao consumidor comprar produtos expostos em refrigeradores e prateleiras abertas. O morador do condomínio em questão escolhe os produtos e, normalmente, paga por meio de um aplicativo

disponibilizado pela empresa responsável pelo serviço. O minimercado inteligente é indicado para condomínios a partir de 100 apartamentos, padrão A e B.

## Passo a passo da compra

O morador escolhe os produtos, escaneia no app e confirma o carrinho de compras. Por fim, ele insere o cartão na leitora, digita a senha e aguarda a finalização da transação.

## Instalação

As empresas que disponibilizam o serviço não exigem uma infraestrutura ampla para poder ofertar a instalação do minimercado. Basta um espaço com, no mínimo, 3,5 metros de parede, tomadas 220V, internet com ponto de rede cabeado e câmera para monitoramento pelo condomínio.

# ENTENDA A IMPORTÂNCIA DA INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁGUA

Mudança gera um menor consumo de água e diminui as despesas dos condomínios residenciais



É necessário contratar uma empresa experiente e especializada no serviço, já que a mudança impacta a vida dos condôminos a longo prazo

Desde 2016 todos os condomínios que são entregues já contam com a individualização da água. A prática costuma reverberar em um baixo consumo de água, visto que cada condômino paga apenas o que consome. No entanto, muitos empreendimentos mais antigos não contam com essa realidade. Dessa forma, a Adconce recomenda algumas ações que podem ser tomadas pelos gestores condominiais na busca de diminuir as despesas dos condomínios atrelado a um bem comum.

De acordo com o presidente da Adconce, Marcus Melo, uma das maiores dificuldades para a individualização da conta de água é a tubulação. “A grande maioria dos condomínios antigos tem uma tubulação de ferro galvanizado – já sofrendo pela ação do tempo. Além disso, é necessária a instalação de um medidor por registro. Esses fatores exigem que seja con-

tratado pelo síndico uma empresa especialista em tubulações de empreendimentos para avaliar e estruturar a mudança”, afirma.

O presidente lembra que para escolher a empresa que fará a individualização da água não pode ser avaliado somente o preço, já que a qualidade da entrega do serviço da empresa é fundamental para a saúde financeira de todos os condôminos a longo prazo. “Nesse momento tem que ser avaliada a empresa mais experiente e não a mais barata. Há uma extensa gama de serviços que a empresa contratada terá que fazer. O ideal é que a empresa não seja apenas uma instaladora de equipamentos: ela também deve oferecer excelência em atendimento aos moradores e suporte adequado ao síndico, já que dúvidas acerca da leitura dos medidores podem ser comuns, principalmente nos primeiros três meses após a instalação do

sistema”, lembra. Pedir uma ajuda para a administradora, nesse caso, é uma ótima alternativa.

## Benefícios da individualização em condomínios

- Consumo racional da água: o estimado por especialistas é que haja uma diminuição global de 40% do consumo de água no condomínio como um todo.
- Cobrança justa do que cada unidade consome: geralmente 70% dos moradores do empreendimento percebem uma diminuição na sua conta.
- Ganho do meio ambiente com a conscientização do consumo: depois de um período de adaptação, fica evidente até para os mais ‘gastões’ que usar a água de forma racional é uma ótima forma de economizar e ajudar o planeta.
- Detecção de vazamentos facilitada: Principalmente ao longo do tempo, quando há um histórico consistente de consumo de cada unidade, fica mais claro quando há um aumento no consumo exacerbado de uma unidade - o que não ocorreria em uma situação sem individualização.
- Agrega valor à unidade: os especialistas entrevistados apontam que é um ganho real para o patrimônio de toda a comunidade quando há individualização da água.
- Facilidade para o síndico: Dependendo da empresa escolhida pelo condomínio, a conta de água passa a ser gerida pela parceira, deixando o gestor se focar em outros temas.



# O que sua empresa precisa é ter com quem contar.

Filie-se a um sindicato agora mesmo e aproveite diversas vantagens e descontos exclusivos em produtos e serviços.



**CONFIRA TODOS  
OS BENEFÍCIOS  
NO SITE**



**[FECOMERCIO-CE.COM.BR/SINDICALIZE](https://fecomercio-ce.com.br/sindicalize)**



# ADCONCE

ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DO ESTADO DO CEARÁ

## ASSOCIADOS



## PARCEIROS



PARA MAIS INFORMAÇÕES