



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

 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, terceirizadas 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 ou no endereço 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.

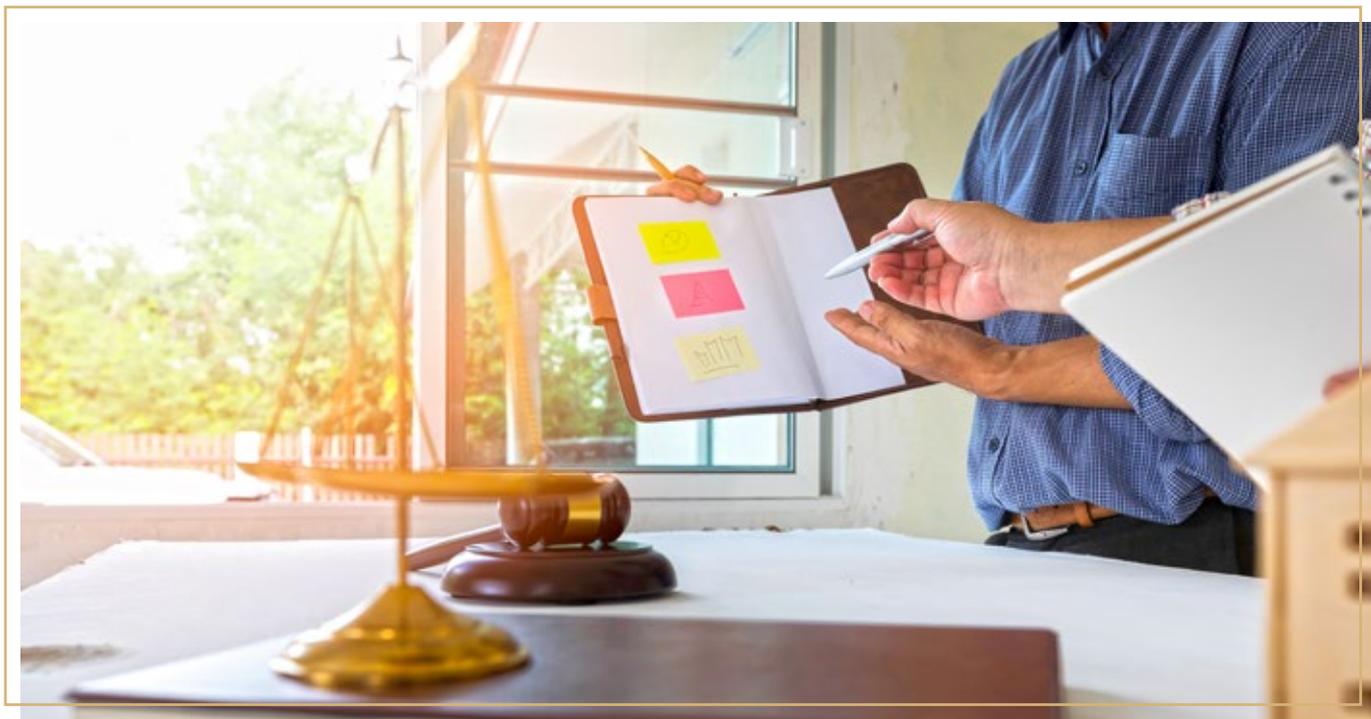
QUAL É A VALIDADE DO LAUDO DO SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS?

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

Ser 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:

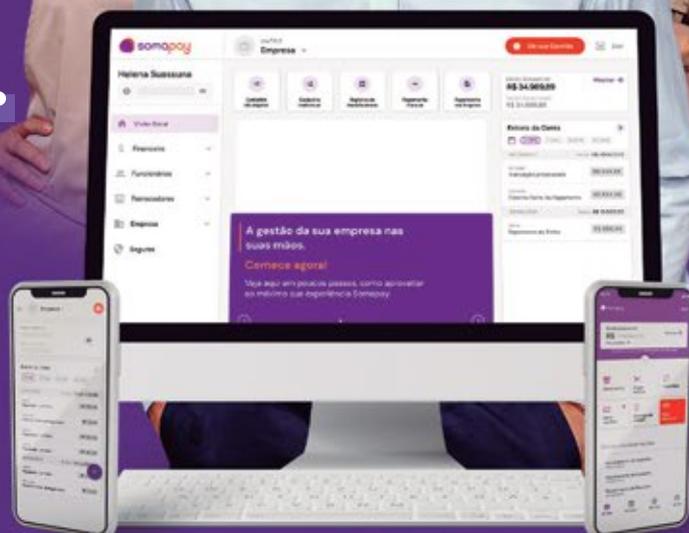
1. Ter arquivo claro e organizado com todos os comprovantes de pagamento.
2. Sempre exigir notas fiscais, RPA (recibo de autônomo), comprovantes de pagamentos de funcionários e seus benefícios e guardar as contas pagas.
3. Trabalhar sempre focando na prestação de contas para verificar mensalmente a contabilidade 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

(85)2181.6301

@ADCONCEOFICIAL

@ADCONCEOFICIAL

WWW.ADCONCE.ORG