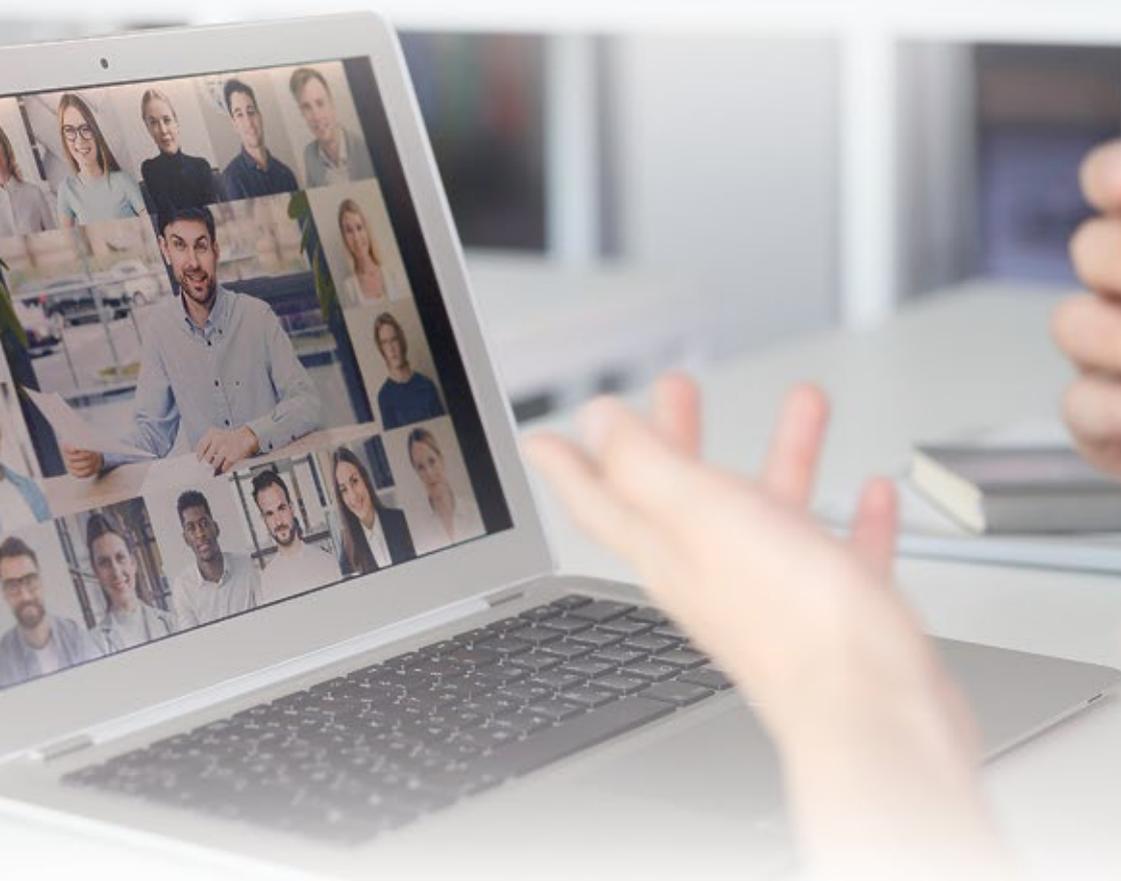




REVISTA ADCONCE

ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DO ESTADO DO CEARÁ

PUBLICAÇÃO DA ADCONCE ANO 2 - NÚMERO 5 - ABRIL DE 2022



ASSEMBLEIAS VIRTUAIS LEGALIZADAS JURIDICAMENTE

Agora é lei: reuniões realizadas de forma online possuem a mesma validade jurídica que uma assembleia presencial. Os condomínios poderão utilizar essa ferramenta, sem qualquer tipo de temor em relação à validade jurídica. Pág.:04

Agressão em pets

Condôminos podem e devem denunciar casos de violência contra animais. Entenda como lidar com a situação.

Pág.:07

Mão de obra capacitada

Cursos de profissionalização e reciclagem para os funcionários de condomínios devem ser priorizados pelos gestores.

Pág.:08

Certificado dos Bombeiros

Certificado é fundamental para garantir a segurança dos condomínios. Saiba como obter e atualizar a documentação.

Pág.:10

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 Reuniões virtuais

O que diz a nova lei - Reuniões realizadas de forma online possuem a mesma validade jurídica que uma assembleia presencial.

08 Mão de obra em condomínios

Zelar pela capacitação dos profissionais é fundamental para a boa gestão dos empreendimentos

07 Violência em pets

Entenda como os condomínios devem agir em casos de agressões a animais

10 Documento que atesta segurança

Passo a passo para os condomínios terem o certificado de vistoria do Corpo de Bombeiros

Presidente da ADCONCE

Este ano de 2022 se apresenta com boas perspectivas para todos os setores da economia, incluindo o de condomínios. O mercado imobiliário se mantém aquecido e a retomada das atividades continua se acelerando, com a ampliação da vacinação em todas as faixas etárias e a diminuição dos índices da pandemia. Portanto, o momento é de expectativa e otimismo, após praticamente dois anos de incertezas. Apesar de ainda precisarmos manter certos

cuidados sanitários, a cada dia estamos mais próximos de superar esse momento de turbulência e podermos voltar à normalidade no nosso dia a dia. Por isso, os condomínios precisam continuar investindo na melhoria dos serviços que são prestados aos moradores, e nesse aspecto a tecnologia desempenha um papel muito importante. A regulamentação das reuniões virtuais é uma demonstração disso. Trata-se de uma ferramenta que veio para fi-



Marcus Vinicius Leitão Melo
Presidente Adconce

car, pois facilita a tomada de decisões, aproxima síndicos e moradores e pode tornar mais eficiente a gestão dos condomínios, espaços cada vez mais relevantes de convívio, moradia e trabalho.

ASSEMBLEIAS VIRTUAIS CONTAM COM NOVA LEGISLAÇÃO

Reuniões online passam a ter plena validade jurídica, mas o síndico ou gestor condominial deve tomar alguns cuidados antes da realização da assembleia



Antes, não havia previsão normativa que garantisse a realização dessas reuniões de forma segura juridicamente

As reuniões virtuais, realizadas através da internet, são uma realidade em nossa vida - seja no ambiente profissional, com amigos, familiares e também no dia a dia dos condomínios. Trata-se de uma ferramenta que já existia antes da pandemia, mas ganhou notoriedade por conta das restrições às aglomerações e aos eventos sociais, especialmente nos períodos de lockdown. E agora é lei: essas reuniões realizadas de forma online possuem a mesma validade jurídica que uma assembleia presencial. A decisão foi publicada no Diário Oficial da União (DOU) no último dia 9 de março, a partir do Projeto de Lei 548/19, do Senado Federal.

“Essa lei possui uma alta relevância, tendo em vista que estipula realmente um marco virtual para a vida dos condomínios, sobretudo relacionado às assembleias virtuais.



ESSAS REUNIÕES REALIZADAS DE FORMA ONLINE POSSUEM A MESMA VALIDADE JURÍDICA QUE UMA ASSEMBLEIA PRESENCIAL



Antes, não havia previsão normativa que garantisse a realização dessas reuniões de forma segura juridicamente. Hoje, já existe essa garantia, com a possibilidade de os condomínios adotarem as assem-

bleias virtuais de maneira segura e de modo que realmente possam oportunizar a todos os condôminos participarem com seus direitos devidamente garantidos”, comenta Wellington Sampaio, diretor Jurídico da Associação das Administradoras e Condomínios do Estado do Ceará (Adconce).

Segurança

Conforme detalha Wellington Sampaio, de agora em diante, os condomínios poderão utilizar essa ferramenta, sem qualquer tipo de temor em relação à validade jurídica. No entanto, é preciso ter alguns cuidados. “A lei estipula alguns critérios que devem

ser observados, especialmente no que diz respeito ao fiel cumprimento do edital de convocação, que deve ser publicado de maneira clara e transparente prevendo as regras de acesso”, diz o diretor jurídico da Adconce. “Além disso, o edital deve prever as regras de permanência e encerramento das assembleias”, reforça.



Adimplência

Por fim, Wellington Sampaio destaca que a participação dos condôminos nas reuniões segue vinculada à adimplência. “Todas as regras que estão previstas na convenção do condomínio, que dizem respeito às assembleias, permanecem, com a obrigatoriedade de serem cumpridas. Então, a participação do condômino deve ser vinculada à adimplência. Logicamente ele pode entrar no momento da realização da videoconferência, no entanto, o direito à voz e ao voto só será garantido se ele realmente estiver apto para votar, e para isso ocorrer, deve estar quites com as taxas condominiais”, explica o diretor jurídico da Adconce. “Uma



Wellington Sampaio
diretor Jurídico da Adconce

assembleia virtual bem organizada e bem conduzida, e bem divulgada perante os condôminos, tende a ter uma efetividade muito maior do que a presencial, pois se torna mais objetiva e produtiva”, finaliza Wellington Sampaio.

ADCONCE RESPONDE

1. DE MANEIRA GERAL, O QUE MUDA COM A PUBLICAÇÃO DA LEI DAS ASSEMBLEIAS VIRTUAIS EM CONDOMÍNIOS?

Antes, não havia previsão normativa que garantisse a realização dessas reuniões de forma segura juridicamente. Com a publicação no Diário Oficial da União, passa a existir essa garantia, com a possibilidade de os condomínios adotarem as assembleias online de maneira segura.

2. PARA OS SÍNDICOS E GESTORES CONDOMINIAIS, QUAIS SÃO OS PRINCIPAIS CUIDADOS AO REALIZAR UMA ASSEMBLEIA VIRTUAL?

Em primeiro lugar, elaborar corretamente o texto do edital de convocação, deixando clara a participação virtual e as regras de acesso. É escolher uma boa ferramenta tecnológica (aplicativo ou programa de videoconferência), que proporcione credibilidade no resultado e na apuração das votações.

3. PARA TER DIREITO À VOZ E VOTO O CONDÔMINO PRECISA ESTAR QUITES COM AS TAXAS CONDOMINIAIS?

Sim, da mesma maneira que nas reuniões presenciais, quando é realizada uma assembleia virtual o condômino pode participar,

mas só tem direito a votar se estiver em dia com suas obrigações perante o condomínio.

4. O QUE ACONTECE SE O CONDÔMINO ESTIVER COM PROBLEMAS DE ACESSO À INTERNET?

De acordo com a nova lei, os condomínios não são responsáveis por problemas na conexão de internet dos condôminos e pela falha dos equipamentos dos participantes. O prevalece é o interesse coletivo e não o particular, ou seja, o condômino deve providenciar o sinal de internet e o bom funcionamento dos equipamentos (celular ou computador) para participar da reunião virtual.

CONTE COM UMA EQUIPE
ESPECIALISTA EM FAZER
**COM QUE ATÉ UMA
COBRANÇA SEJA
UMA BOA EXPERIÊNCIA.**

Respeito e cordialidade
com as partes envolvidas

Conciliações e acordos
extrajudiciais personalizados

Cobrança Administrativa Multicanal

Notificações extrajudiciais

 (85) 3099-0888



EFETIVA
RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO

 efetivarc

|  efetivarc

|  efetivarc.com.br

NOTIFICAR AGRESSÕES CONTRA PETS SERÁ OBRIGAÇÃO DOS SÍNDICOS

Está em aprovação pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal a lei que vai exigir dos síndicos e gestores condominiais a notificação dos casos de agressão a pets dentro dos condomínios. Trata-se de uma legislação muito importante, porque os síndicos e gestores de condomínios devem colaborar para que esse tipo de crime não aconteça dentro das residências - não só para garantir o bem-estar do animal, mas em nome da boa convivência entre os condôminos. Não é nada amistoso morar ao lado de um apartamento ou de uma residência que tenha pessoas que agredem animais. Se uma pessoa dessas trata assim um pet, o que poderá fazer com outras pessoas? Geralmente, quem maltrata um animal tem a tendência de estender essa violência para seres humanos, e os síndicos podem agir

de forma a prevenir que casos assim aconteçam.

Estudos mostram que dentre os casos de violência contra animais, 60% são causados pelos próprios tutores, e 20% pelos vizinhos. Portanto, o síndico ou gestor condominial podem contribuir muito, nesse sentido de não permitir que esses crimes sejam cometidos - mesmo que seja no interior da propriedade privada.

A tramitação dessa lei na Câmara e no Senado tem muitos aspectos positivos, porque as agressões acontecem contra animais tutelados e também coletivos, ou seja, aqueles que não têm dono. Infelizmente, a cada dia cresce o número de animais abandonados, muitas vezes sujeitos à agressões ou mesmo tentativas de envenenamento, por

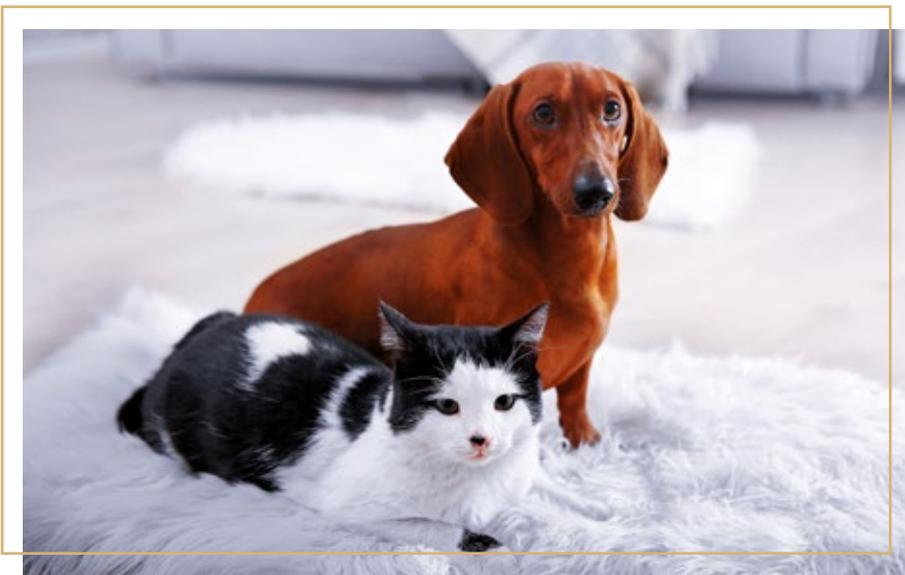


Cinthia Belino *

exemplo. Também são crescentes os casos de pets esquecidos em casa, que ficam sem comida, por exemplo. Por isso, a lei que obriga a notificação desses casos pode contribuir para a defesa desses animais inocentes.

O importante dessa nova lei é que ela terá validade em termos nacionais, porque alguns estados, como São Paulo, Minas Gerais e Pernambuco, já possuem legislações semelhantes. Com isso, a tendência é que diminuam os casos de violência contra os animais - tão comuns e que merecem ser combatidos, a exemplo daqueles de agressão contra mulheres, idosos e crianças.

Atualmente, os pets estão plenamente inseridos no novo conceito de família. Eles já não são considerados mais como bichos de estimação, e sim integrantes dos núcleos familiares, pois é muito comum casais que não queiram ter filhos, mas, por exemplo, desejam criar animais, como extensão do amor um pelo outro. Por isso, essa consciência generalizada, de estabelecer espaços pet friendly e elaborar leis voltadas para esses animais pode trazer muitos benefícios para a sociedade.



* advogada especializada em Direito Animal, vice-presidente da Comissão de Defesa dos Direitos dos Animais da OAB-CE, membro do Núcleo de Justiça Animal da Paraíba, Membro do grupo Brasil Sem Tração Animal e da Frente de Defesa dos Jumentos

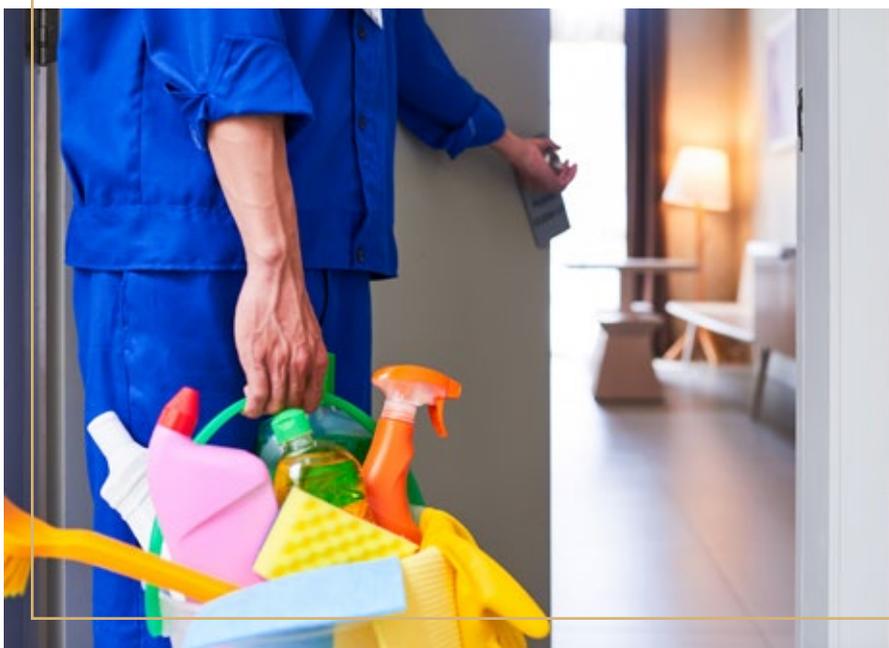
TRABALHADORES EM CONDOMÍNIOS SOMAM CERCA DE 40 MIL POSTOS NO CEARÁ

Zelar pela capacitação dos profissionais é fundamental para a boa gestão dos empreendimentos. Investir em treinamentos e acompanhar o desempenho no dia a dia são cuidados essenciais

De acordo com estimativa da Associação das Empresas Administradoras de Condomínios do Ceará (Adconce) e do Sindicato das Empresas de Asseio e Conservação do Estado do Ceará (Seacec), existem hoje no Estado entre 38 mil e 40 mil trabalhadores em condomínios. O número é relevante e, mais ainda, a tarefa diária desses profissionais: cuidar da segurança e do bem-estar de moradores e frequentadores de condomínios residenciais e comerciais.

“A capacitação e o treinamento são condições indispensáveis para todas as profissões, e quando se trata dos funcionários de condomínio, isso ganha dimensão maior, porque eles lidam todos os dias com muitas famílias e pessoas das mais diversas faixas etárias. São funções estratégicas e de confiança”, comenta Marcus Melo, presidente da Adconce.

De acordo com o dirigente, um aspecto relevante a se considerar é o grande volume de investimentos realizados nas edificações e na sofisticação tecnológica presente em um empreendimento. “Porteiros, encarregados da segurança e de serviços gerais são pessoas da li-



Porteiros, encarregados da segurança e de serviços gerais são pessoas da linha de frente da gestão do condomínio e a qualidade da sua atuação precisa acompanhar esse contexto

nya de frente da gestão do condomínio, e a qualidade da sua atuação precisa acompanhar esse contexto”, observa Marcus Melo.



O PERFEITO FUNCIONAMENTO DE UM EMPREENDIMENTO, EM TODOS OS SEUS SETORES, ESTÁ INTRINSECAMENTE LIGADO À QUALIFICAÇÃO DOS COLABORADORES. TODAS AS ÁREAS NECESSITAM DE MÃO DE OBRA QUALIFICADA



Funções estratégicas

De acordo com Fabiano Barreira da Ponte, presidente do Seasec, desde responsáveis pela limpeza e conservação, passando pela manutenção e a portaria, todas as funções são relevantes para o dia a dia dos moradores e frequentadores dos condomínios. “O perfeito funcionamento de um empreendimento, em todos os seus setores, está intrinsecamente ligado à qualificação da mão de contratada. Todas as áreas necessitam de mão de obra qualificada e atenção especial, no entanto, destacamos a portaria,

por ser o cartão de visita do condomínio”, destaca

Os integrantes do setor apontam mudanças na contratação dos profissionais: antes era comum que as empresas pedissem experiência; hoje, após o processo seletivo feito pelo RH, essas pessoas são qualificadas e treinadas pela própria empresa.

Para o presidente da Adconce, a qualidade dos serviços prestados pelos funcionários começa na postura pessoal. “Boa aparência, tratamento cortês e conhecimento adequado sobre a função a ser desempenhada são essenciais para o bom funcionamento do condomínio. Isso pode ser notado desde a maneira como o funcionário atende um telefone até como ele se esforça para resolver uma solicitação de um morador”, exemplifica Marcus Melo.

Para cumprir esses requisitos, os programas de treinamento trazem subsídios e funda-

mentos básicos, que devem ser exercidos no cotidiano. “Qualidades como simpatia, expressividade e noções de antecipação de riscos, que podem ser cada vez mais aprimoradas, são diferenciais na execução das tarefas de um funcionário de condomínio”, explica Marcus Melo.

“Idoneidade, assiduidade, educação, probidade, retidão e acima de tudo uma excelente relação interpessoal. E é evidente que o



QUALIDADES COMO SIMPATIA, EXPRESSIVIDADE E NOÇÕES DE ANTECIPAÇÃO DE RISCOS, QUE PODEM SER CADA VEZ MAIS APRIMORADAS, SÃO DIFERENCIAIS NA EXECUÇÃO DAS TAREFAS DE UM FUNCIONÁRIO DE CONDOMÍNIO



aspecto humano tem que ser levado em consideração, talvez seja o principal. Esse lado humanitário

é essencial na formação de um grande profissional”, detalha Fabiano Barreira da Ponte.

Precaução

Para o presidente do Seasec, a fim de evitar acontecimentos desagradáveis na contratação de funcionários, o primeiro ponto de atenção é verificar se a empresa que vai prestar o serviço qualifica bem os colaboradores, seja por meio de capacitações presenciais, workshops ou palestras. “É preciso saber as reais necessidades do condomínio. Observar muito bem o regimento interno, contratar uma empresa, primeiramente, associada à Adconce, e que, verdadeiramente, tenha relevantes serviços prestados no segmento”, recomenda Fabiano Barreira da Ponte.

“Tendo esses cuidados, os síndicos e os gestores de condomínios podem ter mais certeza de que estão prestando um bom serviço a quem mais necessita dele: os moradores”, completa Marcus Melo, presidente da Adconce.



AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS É FUNDAMENTAL PARA OS CONDOMÍNIOS

O ponto mais relevante desta certificação não é o documento em si, mas garantir que todos os equipamentos e sistemas contra incêndio tenham uma manutenção eficiente

Condomínios certificados pelo Corpo de Bombeiros são locais em que se pode ter a certeza de que as normas de segurança contra incêndio estão sendo seguidas. Por isso, é muito importante que os síndicos e gestores condominiais trabalhem para providenciar essa condição para o imóvel - seja ele residencial ou comercial.

“O primeiro passo para a obtenção do certificado de conformidade, denominado Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), é elaborar os projetos contra incêndio e pânico, sendo que os imóveis acima de 750m² precisam fazer os projetos e submetê-los à análise técnica e aprovação no Comando de Engenharia e Proteção contra Incêndios (CEPI)”, orienta o engenheiro civil Helton Bruno Santos Pinheiro, especializado em gestão de obras e engenharia condominial.

Ele explica que o ponto mais relevante desta certificação não é o documento em si, mas garantir que todos os equipamentos e sistemas contra incêndio tenham uma manutenção eficiente, que permita o bom

desempenho em caso de um princípio de incêndio. “Costumo dizer que um bom plano de combate a incêndio é igual a um plano de saúde: é preciso pagar para não usar; mas quando for preciso, pode se contar com o melhor sistema, em pleno funcionamento”, compara.

Valorização

Além dos aspectos de segurança, que são os mais relevantes, obter o Certificado do Corpo de Bombeiros traz benefícios futuros para os gestores. “Hoje, nas edificações, o foco é trabalhar pela valorização do imóvel, garantindo segurança e um bom desempenho, ou seja, uma boa habitabilidade para todos os moradores”, observa Helton Bruno Santos Pinheiro.

O especialista em engenharia condominial explica que o dever de encaminhar esse assunto, dentro do condomínio, é do síndico. “A responsabilidade civil e criminal de executar manutenções, bem como a atualização das documentações e das certificações junto aos órgãos competentes é do síndico, assessorado pela administradora”, ressalta.



Para os condomínios que não obtiverem o Certificado, os danos podem ser elevados. “O condomínio ficará desassistido, em caso de incêndio: não terá direito a seguro, a seguradora não terá cobertura sobre o dano, nem mesmo a garantia de funcionamento dos sistemas. Por exemplo, as bombas de hidrantes e os sprinklers precisam de manutenção preventiva que garanta um bom desempenho em caso de incêndio”, alerta.

Helton Pinheiro observa que apesar de alguns condomínios ainda não priorizarem as manutenções, o panorama evoluiu bastante nos últimos anos. “Tanto os procedimentos dos condomínios quando a legislação melhoraram bastante, infelizmente, depois da Lei Kiss 2016 (elaborada pela ocasião do incêndio na Boate Kiss, no Rio Grande do Sul, em 2013, que vitimou 242 pessoas e feriu outras 636)”, analisa o especialista em gestão de obras e engenharia condominial.

Certificação do Corpo de Bombeiros pontos relevantes:

- . O primeiro passo é elaborar os projetos contra incêndio e pânico;
- . Imóveis com dimensão acima de 750m² precisam fazer os projetos e submetê-los à análise técnica e aprovação no Comando de Engenharia e Proteção contra Incêndios (CEPI);
- . O síndico deve garantir que todos os equipamentos e sistemas contra incêndio do condomínio tenham uma manutenção eficiente, que permita o bom desempenho em caso de um princípio de incêndio;
- . O condomínio que não possui o AVCB, em caso de incêndio, não terá direito a seguro, a seguradora não terá cobertura sobre o dano, nem mesmo a garantia de funcionamento dos sistemas;
- . A responsabilidade civil e criminal de executar manutenções, além da atualização das documentações e das certificações é do síndico, assessorado pela administradora do condomínio.

MESMO COM O FIM DA TAXA DE CONTINGÊNCIA, CONDOMÍNIOS DEVEM BUSCAR ALTERNATIVAS PARA ECONOMIA DE ÁGUA



Marcus Vinicius Leitão Melo
Presidente Adconce

No início do mês de maio, a governadora do Estado do Ceará, Izolda Cela, anunciou o fim da cobrança da tarifa de contingência de água, uma taxa da Companhia de Água e Esgoto do Ceará (Cagece) criada em 2015 em razão de um período de forte escassez hídrica.

A medida vai contribuir significativamente para a redução das contas de água nos condomínios a partir de junho, quando deve chegar a conta referente ao mês de maio. A taxa extra foi um mecanismo aplicado nas faturas dos clientes com o objetivos de reduzir em 15 a 20% o consumo de água em todo o Estado.

A tarifa era cobrada aos clientes que ultrapassassem a meta estabelecida, que teve como base o consumo médio de outubro de 2014 a setembro de 2015, período anterior ao estado crítico de escassez hídrica. O valor aplicado era de 120% sobre cada metro cúbico ultrapassado.

Mesmo com a revogação, é importante que ainda haja uma sensibilização de pessoas que moram em condomínios para o

uso consciente da água, principalmente aqueles que não possuem medição individualizada, uma vez que a cobrança é rateada entre todos os imóveis.

Entre as medidas para diminuir o consumo individual, estão ações que podem gerar ainda mais economia ao final de cada mês, como ter atenção aos vazamentos em casa, lavar diversas roupas na máquina de só uma vez, tomar banhos mais curtos, fechar a torneira enquanto escova os dentes ou faz a barba, dentre outras coisas.

Levar a questão para as reuniões de condomínio, espalhar cartazes e fazer uma campanha efetiva pode auxiliar na mobilização dos moradores.

Além disso, os condomínios também podem e devem implantar medidas para economizar água, afinal, na maior parte deles, as contas de água e de energia elétrica costumam responder por cerca de 20% do orçamento, representando o segundo de maior peso e perdendo apenas para a folha de pagamento.

Entre as práticas, é importante verificar constantemente os hidrômetros, uma vez que qualquer pequena fenda em um cano pode desperdiçar cerca de 96 mil litros de água em um mês. Também é essencial fazer a manutenção de válvulas de torneiras, evitar o uso de mangueiras e cobrir a piscina com lona e realizar vistoria constantes nas unidades privativas em busca de solucionar vazamentos.





ADCONCE

ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DO ESTADO DO CEARÁ

ASSOCIADOS



PARCEIROS



PARA MAIS INFORMAÇÕES

 (85)2181.6301

 @ADCONCEOFICIAL

 @ADCONCEOFICIAL

 WWW.ADCONCE.ORG