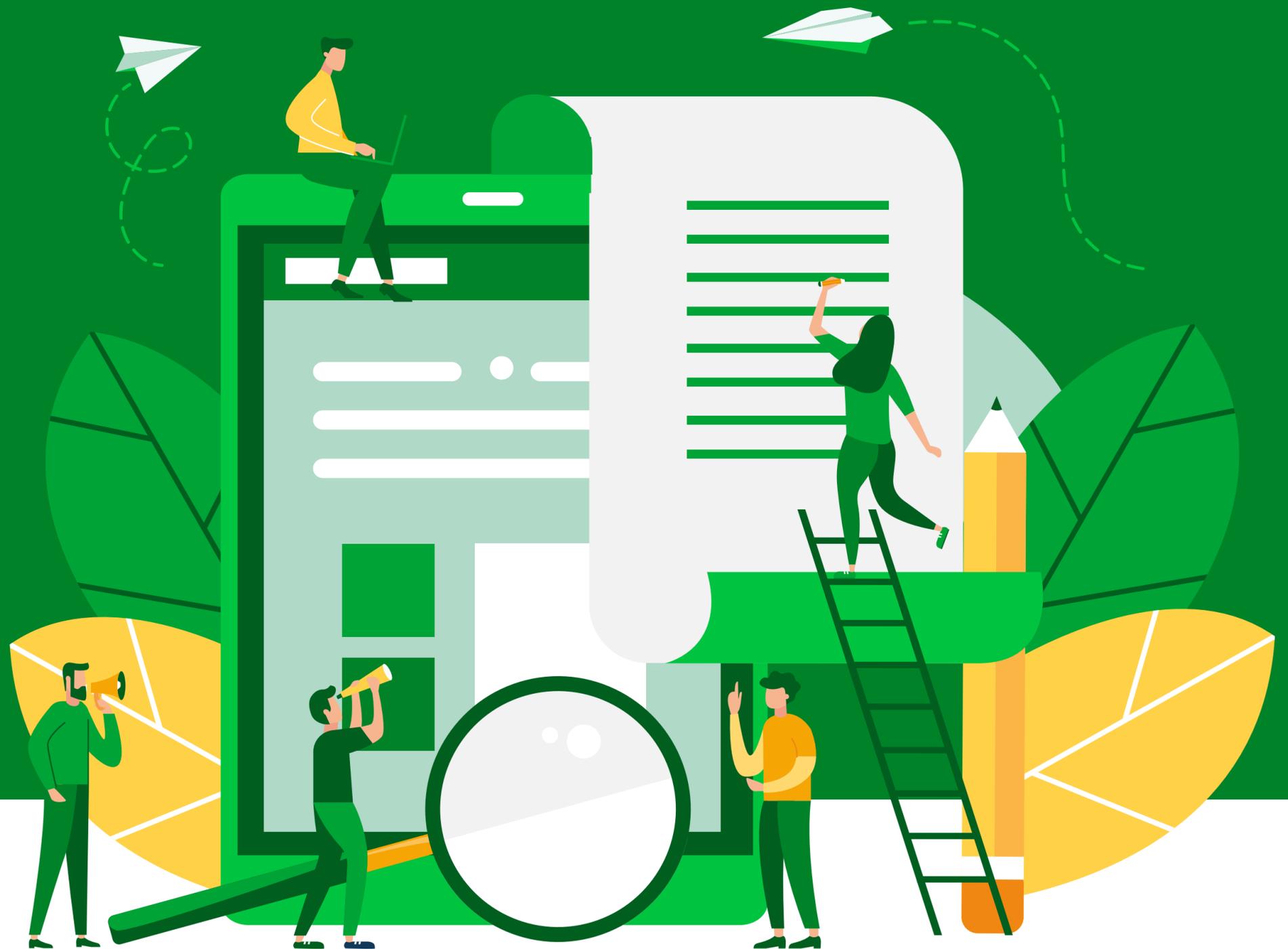


Glossário para condomínios:

principais termos para síndicos e administradoras



SU MÁ RIO

- 04** AVCB
- 04** Assembleia
- 05** CFTV
- 05** Condômino
- 06** Convenção condominial
- 06** Convocação
- 07** Controle de acessos
- 07** Controle de pragas
- 08** Gestão condominial
- 08** Gestão de pessoas
- 09** Gestão financeira
- 09** Inadimplência
- 10** Manutenção corretiva
- 10** Manutenção periódica
- 10** Manutenção preventiva
- 11** Normas
- 12** Obras necessárias
- 12** Obras úteis
- 12** Obras voluptuárias
- 13** Orçamento
- 13** Proteção perimetral
- 14** Prestação de contas
- 14** Quórum
- 15** Rateio
- 15** Regimento interno
- 15** Segurança
- 15** Seguro anual obrigatório
- 16** Transparência
- 16** Unidade imobiliária
- 16** Vigilância



Ao assumir a gestão de um condomínio, diversos termos, antes desconhecidos, passam a fazer parte do dia a dia do síndico. Especialmente em relação à segurança, é fundamental estar familiarizado com esses termos para saber quais serviços e equipamentos contratar, como prestar contas disso e como obter a satisfação de todos que transitam pelo condomínio.

Para ajudar nessa tarefa, reunimos os principais termos para síndicos e administradoras com foco na segurança. Vamos lá!



AVCB

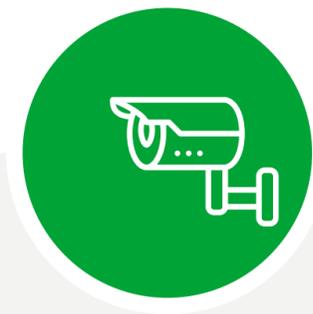
O [AVCB, também conhecido como Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros](#), é um documento que garante que o edifício esteja em conformidade com as normas de segurança referentes a prevenção e combate a incêndio. A periodicidade de renovação do AVCB depende da legislação de cada estado, mas costuma variar de 1 a 5 anos. A seguir, são listados alguns itens exigidos pelo AVCB:

- » Atestado de brigada de incêndio, que comprove que o condomínio tem pessoas capacitadas para lidar com situações de risco relacionadas a incêndio;
- » Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de pára-raios e de instalação de gás;
- » Atestado de abrangência de grupo moto-gerador (para sistemas de energia de emergência);
- » Atestado de escada pressurizada;
- » Laudo elétrico;
- » Atestado de sistemas de combate a incêndio (hidrantes, portas corta-fogo, corrimãos, etc);
- » Controle de Materiais de Acabamento e Revestimento (CMAR), que atesta que o condomínio utiliza carpete, tintas e outros materiais antichamas.



Assembleia

Reunião de condôminos convocada pelo síndico pelo menos uma vez ao ano e está prevista no [Código Civil](#), nos artigos 1.350 a 1.355. É na assembleia que se aprova o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas. Também serve para eleger o síndico e alterar o regimento interno. Salvo exceções, as deliberações da assembleia são tomadas, em primeira convocação, pela maioria de votos dos condôminos presentes, desde que representem pelo menos a metade das frações ideais. Quando há necessidade de discutir um assunto pontual ou urgente, como a instalação de um sistema de segurança, é possível convocar uma assembleia extraordinária.



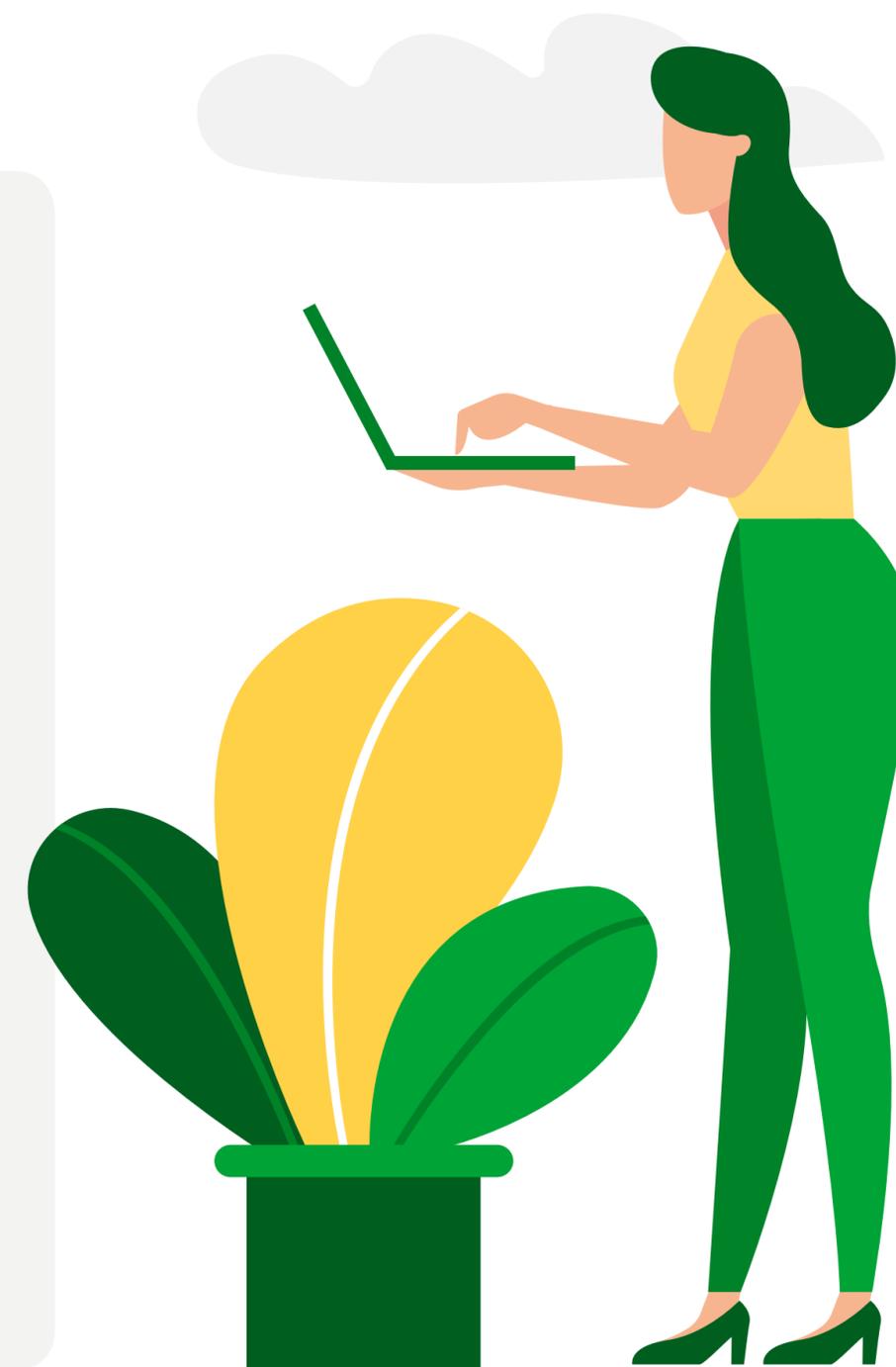
CFTV

CFTV é a sigla que se refere a Circuito Fechado de TV para sistemas de vigilância. As câmeras de monitoramento são largamente usadas para proteger condomínios, residências, empresas e locais públicos. Por meio das imagens em alta definição das câmeras, é possível identificar o rosto de pessoas ou detalhes do corpo, como tatuagens. Assim, o sistema oferece um controle visual sobre o local monitorado, com registro de imagens que podem ser consultadas posteriormente. Os sistemas de CFTV podem operar com tecnologia IP e HDCVI, que se adaptam a diversos cenários e projetos em relação a valores, estrutura necessária e portes variados. Os gravadores digitais, softwares e aplicativos complementam o sistema.



Condômino

É o proprietário do imóvel, aquele que arca com as responsabilidades perante o condomínio. Não se deve confundir o condômino com o morador ou inquilino. O morador reside no apartamento, seja proprietário ou não. Já o inquilino é quem paga o aluguel. Para fins de deliberação na assembleia, vale o voto do condômino, a não ser que o inquilino ou o morador tenham procuração do proprietário para votar em seu nome. Mesmo não sendo condôminos, os moradores ou inquilinos devem cumprir as determinações das assembleias, da convenção condominial e do regimento interno, bem como todas as outras regras estabelecidas para o condomínio.





Convenção condominial

A convenção condominial, também conhecida como estatuto do condomínio, é um documento jurídico que estabelece as regras gerais de uso e administração do condomínio, bem como os direitos e deveres de todos que fazem parte dele. Devido a sua importância e complexidade, indica-se que um advogado especialista em Direito Imobiliário auxilie na sua elaboração. Cada condomínio deve redigir sua própria convenção, que só pode ser atualizada com a aprovação de dois terços dos condôminos votantes.



Convocação

[Convite feito aos condôminos para a participação na assembleia.](#) A forma e o prazo de convocação devem ser regulamentados pela Convenção. Aconselha-se que o edital de convocação seja publicado ao menos 10 dias antes da realização da assembleia e, em seguida, seja afixado em um ambiente de grande circulação de pessoas no condomínio e encaminhado a todos os apartamentos. Ele deve conter o assunto a ser tratado e o que será votado, se for o caso. dos condôminos não for convocado.



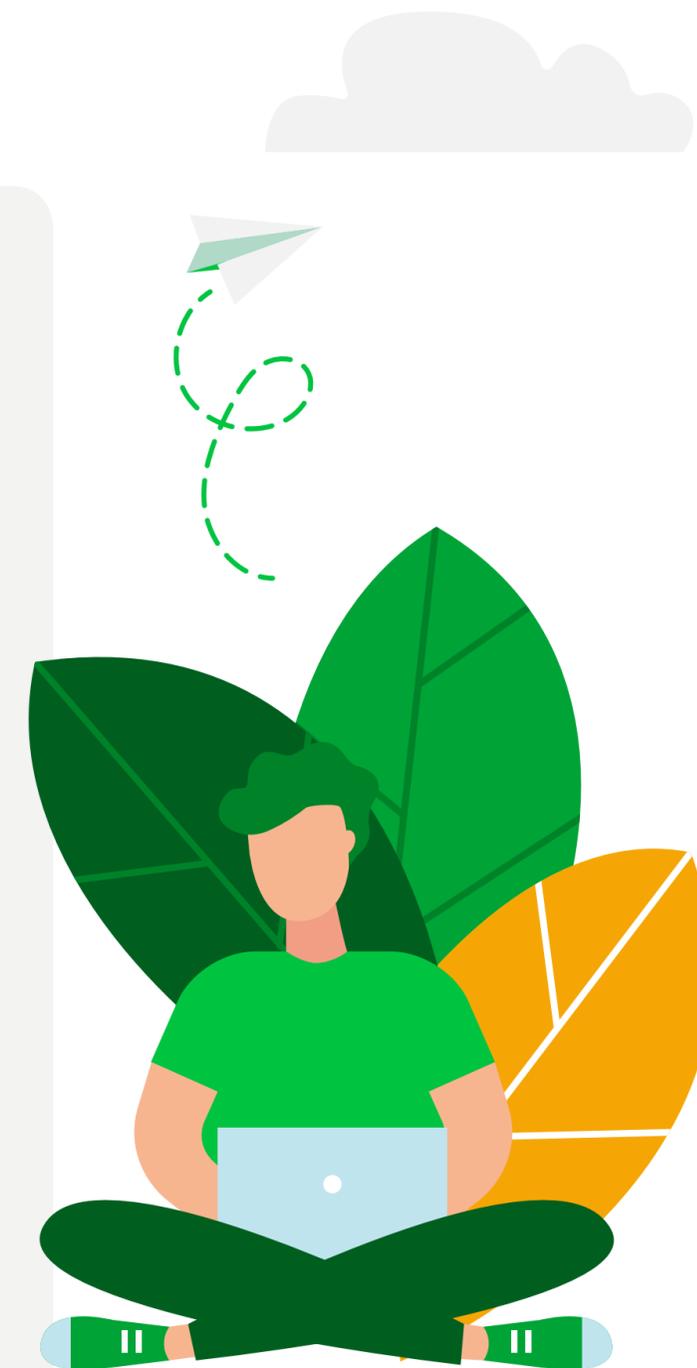
Controle de acessos

Sistemas e dispositivos que gerenciam e registram todo o fluxo de pessoas e veículos no condomínio. O objetivo é [proporcionar segurança](#) a todos os envolvidos no dia a dia do condomínio. Para a implantação do controle de segurança, é preciso considerar três fatores: tecnologia, profissionais e normas de conduta. Assim, equipamentos de identificação, como câmeras, sensores, fechaduras, sistemas de biometria, entre outros, devem ser de qualidade e ter tecnologia de ponta. Para que o sistema funcione de forma adequada, as normas de conduta devem ser cumpridas por todos os envolvidos – moradores, visitantes, funcionários.



Controle de pragas

Proteção de todos os ambientes do condomínio contra ratos, baratas, cupins, formigas e demais insetos que possam prejudicar a saúde das pessoas ou danificar o mobiliário e a estrutura do prédio. Embora as épocas do ano com maior proliferação dessas pragas sejam a primavera e o verão, quando a temperatura está mais alta, os cuidados devem ser tomados o ano todo. A periodicidade de ações como [dedetização](#), [desratização](#) ou [descupinização](#) varia conforme as características do condomínio. Avalie o tamanho das áreas comuns, dos jardins, a proximidade a cursos d'água, entre outros fatores que possam atrair pragas.





Gestão condominial

A gestão condominial é papel do síndico, que tem mandato de até dois anos, o qual pode ser renovado. Para conduzir a gestão do condomínio, é desejável que o síndico seja um líder: saiba lidar com pessoas, assumir responsabilidades, ser agente de mudanças. Entre suas responsabilidades, previstas no Código Civil, destacam-se:

- » Convocar a assembleia;
- » Representar o condomínio;
- » Informar sobre a existência de procedimento judicial ou administrativo;
- » Cumprir e fazer cumprir o regimento interno, a convenção condominial e as deliberações da assembleia;
- » Zelar pela conservação e guarda das partes comuns e pela boa prestação de serviços por terceiros;
- » Elaborar o orçamento de receitas e despesas referentes ao ano;
- » Cobrar as contribuições dos condôminos;
- » Prestar contas à assembleia;
- » Realizar o seguro da edificação.



Gestão de pessoas

A limpeza, a ordem, a operação e a manutenção de equipamentos nos condomínios são realizados por profissionais contratados. Suas principais funções são de auxiliar administrativo, porteiro ou vigilante, zelador e auxiliar de limpeza. A gestão desses recursos humanos envolve seleção, administração de folha de pagamento, capacitação e valorização de profissionais, e deve respeitar as normas regulamentadoras, a legislação trabalhista e as relações sindicais. A contratação dessas pessoas pode ser feita de forma direta ou terceirizada. O síndico deve estudar o cenário em que se encontra para avaliar a opção que melhor atende ao condomínio.





Gestão financeira

É dever do síndico prestar contas aos condôminos sobre as operações realizadas no condomínio. Cabe a ele elaborar o orçamento das receitas e das despesas relativas a cada ano, cobrar as contribuições dos condôminos, cobrar as multas devidas e realizar o seguro da edificação. A legislação não obriga a contratação de um profissional para fazer a contabilidade. No entanto, é bastante recomendável que ela seja feita por um profissional da área, de forma a evitar incorreções e possíveis fraudes.



Inadimplência

O condômino que não pagar a taxa condominial pode ser considerado [inadimplente](#) no dia seguinte após o vencimento da fatura. Mas, na prática, a maioria dos condomínios considera atraso somente a partir do segundo mês sem pagamento. Em situações de até três meses de atraso, é praxe manter a cobrança de forma interna. Passando disso, vale entrar com uma ação contra o condômino. Essas práticas são as mais comuns, mas, como a legislação não deixa explícito como deve ser a cobrança, ela precisa estar definida na convenção condominial ou no regimento interno. O inadimplente fica proibido de votar e ser votado em assembleias.



Manutenção corretiva

É feita após a ocorrência de um problema nos equipamentos do condomínio. São as ações de [correção de falhas ou desgastes](#) nos sistemas e aparelhos. Por ser emergencial, a manutenção, nesse caso, pode custar cinco vezes mais do que se fosse feita de forma preventiva. Esse valor a mais se deve à aquisição de produtos e à contratação de serviços e mão de obra emergenciais. A manutenção corretiva também costuma gerar prejuízos pela interrupção do uso do equipamento que falhou.



Manutenção periódica

A legislação referente ao condomínio, assim como as normas técnicas e regulamentadoras, prevê uma série de ações de manutenção que precisam ser realizadas regularmente, a fim de proporcionar um ambiente saudável e seguro a todos, evitando gastos não planejados. Entre as atividades previstas pela manutenção periódica, destacam-se:

- » Limpeza da caixas d'água e da fachada;
- » Inspeção predial;
- » Dedetização;
- » Tratamento da piscina;
- » Manutenção de elevadores e dos extintores;
- » Checagem de instalações elétricas;
- » Inspeção de para-raios.



Manutenção preventiva

Deve ser feita regularmente, para manter os equipamentos do condomínio em bom estado, evitar que o edifício se deteriore e perca seu valor de mercado, além de manter a segurança e a salubridade do local. Os condomínios mais novos já contam com um [plano de manutenção preventiva](#) proposto pela construtora. A manutenção preventiva contempla os seguintes itens, entre outros:

- » Portões automáticos;
- » Interfones;
- » Escadas pressurizadas;
- » Bombas de água;
- » Jardins e áreas de lazer;
- » Casa de máquinas;
- » Pintura, lâmpadas e sensores;
- » Reservatórios;
- » Caixas de inspeção, como de esgoto e águas pluviais.



Normas

O condomínio deve seguir a legislação vigente, bem como cumprir as normas técnicas e regulamentadoras. Embora estas não tenham força de lei, se não forem seguidas e houver algum acidente em decorrência de negligência, o síndico pode responder civil e criminalmente pelo infortúnio. Há, basicamente, dois tipos de normas. As normas técnicas (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas ([ABNT](#)), que abordam critérios mínimos de segurança, parâmetros de construção, prevenção a incêndios, entre outros, cujo conteúdo está disponível para compra no site da associação. E as normas regulamentadoras (NR), emitidas pelo [Ministério do Trabalho](#), que regem as condições de trabalho adequadas aos funcionários do condomínio, com atenção à saúde e à segurança dos indivíduos, e estão disponíveis gratuitamente no site do Ministério do Trabalho.





Obras necessárias

São aquelas que têm por finalidade conservar o bem ou evitar que se deteriore. São indispensáveis para manter as áreas comuns em boas condições. Como exemplo, citamos reparos nas calhas, no telhado, nos sistemas de iluminação, de água e de esgoto. Elas podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.



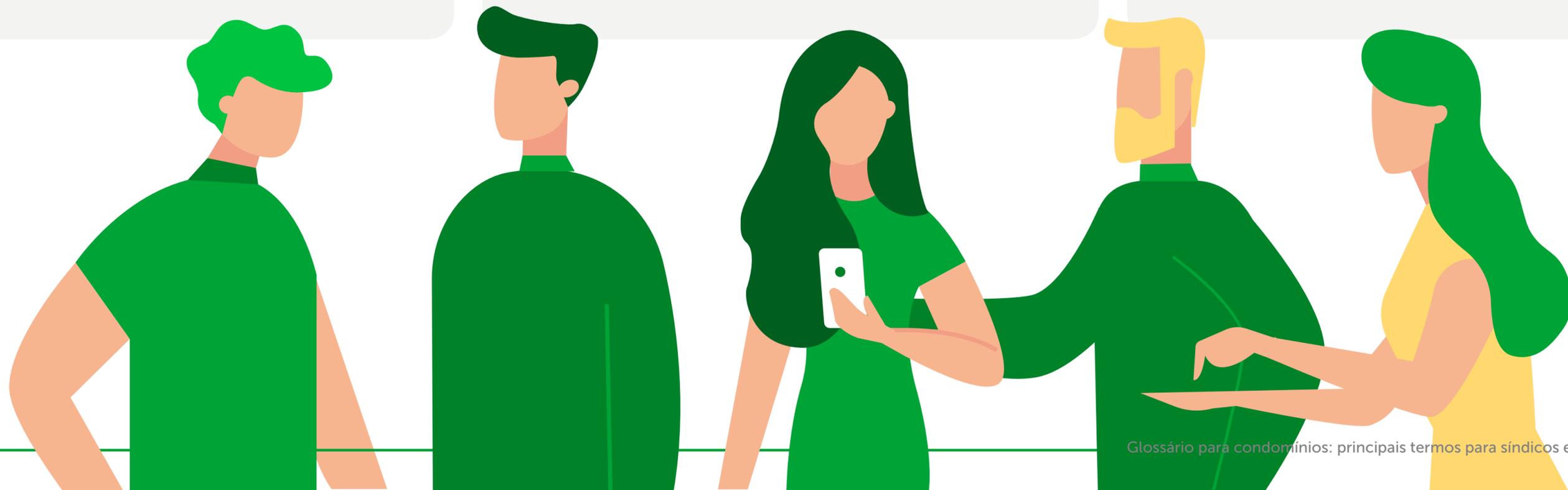
Obras úteis

De acordo com o Código Civil, obras úteis são aquelas que umentam ou facilitam o uso do bem. Como exemplos, podemos citar a cobertura ou ampliação das vagas de garagem, individualização da água ou do gás, instalação de grades ou sistemas de segurança. São obras que valorizam o condomínio. Sua execução requer aprovação da maioria (metade mais um) dos condôminos em votação na assembleia.



Obras voluptuárias

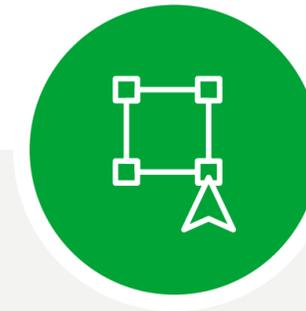
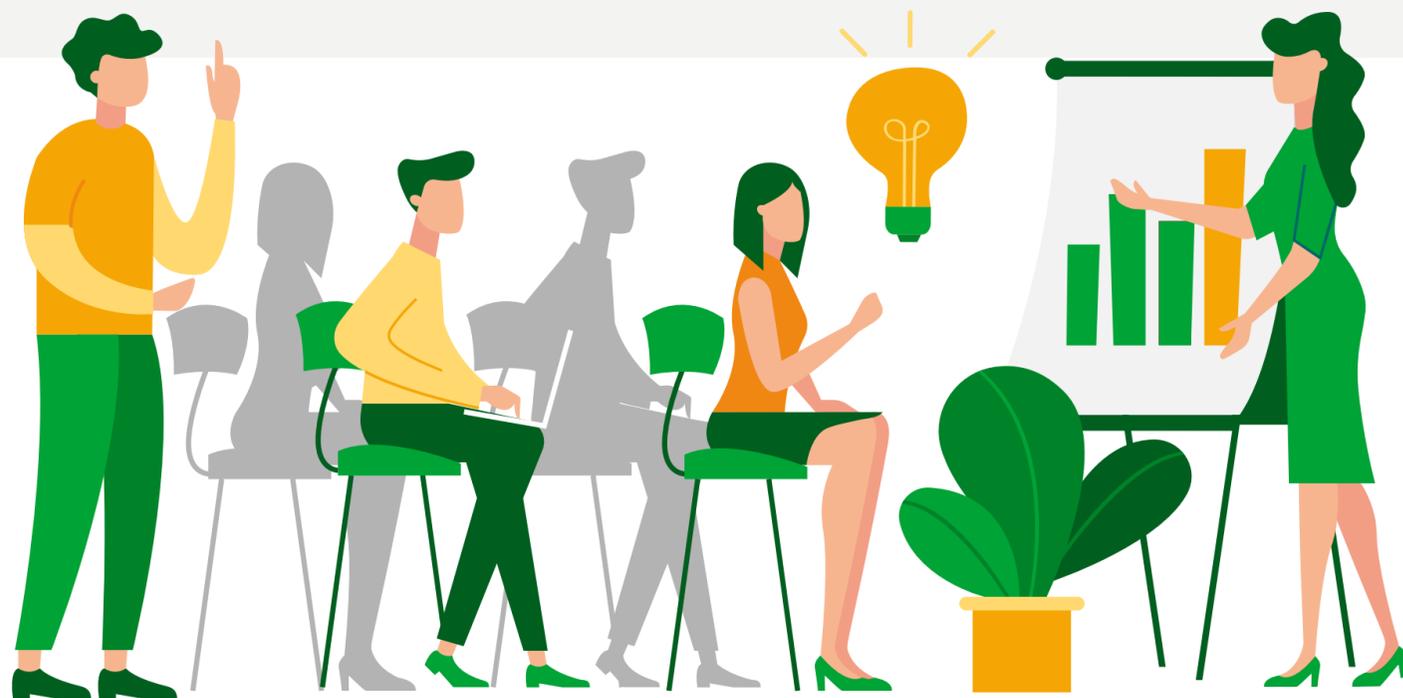
São obras que embelezam o condomínio para mero deleite ou recreio e que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou elevem seu valor. A preocupação aqui é estética ou recreativa. Melhorias no paisagismo ou na decoração são exemplos desse tipo de obra. Requerem votação na assembleia e precisam da aprovação de dois terços dos condôminos para serem realizadas.





Orçamento

A [previsão orçamentária](#) deve ser feita anualmente pelo síndico e deve informar como serão utilizados os recursos arrecadados pelo condomínio. Para fazer essa previsão, é preciso levar em conta os gastos do ano anterior e fatores como inadimplência, inflação do período e questões trabalhistas, como dissídios e 13º salário. É prudente fazer o orçamento com certa margem de erro para cobrir imprevistos que possam ocorrer no ano vigente.



Proteção perimetral

É um método de segurança patrimonial que protege todo o entorno do condomínio. O objetivo é impedir a invasão da propriedade. As formas mais simples de proteção perimetral são a cerca eletrificada e o monitoramento com câmeras, que auxiliam o trabalho da segurança, fazendo o monitoramento de locais de ponto cego e áreas distantes. Existem ainda soluções que formam uma barreira muito mais poderosa contra possíveis invasores, como os sistemas que usam feixes de infravermelho que formam um muro invisível (sensores de barreira), favorecendo a estética do ambiente e, caso sejam violados, disparam alarme e enviam notificações para a segurança.



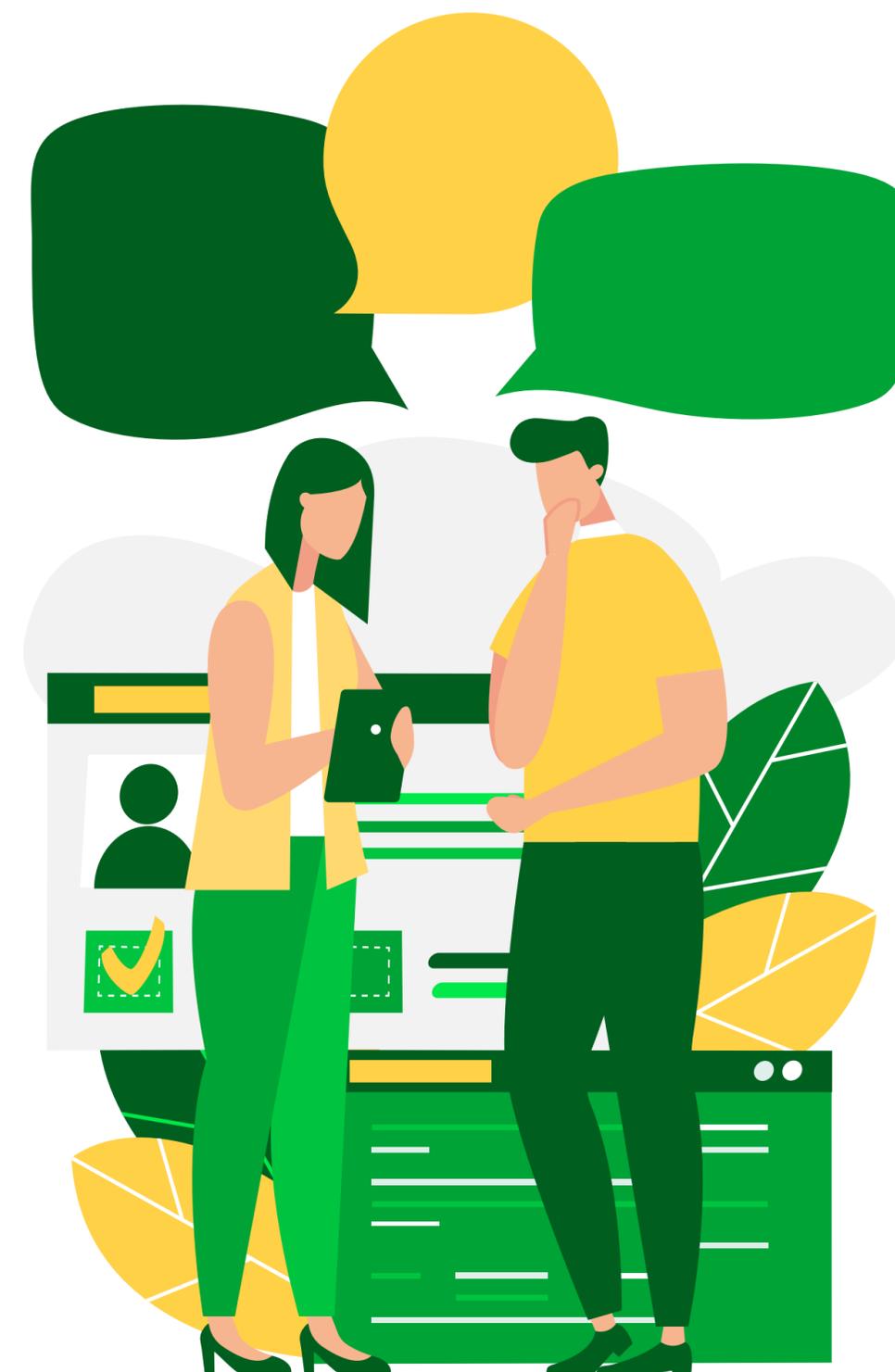
Prestação de contas

É papel do síndico prestar contas aos condôminos sobre as operações realizadas com os recursos do condomínio. A prestação de contas, assim como o orçamento, deve ser feita anualmente e ser aprovada em assembleia. Entre os documentos necessários, listamos o demonstrativo de despesas, o balanço contábil, a documentação comprobatória de despesas e receitas, além de comprovantes de que a manutenção está em dia e de que as normas técnicas e regulamentadoras estejam sendo cumpridas.



Quórum

É o número mínimo de votos de condôminos para que determinada ação, compra ou serviço sejam aprovados. Salvo quando for exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria de votos dos condôminos presentes, que represente no mínimo a metade das frações ideais. Em segunda convocação, basta a maioria dos votos dos presentes.





Rateio

É a divisão das despesas com base nas frações ideais das unidades do condomínio, desde que não haja nenhuma disposição em contrário na convenção condominial.



Regimento interno

O regimento interno é parte integrante da convenção condominial e reúne regras que visam garantir a ordem e a harmonia nos condomínios, estipulando oficialmente os deveres e direitos dos condôminos de forma a proteger todas as partes. É decidido pelos condôminos e aprovado por maioria simples (50% mais um). É importante que o regimento contemple o que é e o que não é permitido no condomínio, as sanções previstas para aqueles que infringirem regras internas, entre outras definições, de forma a antecipar soluções para questões polêmicas evitando problemas futuros.



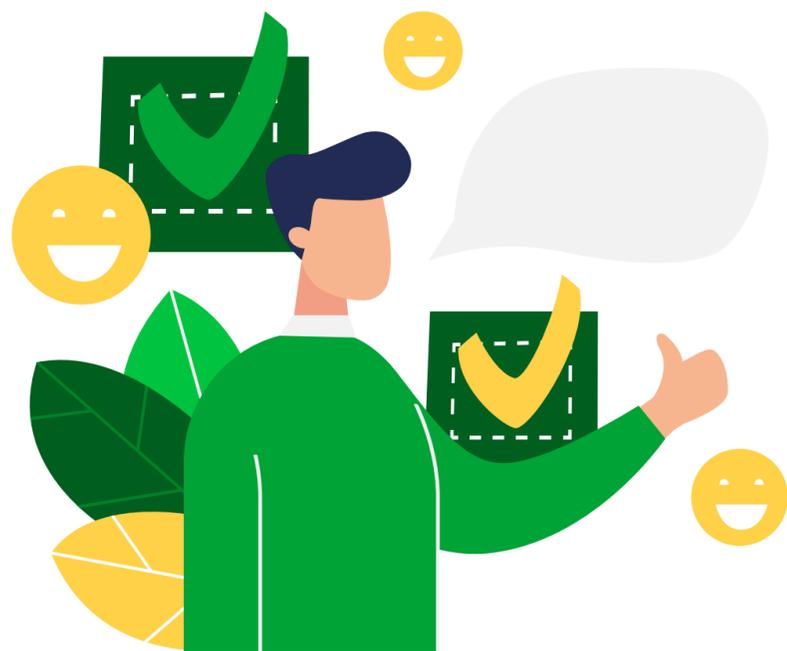
Segurança

É dever do síndico zelar pela conservação e guarda das partes comuns, bem como pela qualidade dos serviços prestados que sejam de interesse dos condôminos. A segurança é um dos principais fatores que atraem pessoas a morar em condomínios. Sendo assim tão importante, é preciso equipar o condomínio com sistemas e equipamentos de segurança robustos e confiáveis, com alta tecnologia. Procure entre os fornecedores empresas idôneas e com vasta experiência no mercado para prover as melhores soluções disponíveis.



Seguro anual obrigatório

É obrigatório, pelo Código Civil, a realização do seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, seja total ou parcial.



Transparência

Gestão transparente implica uma prestação de contas detalhada e uma comunicação ampla e clara dos procedimentos que dizem respeito à rotina do condomínio.



Unidade imobiliária

O termo unidade imobiliária se refere à área que é de propriedade exclusiva do condômino, a qual inclui o apartamento e a garagem. A cada unidade imobiliária corresponde uma fração ideal no solo e nas demais áreas comuns. Essa fração é identificada de forma decimal ou ordinária no momento da criação do condomínio. Nenhuma unidade pode ficar sem acesso ao logradouro público.



Vigilância

É um item importantíssimo para a segurança do condomínio. A vigilância deve ser prevista tão logo o condomínio seja constituído. Vale contar com o apoio da administradora de condomínio para, com sua *expertise*, orientar para as melhores práticas relacionadas ao tema. É preciso considerar itens como a posição da guarita, a altura dos muros, os locais mais estratégicos para a instalação de câmeras, a iluminação, etc.



intelbras

Para saber mais, acesse o [site](#) ou o [blog](#) da Intelbras.