

## Reportagem de capa

# Tudo para deixar o condomínio seguro

Para garantir áreas de lazer e equipamentos em condições de uso, prevenção e manutenção são fundamentais em um conjunto



WERTHER SANTANA/ESTADÃO

**Martins.** Sempre atento aos contratos e aos prazos de manutenção

## Edilaine Felix

Síndico profissional responsável por oito condomínios em São Paulo – desde empreendimentos de uma torre e 12 unidades até aqueles no estilo clube, com diversos blocos e ampla área comum e de lazer –, Carlos Theodoro Martins, de 39 anos, confere constantemente todos os itens que considera necessários para deixar o empreendimento seguro para moradores e funcionários. São eles: controle de entrada e saída, manutenção de bombas, piscinas, portões, áreas de lazer, elétrica e hidráulica, elevadores e caixa d'água.

Para ele, o cadastro de moradores, funcionários e visitantes é o item principal quando se trata de segurança patrimonial. Segundo Martins, o registro – controles de acesso de veículos e pedestres, além das cercas e câmeras –, é fundamental para saber e reconhecer quem entrou e saiu do condomínio.

“O controle eletrônico alivia a carga do trabalho do porteiro, que tem de receber pessoas e mercadorias, atender o interfone, entre outras tarefas”, diz.

Segundo Martins, equipamentos como piscina, portões e playground devem ser vistoriados diariamente pelo síndico ou porteiro. Para ele, esse é o momento de conferir o funcionamento e identificar se há peças soltas e rachaduras.

Ademais, o condomínio mantém contratos de manutenção com prestadoras especializadas. “No planejamento, coloco todas as manutenções necessárias para o ano, as preventivas e obrigatórias, além da segurança patrimonial para apresentar na



WERTHER SANTANA/ESTADÃO

**Playground.** Espaço de recreação requer atenção redobrada e brinquedos controle diário

assembleia ordinária.”

Para que todos os condomínios administrados estejam com a segurança em dia, Martins realiza cotações com empresas prestadoras de serviços. Os valores variam de acordo com o empreendimento e o tempo de contrato.

**Adequado.** Independentemente do uso, todos os equipamentos do prédio devem estar 100% seguros. “Prevenção e manutenção são essenciais para o condomínio ficar eficiente e atrativo para os moradores”, diz.

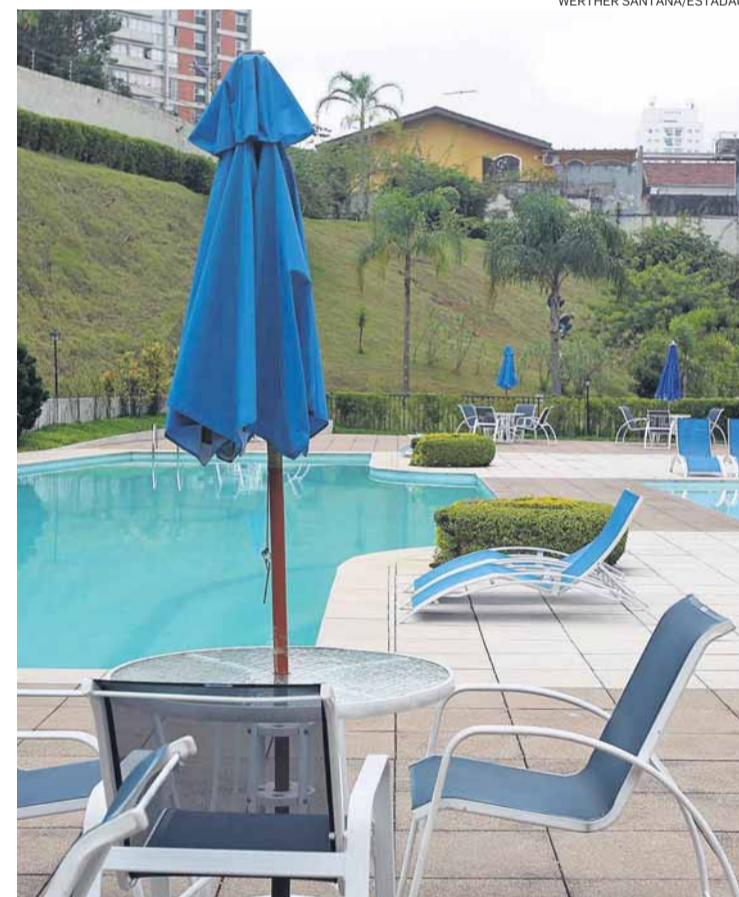
O presidente da Associação dos Síndicos dos Condomínios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo (Assosindicos) e síndico profissional, Renato Tichauer, destaca três itens fundamentais para que o condomínio seja seguro: segurança patrimonial, manutenção e áreas de lazer.

“A segurança patrimonial exige a escolha de uma empresa idônea, se for terceirizada. Se for própria, os funcionários devem ser treinados e fazer cursos de reciclagem. Para ambas, a baixa rotatividade de profis-

sionais é importante.”

No caso de manutenção, ele ressalta a importância da prevenção e de firmar contratos com os prestadores. “A parte contratual é essencial, qualquer serviço deve ser acordado para ter respaldo judicial.”

O diretor da Manager Condomínios, Marcelo Mahtuk, lembra que um prédio seguro deve estar coberto também por apólices de seguro. “É obrigatório fazer seguro contra incêndios e o edifício pode buscar outras coberturas de acordo com as necessidades do condomínio.”



WERTHER SANTANA/ESTADÃO

**Coleta.** Água da piscina deve ser avaliada semestralmente

## O QUE OBSERVAR

● **Segurança patrimonial**  
Se for terceirizada, peça referências e comprove a idoneidade. No caso de própria, treine e ofereça cursos de reciclagem. Evite a rotatividade de funcionários

● **Manutenção**  
Faça contratos de todos os prestadores de serviço, desde os que realizam pequenos reparos até as grandes obras

● **Áreas comuns**  
Independentemente do uso, playgrounds, piscinas, salões e garagens devem ser vistoriados periodicamente para realizar a manutenção preventiva

● **Controle de acesso**  
O cadastro é essencial para que o condomínio mantenha o controle de acesso de moradores, visitantes e de veículos

## Higiene e elevadores também requerem atenção

Para a professora de administração de condomínios na Escola Paulista de Direito (EPD), Rosely Schwartz, a segurança é imprescindível, por isso todos os itens de proteção de um condomínio devem estar em dia e o síndico precisa estar atento aos prazos e contratos.

Rosely lembra ainda da importância do Auto de Vistoria

do Corpo de Bombeiros (AVCB) – documento que certifica que, durante a vistoria realizada no empreendimento, a edificação possuía as condições de segurança contra incêndio.

Outro item importante, segundo ela, parte dos procedimentos de segurança de um condomínio é garantir a saúde dos moradores. “O síndico de-

ve se preocupar também com a questão de higiene e saúde.”

A professora recomenda a coletar semestralmente amostras de água da piscina, além de realizar a desinsetização do empreendimento a cada seis meses e renovar o laudo.

“O síndico também deve realizar vistorias diárias nas áreas comuns do edifício, verificando

brinquedos, salões, bombas e portões para identificar possíveis problemas”, diz.

Rosely também destaca a importância de manter em dia os cuidados com o playground e os elevadores. “O síndico deve ter um registro com todas as vistorias, manutenções e inspeções, realizadas e previstas, no condomínio”, complementa.

A segurança dos funcionários é outro fator destacado pela professora da EPD. Segundo ela, é preciso obedecer as Normas Regulamentadoras NR7 e NR9 do Ministério do Trabalho. A primeira tem o objetivo de promoção e preservação da saúde dos trabalhadores. Já a NR9 estabelece que os empregadores preservem a saúde e a integridade dos trabalhadores da ocorrência de riscos ambientais existentes ou que venham a existir no ambiente de trabalho.



DIVULGAÇÃO

**Rosely.** Laudo do Corpo de Bombeiros garante proteção