Publicação oficial: Mídia Kitcom Comunicação e Associação dos Síndicos, Condomínios & Condôminos da Região Metropolitana
Acompanhe nossas redes sociais: facebook: Assincon / instagram: assincon_gru

Associação dos Síndicos, Condomínios & Condôminos da Região Metropolitana

ASSINCON

Mídia Kitcom® Comunicação

Edição 12 - Ano 2



A Importância do PLANO DE MANUTENÇÃO para um Condomínio

Leia também:

QAP Total

Mister Síndico

Jornada de Liderança

Caderno CONDOMÍNIOSP

Informativo ASSEAG e Crea-SP

MFK

mfkconsult.com.br



midiakitcom

Queremos atuar junto com o seu **JURÍDICO** e com o seu **CONTADOR**

Veja que interessante o que a MFK apresenta para as Administradoras de Condomínios e aos Síndicos.

Nossa ideia é estar junto com o seu departamento financeiro trabalhando no sentido de: Cobrar, Emitir Notas Fiscais, cuidar das contas a pagar, contas a receber, lançamentos bancários e conciliação bancária.

Veja bem, nossa expertise é ser um braço do seu departamento contábil e do seu contador.

MFK Prestadora de Serviços atua há 15 anos auxiliando e executando serviços na área financeira administrativa para Micro e Pequenas Empresas, Administradora de Condomínios, Síndicos.

Experimente nossos serviços.

mfk.financeiro

mfk prestadora de servicos sociedade simples

(11) 99204 0004 - 24H

EXPEDIENTE

Estamos travando uma batalha contra este vírus e que tem nos deixado muito apreensíveis. Acontece que se tomarmos todos os cuidados possíveis iremos vencer.

Fica aqui então a recomendação da ASSINCON aos nossos queridos batalhadores dos condomínios – vocês que estão na linha de frente, atendendo os moradores, decidindo o que pode e não pode, consultando sempre um departamento jurídico, tomando decisões, reuniões, e muito mais, parabéns pelo trabalho, o sucesso é um grande aprendizado.

Problemas existem para serem resolvidos – caso contrário – convenhamos não tem graça. Viva hoje pensando no amanhã.

Temos conversado com vários empresários e gestores, e o otimismo está prevalecendo, existe uma grande possibilidade da abertura da economia a partir deste segundo semestre e se realmente isso acontecer temos muitas novidades.

Vamos comentar algumas: a instalação da casa do síndico, feira de negócios, palestras, café com o Síndico, curso de formação profissional, programa de entrevistas e não pararemos por aí.

Estamos trabalhando para que você tenha cada vez sucesso na sua carreira empreendedora. Esta publicação é para você, escreva, dê sugestões, queremos melhorar a cada dia, Esperamos que goste e vamos em frente. Boa leitura.



Rodrigo Campos
Superintendente da ASSINCON

Síndicos e Condomínios, façam seu cadastro gratuito na ASSINCON. Garanta serviços e orientações. Participe agora!

Acesse o site: www.assincon.com.br e comece a desfrutar dos serviços, orientações e assessorias disponibilizados pela ASSINCON.

Associação dos Síndicos, Condomínios & Condôminos da Região Metropolitana
ASSINCON

Instagram: assincon_gru
Facebook: Assincon
www.assincon.com.br

Telefone: (11) 9.9894.4972
Whatsapp: (11) 9.7133.3221
Facebook: Assincon
Instagram: assincon_gru
Site: www.assincon.com.br
E-mail: contato@midiakitcom.com.br

Mídia Kitcom® Comunicação

facebook: midiakitcomcomunicacao / www.midiakitcom.com.br

Projeto Gráfico/Diagramação: Mídia Kitcom Comunicação

Diretor: Ariovaldo Florian - ariovaldo@midiakitcom.com.br

Departamento de Arte / Diagramação:
Ari Junior - arte@midiakitcom.com.br

Dep. do Núcleo de RH / Feiras / Congressos / Eventos:
vendas1@midiakitcom.com.br

Departamento de Jornalismo:
Luiz Claudio Pires MTB: 0086881/SP
jornalismo@midiakitcom.com.br
Assistente de Jornalismo: Saadia Gama Oliveira

Contato: Mídia Kitcom Comunicação / Guarulhos/SP
Fone: (11) 9.9894.4972 / (11) 9.7133.3221
Rodrigo Campos - rodrigo@midiakitcom.com.br

Midia Kitcom e uma Empresa Filiada à:
ANER
www.aner.org.br

Edição 11 será só online.

PARA ANUNCIAR: Mídia Kitcom Comunicação
Rodrigo Campos: (11) 9.7133.3221

O Jornal da ASSINCON é produzido e editado pela Mídia Kitcom Comunicação.

A responsabilidade pelo conteúdo dos artigos assinados, vincula-se integralmente a seus autores.

A Importância do Plano de Manutenção para um Condomínio

Em meu exercício profissional tenho visitado diversos condomínios que variam do padrão "conjunto habitacional", passando pelo "misto" até os residenciais de "alto padrão".



O que constatei na absoluta maioria foi a ausência de um plano de manutenção predial.

Os cuidados com os jardins, portaria e limpeza são constantes, no entanto, o cuidado com os elementos das áreas comuns, as instalações prediais dos diversos sistemas, até mesmo dos brinquedos do playground são relegados ao segundo plano e tem suas manutenções realizadas apenas no momento que não dá mais para não tomar uma ação corretiva.

Este tipo de ação pode até parecer mais econômica na maioria das vezes, no entanto, optar por este tipo de estratégia é colocar em risco muito mais do que os equipamentos e sistemas que compõem uma edificação, é pôr em risco o condomínio e até os condôminos.

A maioria dos condomínios não possuem sequer os desenhos dos sistemas prediais. Ao se fazer uma verificação de vazamento o que resta, por inúmeras vezes, é sair quebrando paredes, pisos e tetos para achar onde estão os canos. Claro que existem equipamentos específicos que auxiliam na localização de canos e vazamentos, mas nem sempre, numa emergência, se tem acesso a estas soluções.

Outra realidade constatada nos condomínios mais antigos é a inexistência dos as builts (desenho do conforme construído) após a execução de uma reforma, ampliação ou modificação de área, ou seja, foi feita uma alteração do projeto inicial e não houve atualização nos desenhos e plantas, transformando uma simples busca de um elemento de sistema em uma aventura de caça ao tesouro.



Um bom plano de manutenção não é um item de encarecimento de condomínio, muito menos um custo, plano de manutenção é um investimento permanente em alívio de dores de cabeça e prejuízos maiores aos condomínios, reduzindo consideravelmente a necessidade de taxas extras para obras ou recuperações que não precisariam existir, caso os indícios de problemas fossem verificados e tratados antecipadamente de forma **preventiva** e não deixadas para quando não houvesse outra solução que não fosse uma **manutenção corretiva.**

A melhor opção em Segurança e Facilities

WCOSTA

grupowcosta.com.br



- SEGURANÇA PATRIMONIAL
- SEGURANÇA ELETRÔNICA
- MONITORAMENTO 24H
- PORTARIA
- LIMPEZA
- FACILITIES

Clique nos ícones

11 94490-0715 11 94012-8440

grupowcostaoficial grupowcosta

junior@grupowcosta.com.br

Planos de manutenção indicarão as periodicidades (intervalos predeterminados) e procedimentos de inspeções, manutenções preventivas e preditivas (critérios específicos), de forma a evitar ao máximo as manutenções corretivas e, principalmente, ampliando a vida útil dos sistemas (redução da probabilidade de falhas), constatando defeitos e falhas em seu estágio inicial, evitando a degradação dos sistemas manutenidos e uma eventual pane.

Rotinas de inspeções, limpeza e reaperto dos sistemas é fundamental.

Vou usar o exemplo de um balanço no "playground", se uma rotina de inspeção é feita periodicamente, pode se constatar que a fixação do balanço precisa de um reaperto, feito esse reaperto, evita-se que a fixação perca a sua função e venha a se soltar, causando um acidente que poderia ser evitado.

Da mesma forma o exemplo vale para sistemas hidráulicos, bombas, quadros de força, sistema de proteção contra descargas atmosféricas, elevadores, ar condicionado, coberturas, descidas de água pluvial, ralos e demais elementos e sistemas vitais para um condomínio.

Importante ressaltar que planos de manutenção não servem apenas para depois que acaba o prazo de garantia dos sistemas prediais. Em minhas visitas ouvi muitos síndicos e zeladores afirmarem que foi só acabar a garantia que equipamentos e sistemas começaram a apresentar "problemas".

A pergunta é: ***foram feitas as inspeções e manutenções preventivas no período de garantia conforme os manuais entregues pela construtora?***
Em relação a obras novas, é obrigação das construtoras e incorporadoras a entrega de um manual definindo as manutenções necessárias, garantias e assistências técnicas disponíveis. Tudo em conformidade com a norma da ABNT NBR 14037.



Se o seu condomínio ainda não tem um plano de manutenção, não perca tempo, procure imediatamente um especialista para iniciar o processo de gerenciamento de manutenção!

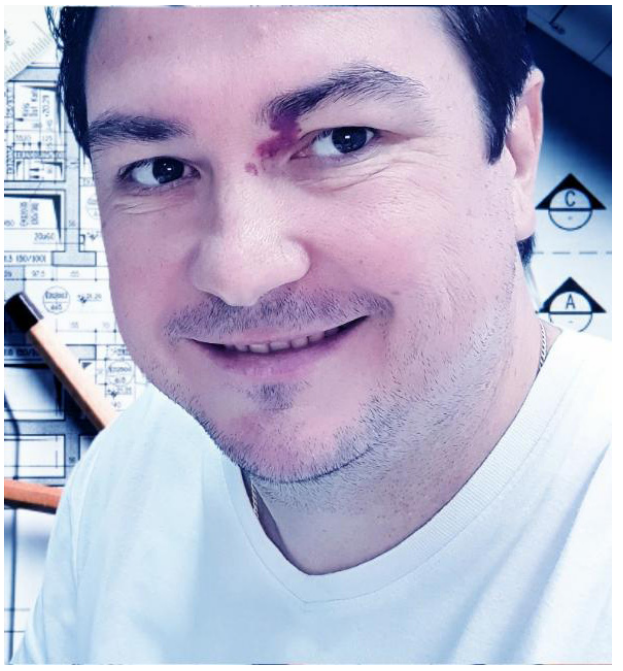
O ponto de partida para isso é a obtenção de um Certificado de Inspeção Predial que apontará a situação da edificação, as eventuais não conformidades e quais as ações a serem tomadas para que referida edificação tenha suas características de segurança, habitabilidade, conservação, durabilidade e valorização patrimonial restauradas.

Em Guarulhos, assim como nas principais cidades do país, isso é tratado por meio de leis, no caso de Guarulhos temos a Lei 7.320, de 24/10/2014.

Além de leis temos todo um arcabouço normativo sendo as que recomendo leitura imediata são: NBR 5674, 15575, 16747, 16280 e a já mencionada NBR 14037.

Lembro mais uma vez, manutenção preventiva não é custo, é investimento!

Engº Civil Joel Rodrigues



CONDOMÍNIO SP

BNI ENDEAVOUR

CONDOMÍNIO SP

Caderno intitulado Condomínio SP tem o aval do grupo BNI pelo seu segmento Power Team, ou seja, um Time de Especialistas formado para ajudar você.

Estamos sempre evoluindo de maneira tal que o Síndico se sinta cada vez mais confortável e tenha informações palpáveis, que venham a agregar valor ao seu dia a dia.

Tendo em vista esta qualificação apresentamos o grupo de 8 empresas e empresários altamente capacitadas e totalmente focados no segmento condominial e que juntas formam o maior ecossistema de inovação jamais visto. Este grupo também tem a missão de apresentar palestras, e encontros, e o mais importante colocar você no centro do conhecimento.

Todas as edições você poderá acompanhar e conhecer cada vez mais o trabalho deste grupo.

Sucesso sempre e boa leitura.

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n° 13.709/18), é para proteger os dados pessoais. Nos condomínios, se dará com a implantação do "PROGRAMA DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS". O condomínio tem como responsável o síndico, e este detém os dados pessoais de todos os condôminos, e seus familiares, dos locatários e de seus visitantes. Os dados pessoais dos condôminos são fornecidos para a administradora, que pode repassar essas informações pessoais para a empresa de segurança, que fará os cadastros da biometria, para um banco para fazer a cobrança dos boletos, e ou outra empresa prestadora que necessite dos dados pessoais dos condôminos. O condomínio faz tratamento de um elevado número de dados pessoais.

CABRAL
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Dr. Luiz Cabral
contato@cabraladvogadosassociados.com.br
Whatsapp: (11) 97101-5297

O AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) é um documento fundamental os condomínios.

O AVCB analisa o funcionamento de todos os equipamentos, para que, na eventualidade da ocorrência do sinistro, o incêndio seja controlado e combatido de maneira segura e eficaz, diminuindo-se os prejuízos materiais e principalmente protegendo vidas; Para a SEGURANÇA do seu Condomínio, a CASA DO EXTINTOR e o MSc Eng. Eduardo Martins prestam uma ASSESSORIA COMPLETA, desde o Projeto de engenharia de Prevenção e Combate a Incêndios, AVCB, Fornecimento de todos os equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndios e manutenções.

CASA DO EXTINTOR

Saiba mais:
www.casadoextintor.com.br
WhatsApp: (11) 4963-3456

Msc Eng. Eduardo Henrique Martins
Eng. Civil / Seg do Trab / Seg contra Incêndios

Porque o custo da energia elétrica está tão alto e não tem previsão de parar de aumentar? O que define o valor da sua fatura é a mesma lei que define o valor de qualquer coisa: a da oferta e procura. Quanto menos energia disponível, mais cara ela fica, e com a crise hídrica e o aumento da demanda precisam ser acionadas as termelétricas que são remuneradas pelas bandeiras tarifárias, que teve alta de 52% somente no mês de julho com a bandeira vermelha 2, que antes custava R$ 6,24, e passou a custar R$ 9,49 cada 100 quilowatts-hora consumidos. Seu condomínio custa caro? Quanto a energia elétrica representa desse custo? E se você pudesse eliminar até 95% desse custo. Coloque energia solar!!!

ECOSMART
ENERGIA SOLAR

Saiba mais:
www.ecosmartsolar.com.br
WhatsApp: (11) 98537-3938

CONDOMÍNIO SP

Síndico, seus parceiros de cobrança lhe trazem mais problemas do que resultados? Os processos de execução de quotas condominiais simplesmente não andam e o morador inadimplente desdenha quando tocam no assunto? Você sabia que o síndico, pelo código civil, é obrigado a ser diligente nas cobranças do condomínio sob pena de ser responsabilizado? A inadimplência em condomínios é uma doença e o melhor remédio para ela é a EMPRES. Atua desde 1981 e especializada em cobranças extrajudiciais e judiciais no Brasil, porém, para quotas condominiais, atua somente na Capital de SP, Guarulhos, Santa Isabel, Arujá, São Bernardo, Santo André e São Caetano. Converse conosco e tire todas as suas dúvidas sobre o tema sem qualquer custo.

EMPRES

wwww.empres.com.br
contato@empres.com.br
Whatsapp: (11) 98957-2564

Na administração de um condomínio, cuidar da zeladoria não é tarefa fácil no dia a dia. Relacionado às questões de TI e Telecom, sabemos que as passagens de cabos de diversas prestadoras de serviços é um problema sério. Visamos atender os condôminos com qualidade elevada e padrão de organização superior. Tudo isso em parceria com as administradoras de condomínios, para minimizar os problemas de organização em condomínios verticais e horizontais.

A RamalVirtual Telecom é empresa regularmente habilitada pela ANATEL para atuar com link de internet e telefonia fixa, e ainda contamos com soluções especiais, como WIFI para ambientes indoor/outdoor e interfonia em nuvem.

RAMALVIRTUAL Telecom

www.ramalvirtual.com.br
(11) 3090-0900
0800 580 0400

Você já se deparou com as seguintes situações: um saco cheio de lixo que rasgou e espalhou os resíduos? Ou foi até a lixeira do seu condomínio e não tinha lixeiras para descarte de materiais recicláveis?

A Soberano Embalagens pode te ajudar para que estas situações não ocorram mais. Oferecemos soluções em embalagens com total qualidade e adequação à sua necessidade.

Somos fabricantes de embalagens sob medida e sacos para lixo de alta qualidade, reforçados e na cor que necessita. Podemos auxiliar na implantação de descarte adequado de materiais e resíduos, além de economia no seu condomínio. Soberania em Embalagens!

Soberano Embalagens

www.soberanoembalagens.com.br
WhatsApp: (11) 96100-1363

O que é um grupo gerador? É um equipamento de alta performance que transforma energia mecânica em elétrica! PATRIMÔNIO OU CUSTO? Cuidando perfeitamente não dará custo além das manutenções! Faça a escolha certa, manutenções preventivas mensalmente, use produtos originais, mantenha-o higienizado, tenha suporte técnico 24h. Cuide do seu gerador e ele se torna-ra um orgulho de patrimônio. Ao acabar a energia, terá elevadores, iluminação, câmeras de segurança e portaria funcionando. Tenha orgulho de falar que o prédio é autossuficiente e nunca fica sem energia! USE SEU PATRIMÔNIO COMO PODER DE VENDA E SEGURANÇA! A DWT SOLUÇÕES EM ENERGIA é uma empresa com mais de 25 anos de experiência em grupo gerador.

DWT SOLUÇÕES EM ENERGIA

www.dwtenergia.com.br
(11) 4215-2562 / Comercial: 99412-9683
Plantão 24HS - WhatsApp: (11) 97068-3541

O sindico tem as costas largas, é sabido que todas as consequências de uma má gestão, ou melhor dizendo, erros e omissões podem gerar passivos judiciais (cíveis e criminais). E é por este motivo que na contratação do Seguro do Condomínio não se pode errar, perceba que na ocorrência de um grave sinistro, como por exemplo um incêndio que danifique a estrutura mestra do prédio o valor de cobertura deverá reparar o prejuízo de toda a reconstrução, seja ela total ou parcial, diante dessa informação lhe pergunto, o seguro do seu condomínio foi feito de forma correta, ou houve uma economia para gerar caixa para outras prioridades? Deixo essa reflexão e me coloco a disposição.

FOCAL CORRETORA DE SEGUROS

www.focalseguros.com.br
suporte@focalseguros.com.br
(11) 2229-0676 / WhatsApp: (11) 95000-1178

CONDOMÍNIOSP

BNI ENDEAVOUR

Clique nos ícones

condominiospbni | condominiosp | condominiosp — Assista nossas palestras | contato@condominiosp.com.br

Estas são as empresas que compõem o time do CONDOMINIOSP

CABRAL ADVOGADOS ASSOCIADOS

ADVOCACIA:
EMPRESARIAL
DIGITAL
LGPD

Nosso escritório é especializado para obter mais informações sobre a nova legislação da LGPD, Lei Geral de Proteção de Dados



FALAR COM O ENCARREGADO DE DADOS

cabraladvogadosassociados.com.br

A solução completa para o seu AVCB

CASA DO EXTINTOR

MSc engº Eduardo Henrique Martins

eng.eduardo@casadoextintor.com.br

www.casadoextintor.com.br

WhatsApp: (11) 4963-3456

ECOSMART ENERGIA SOLAR

Soluções completas em
energia solar
para residências e comércios

WhatsApp: (11) 98537-3938
www.ecosmartsolar.com.br
marco@ecosmartsolar.com.br





Soberano Embalagens

Possuímos fabricação própria de Sacos de Lixo, Sacolas, Sacos Canela para Areia, grafiato, mala etc. e Sacos PE Cristal e Bobinas de Filme Stretch.

Tel: (11) 2488-8258
WhatsApp: (11) 94018-3574
pedido@soberanoembalagens.com.br



FOCAL
CORRETORA DE SEGUROS

A Focal Corretora de Seguros é especializada na intermediação dos melhores seguros para você e sua empresa possuímos uma equipe altamente treinada e qualificada pelas melhores seguradoras do País.

www.focalseguros.com.br
suporte@focalseguros.com.br
(11) 2229-0676 / WhatsApp: 95000-1178

SOLIDARIEDADE



ASSOCIAÇÃO FRATERNAL
REI DAVI

CAIXA DO BEM!

Solicite a sua para colocar no seu condomínio, empresa, loja ou na sua escola.

A **CAIXA DO BEM** é para receber a sua doação dentre roupas, alimentos, calçados, leite e muito mais.

associacaofraternalreidavi@yahoo.com.br

PIX: 09422763000103

(11)3297-9977

(11)98159-6624

SEJA UM AGENTE DO BEM

INFORMATIVO:

ASSEAG
Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Guarulhos

CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

Plano de Manutenção, Operação e Controle para ambientes refrigerados artificialmente

A preservação da saúde e qualidade de vida das pessoas é sempre o objetivo primordial de nossas ações. É importante que os ocupantes dos ambientes climatizados artificialmente não sejam expostos a contaminantes em níveis que possa existir algum prejuízo à saúde, por conta de problemas em equipamentos de tratamento de ar, ou por manutenção deficiente ou inadequada. Todos estarão mais seguros se os proprietários, locatários ou prepostos compreenderem que os serviços de instalação e manutenção de sistemas de climatização devem ser deixados aos cuidados de empresas e profissionais de Engenharia, habilitados e registrados no CREA-SP, o que deverá ser cobrado constantemente



A preocupação com a saúde dos ocupantes de ambientes climatizados já é bem antiga, quando se percebeu que a falta de limpeza dos componentes dos condicionadores, acabava por disseminar poluentes pelas edificações. Assim, em 1998, o Ministério da Saúde decretou a Portaria 3.523, que criou o PMOC (Plano de Manutenção, Operação e Controle) exigindo a limpeza e manutenção preventiva de todos os componentes dos sistemas de ar condicionado. Os parâmetros de aceitabilidade da qualidade do ar, são dados pela Resolução 09 da ANVISA, e as atividades da manutenção programada para os equipamentos de refrigeração e climatização são referenciadas pela Norma ABNT NBR 13.971. Mais recentemente em 2018, o PMOC se tornou objeto de LEI FEDERAL 13.589, que exige o PMOC para a totalidade das edificações de uso público e coletivo.

Os serviços relacionados às áreas de Climatização, Ventilação e Refrigeração evoluíram significativamente ao longo dos últimos trinta anos no Brasil, acompanhando o espetacular desenvolvimento tecnológico que a Indústria proporcionou no mesmo período. Cada vez mais, se requer técnicas apropriadas, instrumentos especiais e treinamento mais intenso.

Equipamentos de Ar Condicionado demandam especial atenção, devido seu consumo de energia elétrica, portanto as instalações também requerem conhecimentos nas áreas de segurança elétrica, o que implica necessariamente em atividades com responsabilidade e conhecimento.

O uso de sistemas integrados, a automação e a conectividade estão cada vez mais exigindo mudanças de paradigma. O uso correto dos recursos tecnológicos de forma adequada e eficaz, irá ampliar os horizontes da Qualidade do Ar de Interiores, desta forma favorecendo a saúde e o bem-estar da população, além de ambientes ecologicamente equilibrados e com total segurança. Assim, a mão de obra adequada para assegurar os requerimentos necessários da Boa Qualidade do Ar, requer mão de obra especializada devido o interesse social e humano, visto o impacto na qualidade de vida dos ocupantes dos ambientes climatizados.

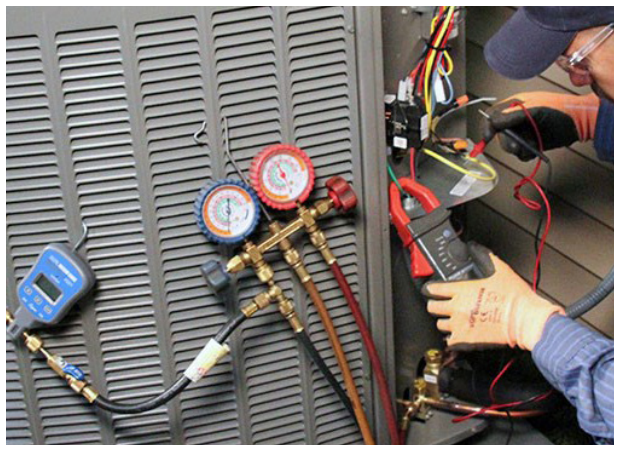
Com isto, percebe-se que é imprescindível a contribuição da área da Engenharia para assegurar que os serviços sejam executados de acordo com as Normas estabelecidas e com as boas práticas de manutenção preventiva, corretiva e preditiva.

Serviços prestados sem o devido conhecimento técnico, podem colocar edificações em sérios riscos de acidentes, tais como vazamentos de gases, curtos-circuitos elétricos, contaminação dos ambientes por diversos elementos, tais como poeiras, fungos, bactérias, excesso de CO2, dentre outros.



Com base nesta realidade, é importante que a população tome conhecimento destes problemas e exija das empresas prestadoras de serviços, o compromisso de manter tanto o seu registro no CREA-SP, manter profissionais legalmente habilitados para a devida responsabilização técnica e condução dos serviços, conforme preceitua a Resolução 218/73 do CONFEA.

O PMOC é uma atividade dividida em duas partes: a manutenção mecânica do sistema de refrigeração e o ar condicionado de um lado; e a avaliação da qualidade do ar do outro, embora, como a principal não elencada, é a elaboração do plano PMOC, pelos detentores do Art. 12 da Resolução 2018/73.



A parte relativa à manutenção mecânica é privativa de todos os profissionais da Engenharia Mecânica (engenheiros, tecnólogos ou técnicos), porém a avaliação da qualidade do ar poderá ser feita por profissionais da Engenharia Química, Engenharia de Segurança do Trabalho ou da Engenharia Sanitária.

Tenha o ar condicionado como aliado e como um fator primordial para a saúde dos ocupantes dos recintos climatizados artificialmente.



Eng. Gilmar Vigiodri Godoy.
Presidente da ASSEAG.

ASSEAG
Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Guarulhos

CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

Eduardo Ferraz
Fundador e Diretor da Empresa KTF (Key Training Force).



JORNADA DE LIDERANÇA DO SÍNDICO DE ALTO DESEMPENHO

Olá, meu amigo Síndico. Sabemos que administrar um condomínio, nos leva ter a mesma competência, habilidades e atitudes que usamos para administrar uma empresa.

Sabemos que com o crescimento exponencial do mercado imobiliário, hoje temos condomínios imensos que abrigam inúmeras famílias, ou seja, muitas pessoas, cada uma delas com seus desejos, vontades, manias, comportamentos e atitudes.

Sem contar, com o número de funcionários e prestadores de serviços que compõem este universo.

É meu amigo síndico, isso sempre exige uma grande dedicação, organização e bastante profissionalismo.

Sabendo disso, desenvolver habilidades de liderança e de gestão é quase um requisito indispensável, e sabemos que muitas vezes, nos encontramos fragilizados e inseguros nestes pontos. E sabe por quê?

Porque muitas vezes, você assumiu esta responsabilidade, por uma insatisfação que vivenciou no passado, ou porque você foi considerado carismático pelas pessoas, ou até, por pura falta de opção, e você que sempre foi prestativo assume esta responsabilidade.

Qualquer uma desta opções não te desqualifica para assumir este cargo, muito pelo contrário o coloca em uma posição de admiração das pessoas que acreditam em sua liderança, ou seja, uma pessoa capaz de lidar com as adversidades deste universo.

Então aqui fica meus mais sinceros parabéns!!!



Mesmo assim, acredito que uma ajuda sempre é bem-vinda. Por isso reservei um exercício que você pode fazer para se autoavaliar em algumas competências que vão ajudá-lo a se destacar como um síndico líder.

Para fazer este exercício é muito fácil, você vai se dar uma nota de "0" a "10" em cada competência. Então reserve um tempinho para refletir e se avaliar.

Para ficar claro este é um exercício situacional, ou seja, vai depender de como você está no momento presente.

Pois, ele pode ter alteração ao refazer novamente. Mas, o mais importante não é a nota que você vai **"se dar"** e sim o que você vai fazer com a nota que você colocou para se aprimorar.

E aqui vai mais uma dica: cuidado com a auto sabotagem, para não ficar se **"autoflagelando"** demais e nem acreditar que não existe espaço para se aprimorar, ou seja, ter o **"ego lustroso"**.

Autoflagelando: dizendo sim para: "nossa como estou despreparado, como sou ruim, nossa estou mau mesmo neste ponto".

Ego lustroso: dizendo para sim – "há!! Neste ponto eu "sou o cara" sou bom mesmo, não vejo nenhuma dificuldade neste ponto minha nota é 10, e neste também 10 e 10 e 10"

Cuidado!!! pois se isso acontecer lembre-se de se avaliar no quesito **HUMILDADE...** para ver se equilibra a balança. kkkkk

Então vamos ao exercício:

Se de uma nota de Zero “0” a Dez “10”

Sendo Zero “0” - nenhuma habilidade ou referência com a competência.

E Dez “10” - uma habilidade e extrema segurança em lidar com a competência.

1) Assertividade - habilidade em buscar soluções para resolver conflitos de uma maneira construtiva, sendo justo, de maneira equilibrada e eficiente.

(0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10)

2) Organização – habilidade de saber lidar com várias tarefas e suas responsabilidades, sem se estressar e focando em uma gestão consciente.

(0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10)

3) Atualização – estar bem informado sobre os assuntos e obrigações legais do condomínio, ou seja, deste o conjunto de regras internas como convenções, regimento interno, manuais de manutenções das instalações e até mesmo as exigências fiscais, trabalhistas e previdenciárias.

(0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10)

4) Treinamento e desenvolvimento – um ponto fundamental para uma gestão de alto nível, investimento no capital humano mais valioso do condomínio os funcionários.

(0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10)

5) Foco – ter a habilidade de dizer “não” para a grande maioria das coisa e saber dizer “sim” para as realmente necessárias, pois é muito comum ter moradores que ficam literalmente “puxando sardinha” para eles e acabam influenciando em decisões importantes, para isso acaba sendo necessário desenvolver argumentos bem embasados para que sejam passadas de forma coerentes.

(0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10)

6) Persistência - conseguir caminhar em direção aos seus objetivos, mesmo diante das adversidades contingenciais que surgem em meio a comunidade condominial.

(0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10)

7) Saber lidar com a mágoa e o rancor – saber lidar com as frustações dos moradores, exige um exercício diário de perdão, pois, muitas vezes somos questionados e reprovados pelas decisões que tomamos nesta função, e saber separar e não levar para o lado pessoal é fundamental.

(0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10)

8) Dar Feedbacks - sempre que possível mostrar aos moradores “o que esta dando certo” e “o que é preciso ser melhorado”, isso ajuda a fazer com que todos participem das decisões, deixando igualmente responsáveis por tudo que acontece.

(0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10)

9) Realizar objetivos - saber lidar com as exigências dos moradores e estar disponível e comprometido em atender a estas expectativas. Estabelecendo uma “lista de prioridades”.

(0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10)

10) Ser comunicativo - como esta sua habilidade de estabelecer sintonia e empatia com as pessoas, proporcionando assim uma melhor participação dos condôminos , dando espaço para que todos possam participar, dando sugestões e suas opiniões, sem gerar conflitos, facilitando desta forma a soluções dos problemas.

(0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10)

Acredite, ao fazer este exercício você, síndico vai poder ter uma visão mais ampliada de como lidar com algumas adversidades que permeiam a este universo do Síndico.

Fica aqui,
minha admiração ao síndico que a cada jornada de liderança nos tornamos mais fortes e competentes dentro deste universo.

Muito obrigado e até a próxima 🕯



CABRAL
ADVOGADOS ASSOCIADOS

ADVOCACIA
EMPRESARIAL- DIGITAL E LGPD
CONSULTORIA E ASSESSORIA

Dr. CABRAL

Síndico:
A LGPD JÁ ESTÁ VALENDO, SAIBA COMO ADEQUAR O CONDOMÍNIO

Fale com o encarregado de dados: (11) 95976-5915 clique aqui

contato@cabraladvogadosassociados.com.br
cabraladvogadosassociados.com.br



R8 Engenharia & Pintura

MISTER CONDOMÍNIO

SÍNDICO

O FORMADOR DE OPINIÃO

A evolução do segmento condominial é patente, com ela novas profissões e o surgimento dos mais variados tipos de prestadores de serviço.

Sou oriundo do mercado imobiliário, iniciei na época do BNH (muitos nem ouviram falar) até porque é mais ou menos da época do mimeógrafo, os plantões de venda eram de brasilite e a cobertura telhas de amianto. Se chovesse tínhamos que sair do mesmo!

O Estadão era a bíblia dos lançamentos imobiliários.

Acompanhei a entrega de muitos empreendimentos e consequente implantação de condomínios.

A grande maioria dos síndicos eram moradores e tinham as mais variadas profissões.

Por vezes o corpo funcional era composto de ex colaboradores da incorporadora ou da construtora. Tanto que é comum hoje encontrarmos zeladores e porteiros com muitos anos no mesmo condomínio.

O tempo passou e surgiu a necessidade da capacitação do síndico tendo em vista o surgimento de enormes condomínios e o arrocho da legislação.

Em razão disso vários cursos foram criados com tal objetivo, nas mais variadas matizes, com uma sanha enorme no sentido de proporcionarem tal capacitação.

Surge o chamado "síndico profissional".

No entanto, remanescem os síndicos moradores ou orgânicos, como queiram. Ainda hoje representam pelo menos noventa por cento dos condomínios.

O síndico morador cria vínculo com a comunidade, sabe das suas dores, das vivências e reclamos dos condôminos.

Transformam-se em verdadeiros líderes e formadores de opinião.

Porém reconheço que em condomínios de grande porte a necessidade impõe um esquema organizacional de maior estrutura sob a gestão de um síndico muito bem capacitado.

Para finalizar, louvo a todos os síndicos, sejam orgânicos ou profissionais e alerto para a responsabilidade de cada um perante o concerto de sua comunidade.

Gratidão à todos.

Edimilson Hornhardt.'.
Mister Condomínio - *eahornhardt@gmail.com*

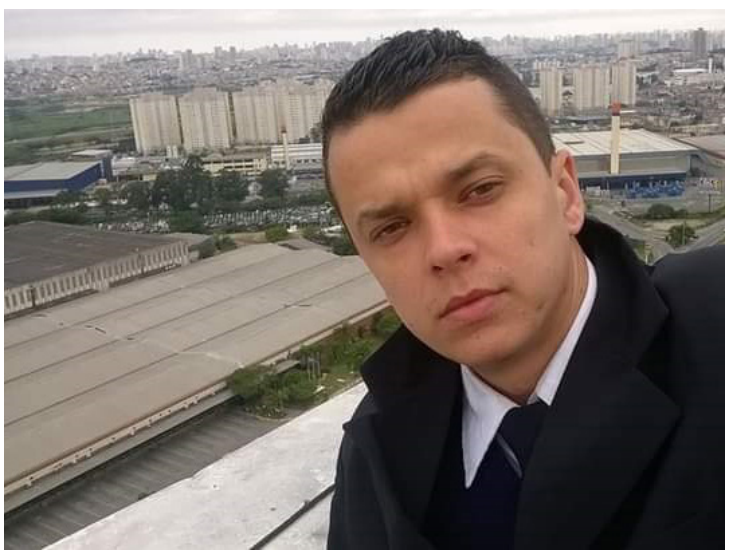



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SÃO PAULO
HIDRANTE DE INCÊNDIO
MANGUEIRA DE INCÊNDIO
NÓS
CUIDAMOS
DO SEU
CONDOMÍNIO
PINTURA PREDIAL
ADEQUAÇÃO ELÉTRICA
RESTAURAÇÃO DE FACHADA
Solicite um Orçamento
+55 (11) 2241-2847
+55 (11) 99611-8343
vendas@r8engenharia.com.br
www.r8engenharia.com.br
VISITE NOSSO SITE
R8 | Engenharia & Pintura

O Jornal ASSINCON traz para você um olhar mais dedicado ao Grupo Porteiros e Controladores de Acesso Operacionais

QAP TOTAL

Leandro Lopes Belchor da Cruz
Controlador de Acesso



Vamos ao nosso comentário:

Todos nós sabermos que a maneira como o Porteiro age no seu dia a dia, vai provar o seu lado profissional, por isso quero deixar aqui algumas dicas de como tem funcionado comigo.

Você deve chegar ao seu local de trabalho pelo menos com 10 minutos de antecedência sempre, antes de assumir o seu posto, em seguida você deve conferir todo o material no seu posto. Verificar interfone, a situação dos portões, das câmeras, enfim deve fazer um pente fino no sentido de relatar algo que esteja faltando ou quebrado, antes de passar para frente você deve conferir o relatório no livro de ocorrências Caso tenha alguma irregularidade comunicar imediatamente seu superior.

E o que é super importante, é manter sigilo das informações do local em que você trabalha.

Sempre conhecer e praticar as normas e procedimentos do seu posto, veja bem: não é não e ponto final.

Lembre-se sempre que a cordialidade e o bom senso é extremamente válido nestas circunstâncias, Um sorriso, um agradecimento, um sonoro bom dia, ou ainda boa tarde e boa noite deverão sempre fazer parte do seu dia a dia.

Você só tem a ganhar sendo cortês e muito educado.

Trabalhar em uma portaria exige muita responsabilidade, nunca liberar a entrada de visitantes, de prestadores de serviços, um item e grande importância é cuidado ao liberar veículos e pessoas sem a devida identificação. Nem precisava mencionar que: ser sempre cuidadoso precisa estar incorporado no seu dia a dia.

E por fim: lembre-se que a postura profissional sua, é que vai “falar” que tipo de colaborador você é.

Lembre-se sempre disso. E até a próxima edição, esperamos que goste do nosso projeto e se achar interessante aguardamos suas sugestões e dicas de como podemos proceder para melhorar nossa profissão.



Vidraçaria Real

MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA E CERTIFICADA





TAMPOS E LAVATÓRIOS
VIDROS TEMPERADOS
ESPELHOS - BOX
MOLDURAS



ENVIDRAÇAMENTO DE SACADA

Segunda à Sexta: 08:00 às 17:00 / Sábado: 08:00 às 12:00

www.vidracariareal.com.br

atendimento@vidracariareal.com.br

Av. Otavio Braga de Mesquita, 622 - Vila Fátima - Guarulhos/SP

Aysso Elevadores

ayssogroupelevadores.com.br

AGOSTO ÚNICO

Estamos com diferentes tipos de contrato, dentre eles: Conservação, Manutenção Integral Prata, Manutenção Integral Ouro e Manutenção Integral Platina.



CONTRATOS A PARTIR DE

R$ 248,88

POR MÊS

*** Bônus será baseado na recisão com a empresa atual e intercalado.**

**** Para Contratos tipo Conservação, à partir, será realizado análise técnica.**

ayssogroup@yahoo.com.br (11) 99830-4805 (24H) / 2225-2801