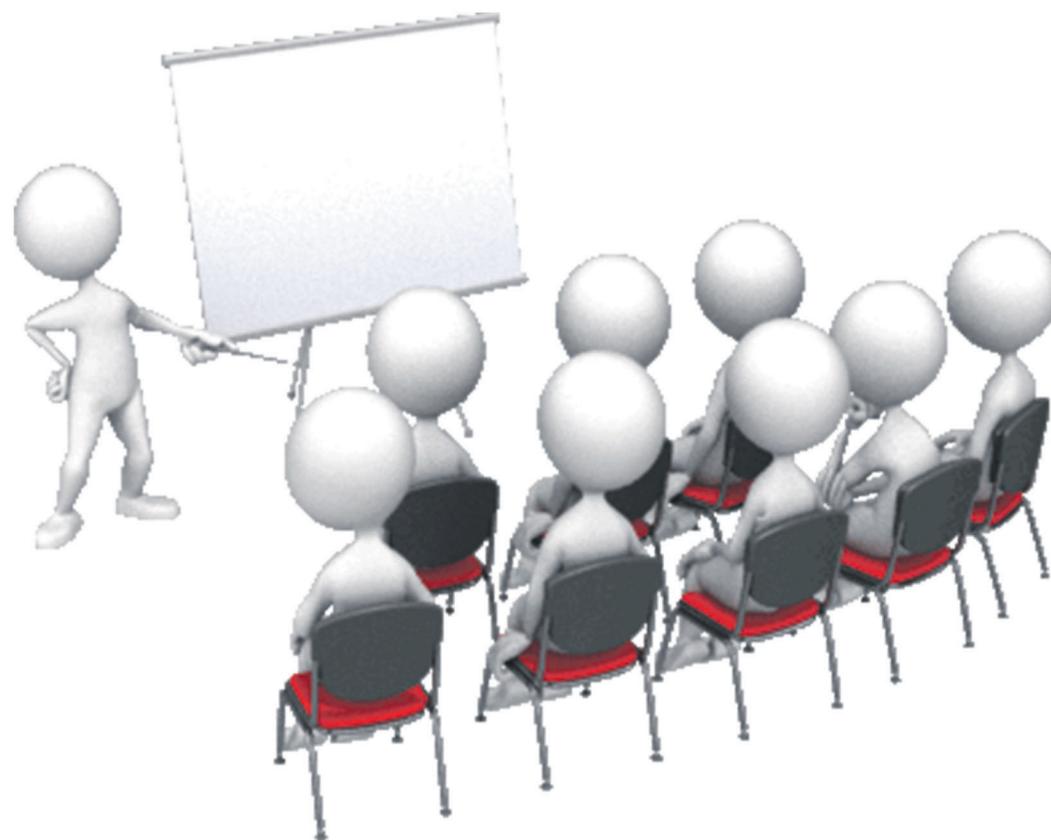


Profissionalização de Condomínios

chegou o momento de avançar



✓ **PERDEM CONTRATO
APÓS INVASÃO**

✓ **INSPEÇÃO
PREDIAL PERIÓDICA**

✓ **TANQUE
CHEIO!**

✓ **DICAS DE
COMPAMENTO**



**Tranquilidade em
todos os sentidos.**

**Para você, sua família
e sua empresa.**

Em Guarulhos, pertinho de você.

- Seguros
- Planos de Saúde
- Consórcios
- Previdência Privada

 **FOCAL**
CORRETORA DE SEGUROS

www.focalseguros.com.br

11 2229-0676

Rua Serra, 22 - sl 02 - Jd. Maia



Rodrigo Campos
Superintendente da ASSINCON

Assincon é uma Associação de Síndicos diferenciada, diferenciada por que? Porque estamos preocupados com você em oferecer o melhor em projetos especiais e eventos e para que você tenha mais conhecimento, e aumente seu capital.

Venha conosco participe da Assincon uma associação diferenciada.

Para cada problema existe um desafio, para cada desafio existe uma solução. Não importa que você vá devagar, contanto que você não pare. Você é tão bom quanto se permite ser. Permita-se ser grande e abrace a felicidade que sua grandeza lhe oferece.



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

Instagram: [assincon_gru](https://www.instagram.com/assincon_gru)
 Facebook: Assincon
www.assincon.com.br



facebook: [mediakitcomcomunicacao](https://www.facebook.com/mediakitcomcomunicacao) / www.mediakitcom.com.br

Projeto Gráfico/Diagramação: Mídia Kitcom Comunicação

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

Departamento de Arte / Diagramação:

Ari Junior - arjunior@mediakitcom.com.br

Dep. do Núcleo de RH / Feiras / Congressos / Eventos:

vendas1@mediakitcom.com.br

Departamento de Jornalismo:

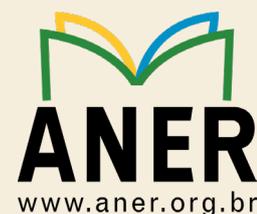
jornalismo@mediakitcom.com.br

Contato: Mídia Kitcom Comunicação / Guarulhos/SP

Fone: (11) 9.9894.4972 / (11) 9.7133.3221

Rodrigo Campos - rodrigo@mediakitcom.com.br

Mídia Kitcom e uma
 Empresa Filiada à:



Versão 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.

DICAS DE COMPORTAMENTO

Quem nunca passou uma saia justa em uma reunião? Podemos dizer que é algo normal, porém, dependendo do grau, elas podem ocasionar uma frustração e insegurança nos negócios. Então a dica deste feriado é como se comportar em uma reunião.

1. Confiança

Muitas pessoas não conseguem transmitir ideias e pensamentos na forma que elas queiram, seja por medo de errar ou pela timidez. E para enfrentar isso, é necessário que entenda a si mesmo. Então, diariamente, treine a sua comunicação na frente do espelho, para que sua confiança aumente e assim se saia melhor durante as reuniões.

2. Vestuário

Na dúvida, opte pelo bom senso. Roupas que demonstrem credibilidade e evite chamar atenção, como roupas de cores neutras. Cuidados pessoais como estar com a barba sempre bem aparada, utilizar maquiagens leves, evitar transparências e perfumes muito fortes, aumenta sua credibilidade mostrando que se preparou em todos os aspectos para a reunião.

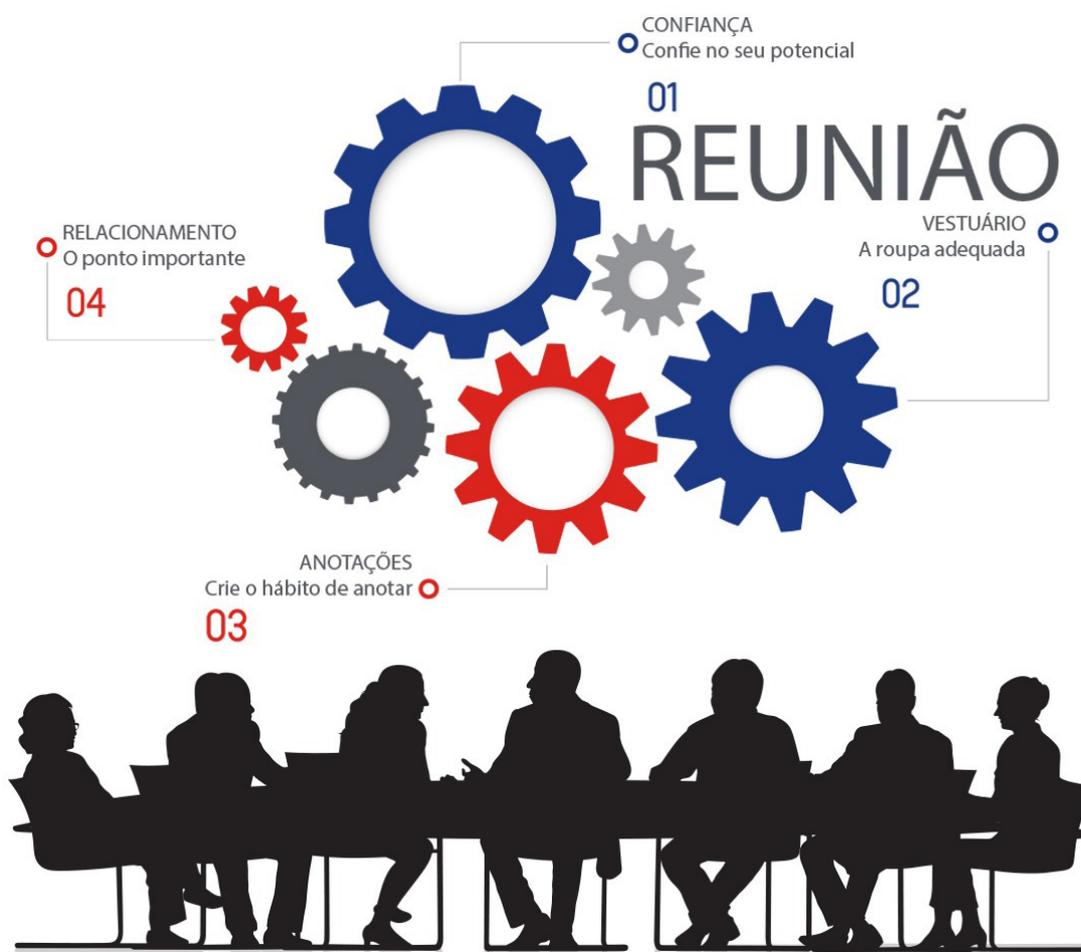
3. Anotações

Crie o hábito de anotar. Seja informações que foram passadas na reunião, comentários que foram importantes e até mesmo algo que você teve dificuldade em interpretar para mais tarde pesquisar. E o fato de estar anotando utilidades, demonstra que está interessado e empenhado sobre o assunto em debate.

4. Relacionamento

Antes de qualquer reunião, estude o seu cliente, pois mostrará o seu interesse e dará embasamentos para conduzir uma conversa produtiva. Lembre-se de sempre chamar a pessoa pelo nome e evite brincadeiras desnecessárias.

E nunca esqueça seu cartão de visitas



Tanque cheio!



Eu peguei a rodovia sentido São Paulo, era um dia quente e começava a escurecer. Reparei, depois de algumas dezenas de quilômetros, que eu teria mais estrada do que combustível pela frente. Coisa rara para mim que gosto de revisar tudo antes, mas o fato é que o tanque estava vazio.

Rodovia boa, mas sem lugar para abastecer! Desliguei o ar condicionado, nem música conseguia ouvir, apenas uma certa apreensão com a possibilidade de acabar totalmente o combustível. Seguindo as instruções de um amigo, encontrei um posto e quase dei um abraço de alegria no frentista. Carro abastecido, mas uma lição importante: sofri simplesmente porque não enchi o tanque antes.

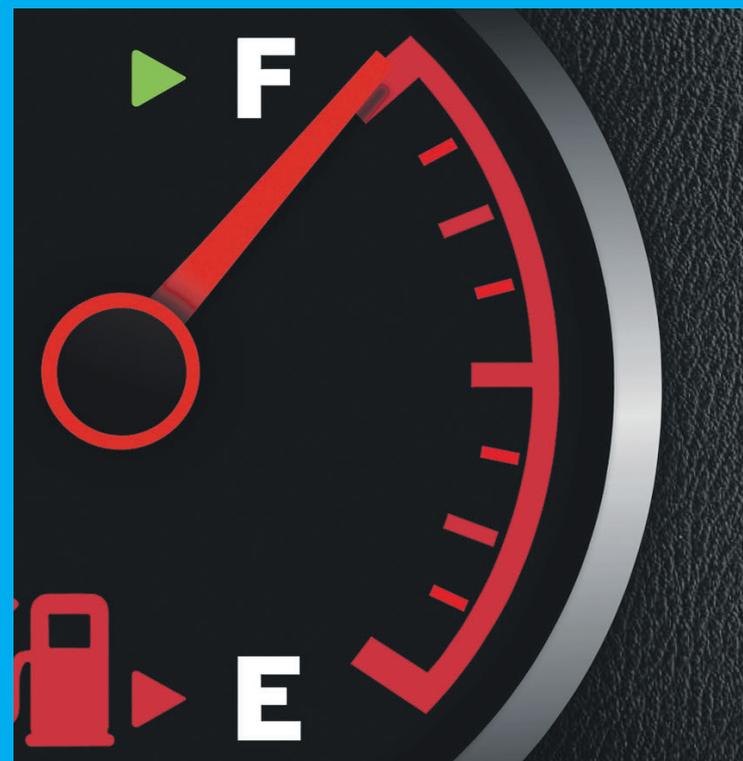
E quem disse que a gente não tem um tanque também? Sim, um tanque na

alma que precisa estar cheio para realizarmos algo. Isto é sobre estar motivado? Sim, mas é impossível estar motivado sem aprender a encher o tanque.

O melhor dos mundos é aproveitar as manhãs para se encher o tanque. É a hora de aproveitar o descanso da noite passada para abastecer a mente com boa leitura, atividade física e alimentação saudável. As palavras também têm este poder — quando reconhece ou elogia alguém, fica com o tanque cheio!

E já que estamos falando sobre pessoas, é incrível observar como algumas coisas podem transbordar ou sugar seus tanques. Acompanhe comigo:

Tem gente que gosta de estar no comando, são competitivas e úteis para fazer com que as coisas aconteçam. Por vezes, não consideram a opinião de outros, além de terem um ritmo mais acelerado para mudanças. Uma coisa que enche seus tanques são os desafios e oportunidade de dirigir as pessoas. O que esvazia é um ambiente morno e pessoas que não vão direto ao ponto.



Normalmente quem cria o hábito de encher seu próprio tanque, acaba criando o hábito de encher o tanque de outras pessoas também! O contrário também é verdade, funciona para quem está sempre com o tanque vazio e que por isso mesmo procura culpados e se sente vítima das pessoas e situações. Sentir-se irritado e com sentimentos destrutivos é um grande alerta de que é preciso reabastecer o tanque!

Há outras que são mais focadas nos relacionamentos e não se preocupam tanto com alvos muito precisos. Gostam mesmo é de estar com as pessoas — isso enche o tanque — ainda mais quando tem interação. Muitas delas falam sorrindo e tocando nas outras pessoas. É comum serem divertidas. As coisas mais técnicas e complexas podem esvaziar seus tanques já que são mais intuitivas, ou seja, acreditam na sua intuição e são otimistas.



Há ainda aquelas que não expressam muito suas emoções, mesmo quando estão muito alegres ou muito irritadas. Criam um ambiente tranquilo e estável, são diplomáticas e ótimas ouvintes. O tanque fica cheio quando vivem em ambientes sem muitas surpresas e mudanças, com maior estabilidade. Conflitos, necessidade de impor opinião e ter que tomar a frente são coisas que, para ela, esvazia o tanque.

Tem ainda aquelas que gostam que tudo esteja perfeito, e para isto, preferem elas mesmas de cuidarem para que tudo dê certo. A excelência, qualidade, informações e dados são importantes para mantê-la com o tanque cheio. A falta de dados, bem como a ausência de controles e padrões esvaziam o tanque, além da crítica ao seu trabalho.



Percebeu como cada pessoa tem um “idioma” comportamental? Aprender este idioma te torna uma pessoa Tanque Cheio, pois saberá interagir com as virtudes e fraquezas de cada temperamento. Este treinamento começa em casa, com familiares e com os filhos e se estende para todo lugar onde interagir.

Falando em filhos, concluo com um pequeno episódio sobre as características

deles: filha, eu disse para a mais nova dos três filhos, sua mãe e eu estamos saindo. Como está muito cedo, você fica responsável pela casa e pelos seus irmãos. Daqui a pouco eles acordarão e falaremos com eles pelo telefone. Okay papi, pode deixar comigo! Disse ela sem pestanejar.

Ah, ela ficou com o tanque cheio! Autoridade delegada para cuidar de algo, como isso enche o tanque! 🕯

PROFISSIONALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS:

chegou o momento de avançar

Tenho prestado alguns serviços especializados para condomínios, e para que tenha estes serviços aprovados, na maioria das vezes, preciso “defender” minhas propostas em assembleias, reuniões de conselho e para as empresas administradoras de condomínio.

O que tenho percebido dessa experiência é fascinante, pelo menos para mim, que tenho toda a carreira profissional construída em prestação de serviços para grandes empresas, órgãos públicos e governos, sejam eles municipais, estaduais ou federal.

Por quais motivos afirmo isso?

Bom, como é facilmente percebido o mercado condominial mudou drasticamente nos últimos anos. A profissionalização dos síndicos, o aperfeiçoamento constante dos processos de gestão dos condomínios

tem sido forte e irrefreável, abrindo um nicho de mercado considerável. As exigências por especialização destes profissionais e sua constante necessidade de atender objetivos e metas são cada vez maiores.

Cursos e treinamentos para esta área, com inovações importantes surgem praticamente todos os dias, em uma velocidade e quantidade difícil até de acompanhar.



Eng. Joel Rodrigues
Especialista em Projetos, Obras e
Serviços de Engenharia
em Condomínios.

 eng.joelrodrigues

"Entendo que síndicos profissionais e administradoras de condomínio, precisam passar a estudar e desenvolver ações visando a qualificação e conscientização dos condôminos"

Mas isso tudo não é bom? O que é tão fascinante? Qual o motivo da dúvida quanto aos resultados?

Ora, simplesmente pela questão de que ao se profissionalizar, capacitar, inovar e aplicar cada vez mais tecnologias apenas no gestor (síndico) e nos administradores, não são suficientes para se atingir resultados positivos, sobretudo, resultados que possam ser considerados permanentes ou com ganhos à longo prazo.

Noto, e estou à disposição para ouvir opiniões contrárias, que muito dos resultados são apenas pontuais, temporários e que se analisados à longo prazo, não se mantem.

Tenho visto casos com oscilações cíclicas, tornando os resultados alcançados em uma gestão, nulos ou até negativos em duas ou três gestões posteriores.

Qual é então a minha opinião, isso quer dizer que sou contra este movimento?

Em hipótese alguma! Sou defensor e incentivador da profissionalização dos síndicos, da melhoria dos métodos de administração e gestão dos condomínios, meu fascínio, negativo, está na observação que faço quando percebo que muito deste esforço se perde pela falta de profissionalização ou capacitação de todo o condomínio, de forma sistêmica.

Quero dizer com isso, que a fase de se investir em profissionalização de síndicos ou de contratação de síndicos profissionais, empresas de administração de condomínios, aplicação de tecnologia e inovação dos processos condominiais, como por exemplo, equipamentos de votação, estão chegando ao seu limite de efetividade, é preciso avançar neste processo, passando a um novo estágio.

E qual seria esse novo estágio?

Simple, passar ao treinamento, qualificação e aperfeiçoamento dos condôminos! Tenho acompanhado o esforço dos síndicos em apresentar as necessidades de se atender normas, procedimentos, leis e até processos de governança e Compliance. Mas ainda se decide pensando apenas no custo do rateio, sem se preocupar com a diferença entre preço e valor.



Processos são decididos apenas em um aspecto, isso faz com que resultados duradouros não sejam atingidos, sem mencionar que, em diversas oportunidades, muitas mesmo, ao se escolher apenas pelo preço, o condomínio acaba pagando duas vezes (com sorte!).

Entendo que síndicos profissionais e administradoras de condomínio, precisam passar a estudar e desenvolver ações visando a qualificação e conscientização dos condôminos, de forma com que eles passem a enxergar que a busca, apenas por resultados imediatistas, vai gerar prejuízos muito maiores no futuro e que é preciso investir adequadamente na manutenção da sua unidade e do condomínio, pois isso é fundamental para a valorização permanente da sua propriedade.

Esse é um mercado que deve crescer muito nos próximos anos, espero poder ver esse tipo de prática amplamente difundida o quanto antes!



Se você ainda não percebeu essa necessidade, está na hora de abrir os olhos e analisar sistematicamente os resultados alcançados em seu condomínio. Nós, da ASSINCON, estamos dispostos a auxiliar neste processo.

Nos procure e saiba mais. [CIQUE AQUI.](#)

Quero, também, pedir a sua opinião sobre este tema. Você concorda que os condôminos precisam ser qualificados para entender os efeitos que decisões precipitadas ou baseadas apenas no custo podem ser prejudiciais?

Mande a sua contribuição, seja em forma de dúvida, opinião, sugestão ou crítica.

Obrigado por ler até aqui 🏠



Contratar terceiros tem dado dor de cabeça e gerado aumento de prazos e custos?

Chamar empresas para orçamento sem projeto ou escopo definido, receber propostas, uma diferente da outra e contratar a mais barata... Qual a consequência? Contratar uma segunda para resolver os problemas da primeira! Se não vivenciou essa situação, conhece quem vivenciou, é mais comum do que se imagina em condomínios.



Para resolver, a JAM Soluções oferece atendimento especializado, do projeto a entrega da obra ou serviço, tudo monitorado e fiscalizado por profissionais habilitados e capacitados.

Oferecemos, ainda, implantação de sistemática de manutenção condominial, com levantamento cadastral, definição de procedimentos de manutenção e periodicidades, criando mapa de manutenção (preventiva, corretiva e preditiva) personalizado. Para saber mais, acesse o nosso site e nos chame para uma reunião.

Clique nos ícones e tire sua dúvida:



(11) 96308.5473



JAMSolucoes



jamsolucoes.com

Boas práticas de fiscalização na Inspeção Predial Periódica

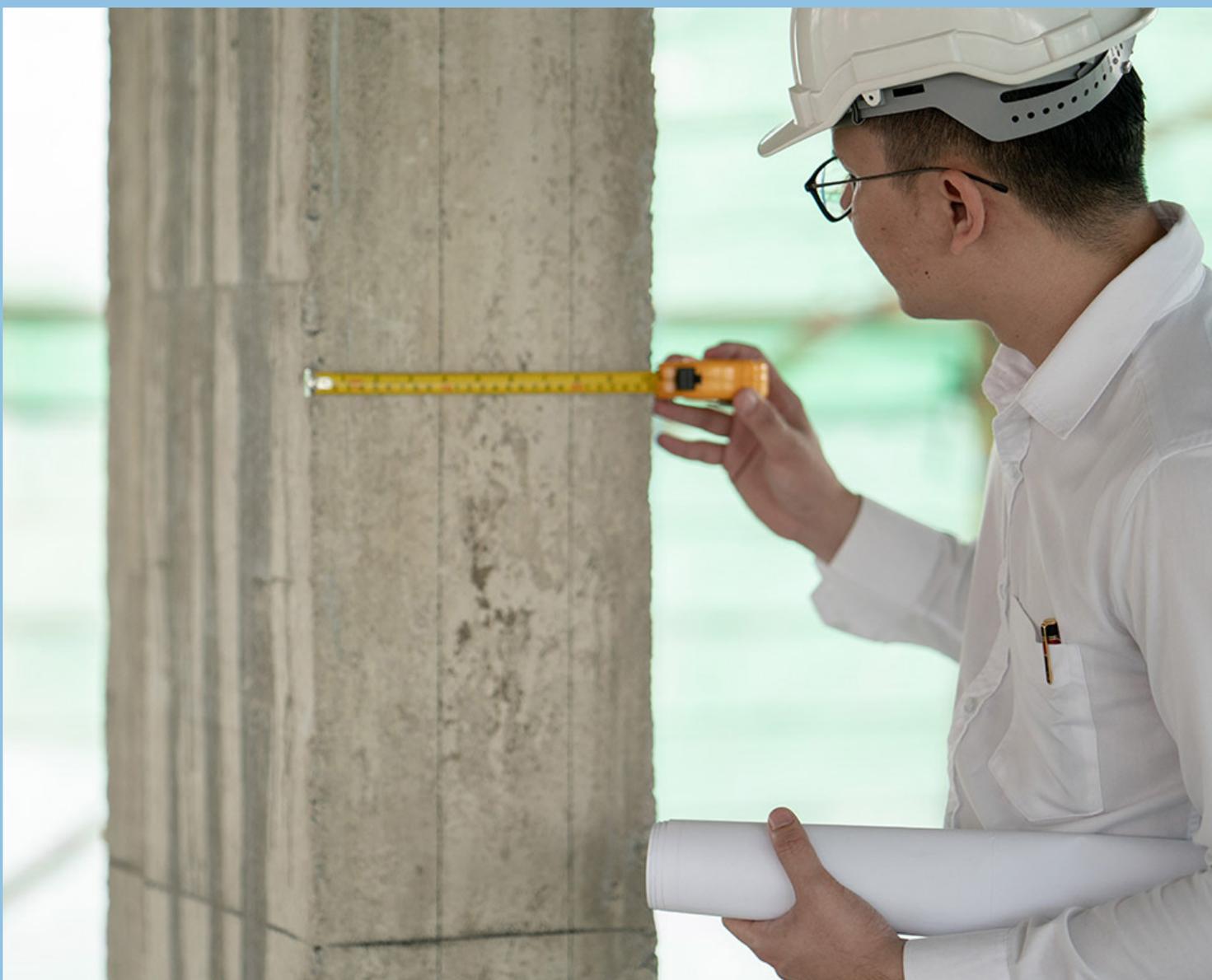
Até o final da década de 1980 a preocupação com a durabilidade das edificações e de seus materiais constituintes não era tida como relevante. A partir de então, constatando-se principalmente a deterioração de estruturas em concreto, esse cuidado passou a ser uma necessidade na Construção Civil.



Com a dura realidade do crescimento populacional urbano, a maior longevidade da população e a agressão ao meio ambiente, tanto o poder público como a iniciativa privada, aliados a agentes do Terceiro Setor, viram-se obrigados a olhar para o ser humano com uma consciência mais voltada ao atendimento de suas necessidades, inclusive as das pessoas com diferentes tipos de limitação, e essa nova forma de olhar o capital humano levou a sociedade a reforçar alguns de seus conceitos, como os da acessibilidade e sustentabilidade.

Competentes órgãos da Engenharia, como a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), criaram normas para o acompanhamento dessas diferentes atividades, com destaque para a NBR 5674 – Manutenção dos Edifícios, passando por várias outras, dentre elas a NBR 9050 – Acessibilidade, culminando com a NBR 15.575 – Norma de Desempenho, que traz uma nova visão, agora voltada para o usuário e suas necessidades de Sustentabilidade, Habitabilidade e Segurança.

De outro lado, acidentes registrados em diferentes tipos de edificação, durante pleno uso, como quedas de edifícios e de marquises, desabamentos de telhados e coberturas, além de incêndios e problemas de diferentes patologias que culminam com a degradação e até o colapso da construção, levaram a área da Construção Civil a uma maior preocupação com a manutenção e a conservação das edificações, atividades geralmente relegadas a segundo plano devido ao desconhecimento ou à negligência dos responsáveis.



A MANUTENÇÃO E A INSPEÇÃO PREDIAL



destinados à orientação do público interessado. De posse desse conhecimento, os profissionais habilitados estão capacitados a informar os responsáveis pelas edificações sobre o que e como fazer para evitar colapsos e a deterioração precoce desses imóveis, além de orientá-los sobre as melhores alternativas na prática da prevenção de acidentes e proteção dos usuários.

No entanto, o Grupo de Trabalho do Crea-SP observou uma lacuna no tocante à fiscalização sobre a periodicidade dessas inspeções, que, em seu entender, devem ser realizadas com regularidade e qualidade, além da eficácia e eficiência esperadas no meio profissional.

Com a preocupação constante de cumprir sua missão de proteção à sociedade, o Crea-SP criou o Grupo de Trabalho “Inspeção e Fiscalização Predial Periódica”, constituído de especialistas nas diferentes áreas da Engenharia, e, após levantamento de informações sobre a situação desse setor no mercado, concluiu que a Inspeção Predial é uma atividade que possui normas e métodos já bastante desenvolvidos, suficientemente embasados para orientar os engenheiros legalmente habilitados pelo Crea quanto às melhores práticas em inspeções prediais periódicas e a elaboração dos laudos

Essa responsabilidade de fiscalizar cabe ao Poder Público Municipal, que, assim, deve definir a periodicidade e a obrigatoriedade de cada tipo de edificação para a Inspeção Predial, garantindo o cumprimento das exigências típicas dessa atividade. Analisando a legislação existente, o Grupo de Trabalho do Crea-SP observou que, mesmo em municípios onde vigoram essas leis, não há uniformização na metodologia da Inspeção Predial, que, às vezes, até apresentam informações equivocadas. Dessa forma, o GT reconhece a necessidade



de um estudo que garanta maiores eficácia e eficiência na implantação da Inspeção e Fiscalização Predial Periódica.

Esse estudo gerou uma sugestão de Projeto de Lei com orientações técnicas para que o Legislativo e o Executivo Municipal possam melhor atuar nesse tipo de fiscalização, não só uniformizando procedimentos, mas também trazendo luz técnica na implantação de novas legislações 🏗️



Profissional voltado a apresentação de soluções, com um campo de atuação amplo e adaptável às necessidades dos condomínios e dos clientes, seja com recursos próprios ou com o desenvolvimento de parcerias.

- ✓ Assessoria Empresarial e Comercial.
- ✓ Projetos, Obras e Serviços de Engenharia.
- ✓ Consultoria, Laudos e Pareceres Técnicos.
- ✓ Gestão, Administração e Fiscalização de Obras e Serviços.
- ✓ Estudos Técnicos e Desenvolvimento de Soluções.

 eng.joelrodrigues (11) 96308.5473

Por que empresas de terceirização perdem contrato após invasão no condomínio?

A experiência de mais de 20 anos atuando como especialista em segurança condominial, me permite assegurar que a maioria das empresas de terceirização de mão de obra de portaria e vigilância comete grave erro no trato com os clientes, o que leva a perderem contrato quando da ocorrência de invasão.

por JORGE LORDELLO (Dr. Segurança)

Um síndico quando contrata empresa terceirizadora para gerir sua guarita e o controle de acesso de pessoas, autos e mercadorias, tem a convicção que está adquirindo um serviço que vai trazer “segurança” total para a coletividade. Quando a invasão acontece, é natural que o administrador e moradores elejam um culpado pela falha em impedir o crime no condomínio.

Geralmente, essa pretensa “culpa” recai na empresa que dirige a mão de obra no local invadido.

Mas como as terceirizadoras podem evitar a perda do contrato com o cliente logo após a ocorrência de crime em posto de serviço?

Para iniciar a resposta, gostaria de levantar reflexão sobre um pensamento do físico teórico alemão Albert Einstein: “Uma pessoa inteligente resolve um problema. O sábio o previne”.

Seguindo a mesma linha de raciocínio, posso dizer que empresas de segurança com experiência, expertise e maturidade no ramo que atuam, não perdem contrato quando realizam prevenção com o cliente.

Calma que vou explicar!

Qualquer pessoa com o mínimo conhecimento na área de segurança condominial e bom senso, sabe que somente a contratação de porteiros, rondistas e vigilantes terceirizados não irá trazer a segurança desejada se não for acompanhada de outros requisitos imprescindíveis, tais como a instalação de equipamentos físicos e eletrônicos necessários, criação de normas e procedimentos internos com foco em segurança e também trabalho de conscientização para que moradores e empregados domésticos cumpram as regras estabelecidas em assembleia.

Portanto, se a empresa de terceirização de mão de obra é apenas uma engrenagem no processo para aumentar o nível de segurança do local a ser protegido, por que somente ela é considerada a “culpada” quando a invasão acontece?



Foto ilustrativa

Empresas de segurança não deveriam apenas ter a preocupação de fechar o contrato e implantar o serviço. Deveriam também buscar “educar o cliente” de suas responsabilidades e obrigações, pois a relação comercial é de mão dupla.* Para se proteger de injustiças e não perder contratos quando da ocorrência de crime no posto de serviço, a empresa deve, logo após o fechamento do contrato, apresentar sua equipe especializada na confecção de “Projeto de Segurança”, preferencialmente ofertado de forma graciosa,

como um bônus pelo início da relação de trabalho. A consultoria técnica deve mostrar os pontos de fragilidade e vulnerabilidades encontradas no condomínio ou empresa e apontar propostas de soluções em relação a equipamentos físicos e eletrônicos para minimização de riscos.

Outro ponto nesse pacote de bonificação, será a análise do “Regimento Interno”, geralmente desatualizado, e apresentação de sugestões para normas e procedimentos a serem discutidos pelo conselho e votados em assembleia geral de moradores.

Foto ilustrativa

Após a elaboração desse estudo profundo, verdadeiro “Raio X” do local a ser protegido, entramos na fase de apresentação ao síndico e comissão de segurança para que tomem ciência da realidade dos problemas encontrados e das soluções que deveriam ser implementadas. Esse trabalho deve ser documentado e recebido pelo administrador.

Mas a pergunta que não quer calar é a seguinte:

Lordello, com sua experiência, você acha que o contratante irá providenciar todas as soluções sugeridas pela empresa de terceirização para que porteiros, rondistas e vigilantes possam exercer seu trabalho com os meios necessários?

Na maioria dos casos, infelizmente, a resposta é um sonoro “não”.

Mas isso não importa. O que realmente importa, é que a empresa de terceirização fez sua parte e alertou o contratante para a realidade no que tange ao nível de segurança existente.

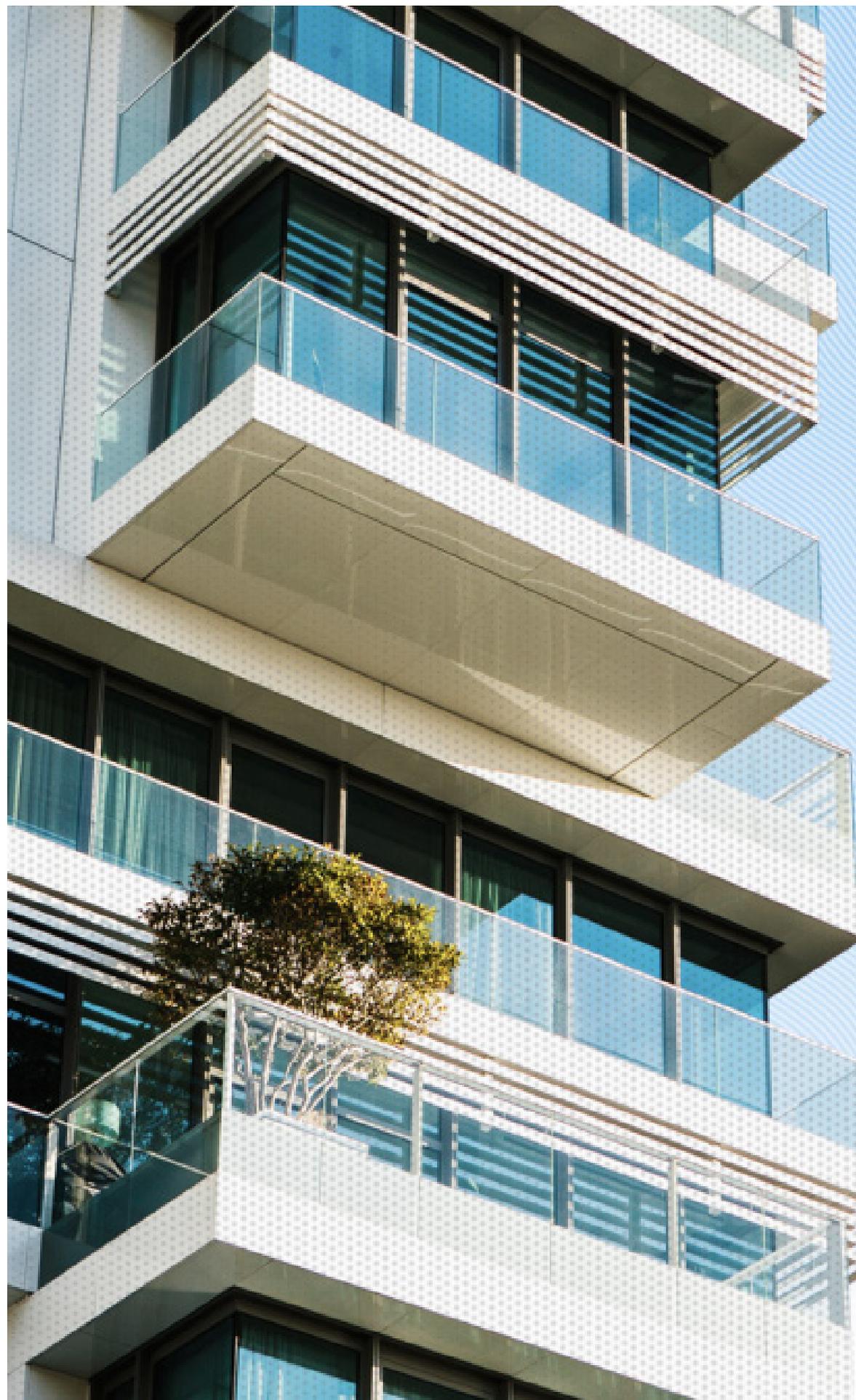


Foto ilustrativa



Mas vamos supor que após 11 meses da apresentação do Projeto de Segurança ocorra invasão de criminoso na “carrona” de morador entrando a pé no edifício, que não possui clausura de pedestre. Depois do ingresso sorrateiro na área comum, o bandido armado rende o porteiro na guarita, que possui porta frágil de alumínio, e libera entrada do restante da quadrilha.

No caso em tela, ficou evidente que a falha não foi do funcionário terceirizado na portaria e sim da falta de equipamento físico para a formatação da eclusa de pedestre, onde o porteiro seria capaz de barrar a entrada de suspeito vindo logo atrás do condômino.

Se todo o trabalho de consultoria de segurança for realizado no início da contratação, síndico e moradores não terão argumento convincente para apontar responsabilidade do sinistro para a empresa contratada. Restará apenas ao administrador assumir “mea culpa” e providenciar as soluções sugeridas no projeto de segurança já apresentado pela empresa parceira 🏢

JORGE LORDELLO (Dr. Segurança)
*Especialista em
Projetos de Segurança para
Condomínios, Analista de Risco
Condominial e Empresarial,
Apresentador do programa
Operação de Risco/REDETV.*



 [jorgelordellooficial](https://www.instagram.com/jorgelordellooficial)



lordellotreinamento.com.br

VENHA

FAZER

PARTE

ANUNCIE

NA ASSINCON



SEUS PRODUTOS
OU SERVIÇOS



**EM NOSSO
JORNAL INTERATIVO**

QUEM LÊ:

#SÍNDICOS #SUBSÍNDICOS #CONSELHEIROS
#CONDOMÍNIOS #SINDICOPROFISSIONAL
#CONDOMINIOFECHADO #CONDÔMINOS

Siga-nos nas redes sociais e fique
por dentro de todas as nossas ações



@ASSINCON_GRU



ASSINCON



11 - 957724592

