

# INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 109 – www.admnacional.com.br

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### Segurança do condomínio (continuação)

#### AOS EMPREGADOS

#### DECÁLOGO DE SEGURANÇA

1) Ao entrar e sair de seu turno de trabalho, certifique-se de que não está sendo observado ou seguido por pessoas estranhas.

2) Identifique sempre as pessoas que estão no interior dos veículos que acessam a garagem. Peça para que os vidros sejam abertos.

3) Não comente com estranhos, familiares ou conhecidos, as instruções e rotinas de seu trabalho.

4) Não fale quem são os moradores do condomínio, nem sobre seus hábitos e bens patrimoniais.

5) Não forneça informações sobre a estrutura física do condomínio e nem sobre equipamentos instalados.

6) Não permita que pessoas estranhas se aproximem o suficiente para imobilizá-lo.

7) Não se ausente da portaria para identificar pessoas na área externa.

8) Não permita a permanência de pessoas estranhas ao serviço no interior da portaria.

9) Visitantes e prestadores de serviço devem permanecer no lado externo do condomínio. O contato com eles deve ser feito pelo interfone.

10) Lembre-se que a ação criminosa é sempre planejada e que os bandidos se aproveitam de distrações. FIQUE ATENTO.

• Todos os funcionários devem sempre estar uniformizados, porém evitando utilizar o uniforme fora do condomínio.

• O condomínio deve possuir uma linha telefônica na portaria ou guarita.

• Zeladores e porteiros bem preparados são a melhor segurança.

#### UTILIZAÇÃO

• Crachás para identificar prestadores de serviços.

• Telefone na portaria e um sistema de alarme que toque em algum prédio vizinho.

• Monitoramento por empresa especializada com botões de pânico para o zelador, porteiro e vigias.

• Equipamentos auxiliares compatíveis com seu prédio: alarmes, sensores, circuito fechado de TV (CFTV), vigias com rádios transmissores e receptores, etc.

• Caso o condomínio não tenha condições da aquisição de algum equipamento, é possível realizar a locação e definir as prioridades.

• É aconselhável manter boa iluminação nos locais de acesso ao prédio, portões eletrônicos nas garagens, espelhos côncavos nas portarias para melhor visão dos visitantes, vigilância nas escadarias e garagem dos prédios.

• Os treinamentos e a orientação aos vigias e porteiros sobre os procedimentos adequados são essenciais.

• Como é proibido reter documentos, é aconselhável exigir apresentação do mesmo, anotando num livro nome, número e apartamento que o visitante irá, não esquecendo de verificar a autenticidade. Nos condomínios comerciais, é importante ter um sistema de controle de acesso eletrônico.

• Manter ficha cadastral com

dados de todos os moradores e funcionários, possibilitando sua rápida localização e/ou dos familiares em caso de emergência.

#### \*\*\*\*\*DICAS\*\*\*\*\*

#### O condomínio responde por furto ou danos ocorridos na garagem?

Em regra o condomínio não responde civilmente pelos furtos ou danos ocorridos nas suas áreas comuns. Para o fim de se saber se excepcionalmente haveria a responsabilidade civil, cada caso merece ser estudado com a aplicação sucessiva dos parâmetros abaixo: a) Existência do nexo causal (veracidade de que o dano ocorreu nos limites do condomínio); b) Existência de causa excludente de responsabilidade (caso fortuito ou força maior) ou de uma possível culpa exclusiva do vitimado; c) Verificação se o dano ocorreu, ou não, por dolo ou por explícita e patente culpa do representante ou prepostos do condomínio (empregados); d) Verificar o que a Convenção do Condomínio diz a respeito do assunto, tanto no aspecto positivo, prevendo expressamente a responsabilização do condomínio, ou no aspecto negativo, contendo cláusula de não indenizar; e) Constatação do nível, proporção e qualidade da segurança existente no condomínio. Quanto maior for a segurança fornecida, maiores serão as despesas arcadas pelos condôminos e conseqüentemente, maior será o dever de guarda assumido pelo condomínio. Se o condomínio não dispõe de uma segurança especial possuindo apenas portaria ou guarita, então não haverá responsabilidade, devendo cada condômino vitimado arcar com o preço do seu prejuízo.

#### O condomínio responde por furtos ocorridos no interior de um dos apartamentos?

O condomínio só responde por furto ocorrido no interior das unidades autônomas se houver concreta participação, direta ou indiretamente, do empregado do mesmo, pois a administração é exercida em relação às partes comuns e não à propriedade exclusiva de cada condômino.

#### De quem é a responsabilidade na ocorrência de furto cometido pelo empregado do condomínio?

A responsabilidade recai sobre o condomínio sempre que um fato seja atribuído à ação ou à omissão do síndico ou dos empregados.

**BOA SEMANA!!**