

# Nos Prédios

Para tirar dúvidas e mandar casos sobre condomínios, envie e-mail para [predios.agora@grupofolha.com.br](mailto:predios.agora@grupofolha.com.br) ou mande mensagem para o Whatsapp do Agora: **(11) 97549-7959**

## Guarita de prédio deve ficar bem localizada e **trancada**

**Local tem que dar boa visibilidade dos acessos ao imóvel. Porteiro deve estar presente e alerta**

Zelar pela segurança é a principal tarefa do porteiro. E é também com foco nesse objetivo que deve ser pensada toda a estrutura de uma portaria ou uma guarita.

O ponto mais importante da guarita é a sua localização, como diz Hubert Gebara, vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP (Sindicato da Habitação). "Ela precisa estar em um local que não seja muito visível para

quem é estranho, mas dar ao porteiro uma visão de tudo."

"Vidros e paredes de alvenaria têm de ser blindados", diz o supervisor operacional da Whiteness serviços terceirizados, Reginaldo de Souza Valério. A porta deve ficar trancada por dentro, para evitar que seja rendido. "Só o zelador deve ter a cópia da chave", diz Gebara.

Dar a infraestrutura adequada ao profissional é importante para que ele não perca seu foco. Para evitar o sono, há um aparelho que obriga o porteiro a apertar botão em intervalos — a cada meia hora, por exemplo.

O porteiro da Whiteness Jefferson Cleves Wolff Garcez,

37 anos, diz que é preciso mesmo ficar atento. Até de policiais federais ele já pediu documentos, no prédio onde trabalha, no Ipiranga (zona sul). "Poderiam não ser policiais mesmo", argumenta.

Para Gebara, moradores precisam entender que o porteiro não deve sair do local para fazer favores. Valério conta que, em um prédio cuja portaria ficava de frente para os elevadores, o porteiro sempre era chamado para ajudar moradores a carregar objetos. "Aquele que não ajudava era considerado ruim. Mas não era isso, é que ele não deixava de fazer seu trabalho, que é cuidar da segurança." (Gislaine Gutierrez)



Jefferson Cleves Wolff Garcez, 37 anos, no prédio onde trabalha, no Ipiranga (zona sul)

### Saiba mais

#### PORTARIA COMO TEM DE SER O ESPAÇO

##### Vidro escuro

- Bom porque quem está de fora não vê o que tem na guarita
- Ruim porque também não é possível ver se há algo errado com o porteiro

##### Localização

Ficar em ponto mais alto e/ou que dê ao porteiro boa visibilidade aos portões de entrada de pedestres e carros

Fontes: Hubert Gebara, vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), e Reginaldo de Souza Valério, supervisor operacional da empresa de terceirização Whiteness

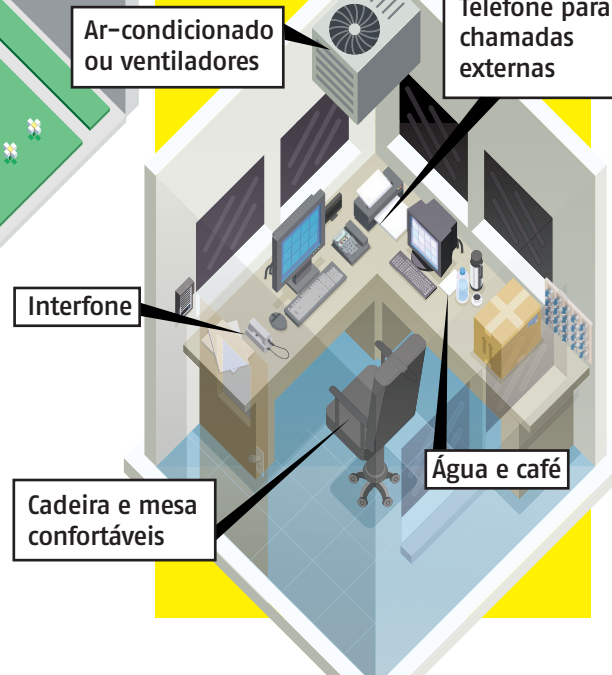
##### Segurança

- Vidros e paredes blindados
- Estar sempre trancada por dentro
- Ter monitores das câmeras de vídeo que captam imagens de portões e muros
- Sistema de clausura, com 2 portões para acesso ao prédio: um só abre quando o outro está fechado
- Pode ter câmera dentro da guarita

##### Banheiro

Ter um junto da guarita

#### INFRAESTRUTURA



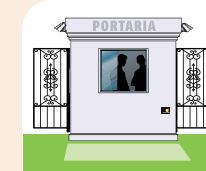
#### O que não deve ter

- Televisão
- Porta aberta
- Rádio em volume alto



#### O que o porteiro deve fazer

- Zelar pelo patrimônio e cuidar da segurança
- Controlar o acesso de pedestres e de veículos
- Receber cartas e encomendas
- Separar o material recebido
- Em alguns casos, é ele quem entrega o material
- Atender o telefone na guarita



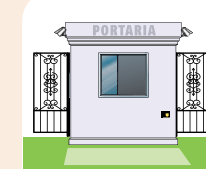
#### Quando há mais de um na guarita

- Fazer checagem de portas nas áreas comuns
- Verificar luzes nas áreas comuns
- Ronda por todos os andares do prédio
- Verificação na garagem



#### O que não deve fazer

- Dormir durante o expediente
- Ficar batendo papo com moradores e visitantes
- Ouvir som alto na guarita



#### Ausência

- É preciso ter revezamento de porteiros na hora da refeição
- Na falta de um porteiro, zelador deve assumir a função
- Durante a madrugada, pode comer na guarita



#### O morador não deve

- Pedir para o porteiro carregar objetos e segurar porta de elevador
- Pedir favores que o obriguem a deixar a portaria
- Ficar distraído o funcionário com conversas à toa

### TIRE SUAS DÚVIDAS O Agora responde

**A incorporadora é isenta da taxa de condomínio das unidades ainda não vendidas? No meu prédio, quer que moradores rateiem o valor. Está correto?**

Wílma Otho do Nascimento, São Paulo

O advogado Matheus Frison, do escritório Finocchio & Ustra Sociedade de Advogados, explica que primeiramente é importante confirmar o que está previsto na convenção do condomínio. Frison recomenda que o texto todo seja lido com bastante atenção para verificar se há algum item específico que diga se a incorporadora do prédio é isenta de pagar as contribuições condominiais ou não.

"Caso não exista tal previsão, ela é equiparada ao condômino e então deverá contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas unidades", diz. Ou seja, se tiver cinco apartamentos, terá que pagar cinco taxas condominiais. Segundo Frison, caso não haja a previsão e a incorporadora já tenha cobrado o rateio, os condôminos devem procurar a para que sejam ressarcidos os valores pagos de forma indevida.

**Existe algum impedimento legal que inviabilize a colocação da unidade inadimplente no balancete financeiro mensal de condomínio residencial?**

Onildo Barbosa, São Paulo

O advogado Alexandre Berthe diz que não há problema algum em informar quais são as unidades inadimplentes e os valores devidos. "Pelo contrário, esse dever de informação faz parte da atribuição da gestão, que deve prestar contas a toda a coletividade", argumenta. No entanto, os devedores devem ser identificados apenas pelo número do apartamento. Por ser uma prestação de contas restrita

aos condôminos, essas informações não devem ser colocadas nos quadros de avisos. O melhor é enviá-las junto com o boleto da taxa condominial.

"Para evitar o risco de ações judiciais, o devedor não pode ser impedido de frequentar áreas comuns nas quais não existam pagamento à parte, como piscina e quadra, nem de usar elevador." Mas, se estiver nas regras, ele pode ser proibido de alugar salão.

### Casos de condomínio

#### Porteira fã dos Rolling Stones ganha presente de argentino

A porteira Elisa Ferreira de Souza, 45 anos, ama a banda inglesa Rolling Stones desde a adolescência. E sempre achou o vocalista, Mick Jagger, lindo. No ano passado, lutou para fazer a segurança do show da banda em São Paulo, e conseguiu por dois dias.

Uma moradora do prédio em que ela trabalha, na Bela Vista (região central), recebeu a visita do advogado argentino Javier Aguirre, 43 anos, que, assim como ela, é fã da banda. O portenho se emocionou com a história dela. "Não resisti e dei cerca de dez DVDs raros que tinha gravado. Ela ficou muito feliz e eu, muito emocionado", conta Aguirre.

Elisa ficou muito agradecida: "É interessante saber que faço parte desse mundo stoneano. E ganhar esses presentes foi emocionante. Verei muitas vezes o Mick Jagger, aquele lindo!" (Tatiana Cavalcanti)