

CONSOLIDAÇÃO DAS NORMAS DE SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO MARAMBAIA

A fim de facilitar o conhecimento, a consulta eventual, e, principalmente, a sua observância, publicamos abaixo, de forma consolidada, as normas de segurança que regulam diversos aspectos no condomínio – editadas ao longo do tempo e divulgadas esparsamente em nossas revistas e boletins – elaboradas de acordo com as necessidades e conveniências ditadas pelas experiências do dia a dia.

De lembrar-se que elas se impõem com força de normas, face ao disposto no artigo 5º e inciso V, do nosso Regulamento Interno, e que objetivam – embora algumas possam parecer, à primeira vista, supérfluas ou injustificadas – não só a evitarem-se filas no aguardo de liberação de visitantes e prestadores de serviço, mas, acima de tudo, o provimento de segurança condominial, aspiração de todos nós.

1. Todo acesso ao Condomínio deverá ser controlado através do Sistema de Controle de Acesso, não sendo permitido ao morador introduzir (tanto para entrar, quanto para sair) no condomínio o prestador de serviço ou o visitante sem o devido cadastro junto à administração ou portaria. Para o cadastro é obrigatório que todos, prestadores de serviço em geral e visitantes apresentem um documento de identidade com foto, sendo admitido a cédula de identidade que contenha o número do CPF para os acessos a pé e a CNH (carteira Nacional de Habilitação) para os acessos que se fizerem conduzindo algum tipo de veículo automotor.
2. O morador deve cadastrar todos os seus prestadores de serviço no Setor de Cadastro junto ao Departamento de Segurança (informando os dias e horários que podem acessar o condomínio), mesmo que esporádicos (como é o caso das diaristas) ou mesmo daqueles que já possuam autorização para outro imóvel. É muito importante que a informação e a autorização sejam fornecidas para todos os imóveis aonde venham a trabalhar, bem como avisar o setor responsável quando do término do contrato de trabalho, para que seja cancelado seu cadastro e autorização de acesso ao condomínio. Portanto, é proibida a utilização de prestadores de serviço cadastrados em outros endereços sem que se ciente a administração e envie a autorização de serviço e toda documentação. O trabalho nestes casos é considerado irregular e poderá ensejar no bloqueio temporário do prestador de serviço que for surpreendido cometendo esta irregularidade, cuja suspensão permanecerá até regularização do cadastro com autorização do respectivo morador junto à Administração.
3. Toda a documentação necessária ao cadastro deverá ser enviada ao setor de Cadastro, no e-mail cadastro@condominiomarambaia.com.br, com 48 horas de antecedência, antes do início dos trabalhos para que o setor responsável possa analisar a documentação e liberar o acesso.
4. Caso o setor de cadastro não consiga emitir os documentos como o Atestado de Antecedente Criminal, serão solicitados ao morador que juntamente com a autorização envie uma cópia do documento de Identidade (contendo o CPF), bem como comprovante de endereço em nome do prestador de serviço, podendo também ser em nome da esposa ou dos pais e sogros e ainda por cópia do contrato de locação ou na impossibilidade de um destes documentos será necessário apresentar uma declaração do proprietário da residência com firma reconhecida em cartório, como também o Atestado de Antecedente Criminal. O prazo máximo de validade da autorização será de 6 meses para os prestadores ligados às obras e serviços desta natureza, e de 1 ano para os prestadores permanentes (caseiros, jardineiros, domésticas, diaristas, entregadores, etc) cujo prazo também se estende para o Atestado de Antecedente Criminal.
5. Antes da data de vencimento da autorização de acesso do prestador de serviço, o morador responsável pelo imóvel deve providenciar sua renovação, pois no dia seguinte ao vencimento o sistema de controle de acesso não permitirá o acesso. Nestes casos, o cadastro fica bloqueado e somente poderá ser liberado pelo Setor de Cadastro ou pelo Encarregado da Segurança que estiver de serviço, pelo período máximo de 02 dias sem que a renovação tenha sido feita, motivo da observância e cuidados necessários para que sua renovação antecipada ocorra, sob o risco de interrupção do acesso até regularização.
6. Dias e horários de acesso permitidos para prestadores de serviço:
 - Todos os prestadores de serviço ligados à obra (engenheiros, arquitetos, pedreiros, eletricitas, marceneiros, pintores etc): de segunda à sexta-feira, das 07h30 às 18h00, sendo, portanto, vedado o trabalho nos demais horários, aos sábados, domingos e feriados nacionais, estaduais e municipais, incluindo-se o carnaval (ponto facultativo).
 - Domésticas, diaristas, professores, personal trainers, adestradores, caseiros, cuidadores, enfermeiros: de segunda a domingo, inclusive feriados, sem restrição de horário;
 - Piscinheiros e jardineiros: de segunda à sexta-feira, das 07:00h às 18:00h e aos sábados das 07:00h às 13:00h, sendo, portanto, vedado o trabalho nos demais horários, aos domingos e feriados nacionais e estaduais;
 - Entregadores de compras feitas pela internet (Mercado Livre, etc) poderão ocorrer em todos os dias da semana, inclusive nos feriados, tendo em vista a quantidade elevada de compras realizadas pela internet e também o prazo contratual de entrega até para o mesmo dia que as empresas estão praticando, sendo permitido o acesso das 07h30 às 20h00.

- Nos casos de entradas de motoboys e empresas de entrega de mercadorias o horário de acesso poderá ocorrer em qualquer dia e horário desde que a entrega seja de produtos alimentícios, remédios e em casos comprovadamente emergenciais e o veículo utilizado não seja caminhão.

- Demais prestadores de serviço: de segunda à sexta-feira, das 07:30h às 18:00h e aos sábados das 07:30h às 13:00h, sendo, portanto, vedado o trabalho nos demais horários, aos domingos e feriados nacionais e estaduais.

7. Atividades ruidosas: toda atividade com maquinários em geral ou que emita altos níveis de ruídos (acima de 55dB) somente poderão ocorrer diariamente das 08h00 às 18h00, sendo proibida fora deste horário a todos os prestadores de serviço, visitantes e moradores, respeitando os horários de trabalho de cada profissão quando for o caso.
8. É obrigatória a Vistoria Privada de Segurança para veículos e bolsas de todos os prestadores de serviço, incluindo os esporádicos como entregadores e motoristas de aplicativos que devem colaborar com a segurança permitindo que seja feita a vistoria privada de segurança em seus veículos e pertences, devendo os moradores orientá-los neste sentido. Caso ocorra a negativa de vistoria por parte do prestador de serviço, o morador deverá ser notificado e solicitado a tomar todas as providências para que a vistoria possa ocorrer, sob pena de bloqueio no acesso do prestador.
9. Os prestadores de serviço que estiverem de acompanhantes no interior de veículos (de moradores, de visitantes ou de prestadores de serviço) ao passarem pelas portarias, deverão desembarcar e dirigirem-se até as guaritas laterais de acesso de pedestres, onde serão identificados e controlados, visando agilizar o cadastramento veicular evitando o aumento significativo das filas e por conseguinte o travamento dos acessos.
10. A entrada de caminhões é permitida de segunda a sexta-feira das 07:30h às 17:00h e aos sábados das 07:30h às 13:00h. Os caminhões conduzidos por moradores, dos órgãos governamentais, bem como das concessionárias do serviço público (de energia, água, telefone, etc) poderão acessar o condomínio de segunda a domingo, inclusive feriados, sem restrição de horário.
11. Nos casos em que por algum motivo seja necessária a troca do motorista do veículo que entrar no condomínio (sem que a pessoa que entrou dirigindo esteja no veículo quando da saída) o motorista inicial deve avisar antecipadamente à segurança para autorizar a saída do veículo, inclusive nos casos envolvendo veículos de moradores.
12. Os moradores deverão manter todos os dados atualizados, como os dados pessoais de todos os moradores do imóvel, como nome completo, documentos de identidade, data de nascimento, telefones de contato, veículos com marca, cor, modelo e placa, cães e, tão importante quanto, as fotos, pois é com enorme dificuldade que os funcionários tentam realizar a identificação e agilizar os acessos com dados inexistentes e/ou desatualizados.
13. As árvores localizadas no interior das residências e as localizadas de frente à propriedade (calçadas) são de responsabilidade do morador. O condomínio prestará apoio e assessoramento nas tratativas necessárias junto à Prefeitura nos casos de podas e necessidade de extração.
14. Menores na condução de veículos, bem como infração a qualquer artigo do Código de Trânsito Brasileiro estará o infrator ou o responsável sujeito à Notificação e Multa Administrativa, conforme disposto no artigo V, inciso VI do nosso Regulamento Interno.
15. O morador deverá avisar a segurança quando suspeitar de algo, informando imediatamente ao perceber o problema, para isto, mantenha atualizados os números de telefone da Administração e Segurança. Tudo deve ser comunicado à Segurança ou à Administração, para que ações preventivas possam ser adotadas. Furtos passam despercebidos pela segurança, pois ocorrem no interior das residências e nelas permanecem sem serem divulgados, permitindo seu crescimento até fugirem do controle, dificultando enormemente o trabalho da segurança.
16. Ao realizar festas em suas residências ou mesmo para os eventos do condomínio, o morador deve priorizar a utilização do aplicativo para cadastramento de seus visitantes, via QRCode, que em muito agiliza o cadastro e diminui as filas no momento da entrada. É proibida a liberação de "todos", ou seja, de qualquer pessoa que chegar na portaria poder acessar sem que o morador tenha realizado a liberação pelo aplicativo ou fornecido todos os dados para cadastro: CPF, nome completo e placa do veículo.
17. Os moradores menores de 18 anos não podem fazer autorizações de acesso ao Condomínio, somente podendo fazê-las aqueles que possuem autorização expressa dos pais ou responsável.
18. No período noturno, das 22h00 às 06h00, para que o acesso possa ser liberado, tanto na entrada, quanto na saída do condomínio, todos os motoristas deverão apagar o farol do veículo, abaixar todos os vidros, acender as luzes internas e abrir o porta-malas para viabilizar a fiscalização de segurança.
19. É proibido que animais domésticos fiquem soltos nas ruas do condomínio e áreas comuns, mesmo na companhia de seus condutores.
20. Avisar antecipadamente (com 24 horas) através do aplicativo ou e-mail para segurança dentro do horário comercial, sobre todo tipo de acesso ao Condomínio, como recebimento de visitas, encomendas, refeições, medicamentos e entregas em geral, para que se ganhe tempo evitando atrasos desnecessários com a realização das ligações para solicitar autorizações de acesso, bem como para qualquer outro assunto de interesse. Se o visitante é habitual (acessa frequentemente o condomínio), o condômino ou responsável pelo imóvel poderá fazer uma autorização junto à Administração informando que se trata de um "visitante liberado",

apresentando o documento de identidade para fins de cadastro dispensando-se, assim, a liberação repetidamente para anunciar e solicitar autorização de acesso. Fica proibido a descaracterização do cadastro de prestador de serviço para visitante liberado.

21. Os prestadores de serviço/funcionários dos moradores não poderão realizar liberações de entrada e saída junto às portarias, com exceção dos responsáveis por obras e prestadores de serviço ligado a área da saúde.
22. Nos casos de saída de objetos e materiais, a autorização deverá ser feita pelo aplicativo na aba liberação de acessos/adicionar prestador/adicionar o prestador selecionado/selecionar a rota e data e horário e na descrição escrever com qual material/objeto/veículo poderá sair., etc, sendo de vital importância que ocorra, previamente, a autorização de saída para não travar a fila
23. Para agilizar as filas, os funcionários das portarias não realizarão contato com os moradores para solicitar autorização de acesso nos casos de entregas por empresas que forem cadastradas na Administração, bem como de empresas de entregas como Mercado Livre, JAD Log, etc.
24. É muito comum que prestadores de serviço compareçam ao trabalho acompanhados de filhos e de outras pessoas **sem autorização de acesso** (o acesso não passa da pessoa do titular) devendo nestes casos ocorrer a autorização com antecedência via aplicativo ou por e-mail.
25. Todos os veículos fechados de prestação de serviços (com compartimentos de cargas e baús/capotas fechados) deverão ser vistoriados, tanto na entrada, quanto na saída, incluindo veículos de entrega e motoboys. Já os veículos rastreados (que não podem ser abertos fora do local de entrega) serão acompanhados e monitorados até sua saída.
26. Os veículos de táxis e UBER (todos relativos à transporte de passageiros) terão identificados todos os integrantes do veículo sem a necessidade de desembarque, porém deverão apresentar os respectivos documentos de identidade, bem como serão vistoriados quando da entrada e saída devendo abrir o porta-malas para a realização da vistoria privada de segurança;
27. O acesso de corretores de imóveis somente poderá ocorrer com a prévia liberação do proprietário do imóvel, devendo ser encaminhado ao setor de cadastro (cadastro@condominiomarambaia.com.br) o respectivo CRECI do corretor, sendo que todos os integrantes do veículo do corretor, como também dos pretensos compradores também serão identificados.
28. Para as locações de imóveis o proprietário deverá encaminhar para a Administração, com 48 horas de antecedência ao início da locação, a documentação inerente: Contrato de Locação com firma reconhecida ou assinatura digital, cópia do documento de identidade com CPF de todos locatários e demais moradores – excluindo menores. Com a falta de um dos documentos não será permitido o cadastro como moradores, podendo acessar o condomínio como visitante até regularização.
29. A locação temporária de imóveis é proibida, por qualquer meio ou plataforma digital de intermediação. Considerar-se-á o prazo mínimo de 180 dias para locações normais/tradicionais. Toda locação com período inferior a este prazo será considerada "TEMPORÁRIA" e estará sujeita à multa Administrativa.
30. Acesso e cadastramento de condôminos:
 - Para ter direito ao acesso/biometria foi definido na A.G.O. (Assembleia Geral Ordinária) de 31/03/2007, quais pessoas poderão ser cadastradas como moradores:
 - Somente poderá ser cadastrado como morador: *"proprietários ou inquilinos – bem como seus pais e filhos maiores ainda que não residentes no condomínio. A exceção prevista foi para as peruas escolares após o devido cadastramento"*.
 - A utilização dos sistemas biométricos, é de uso pessoal e intransferível, ou seja, não é permitido liberar qualquer outra pessoa se utilizando de sua facial. Para maior eficiência e segurança de todos, o sistema tem cadastros individualizados, não podendo a facial ser utilizada para liberar acesso de outra pessoa, pois essas ocorrências são vistas, sempre, como a possibilidade de tratar-se de roubo veicular ou mesmo sequestro, sendo consideradas de alto risco e não devem, em hipótese nenhuma, ser praticadas ou permitidas pelos condôminos.
31. Saída de mudanças: o condômino proprietário do imóvel deverá autorizar a saída da mudança, sendo que para tal é de fundamental importância que o proprietário avise antecipadamente a Administração para autorizar a saída dos inquilinos.
32. Fiscalização de **Velocidade não compatível com as vias do Condomínio**:
 - Os relatórios deverão ser emitidos pelo sistema de controle de acesso que integra o recebimento de dados da câmera radar de velocidade (Radar móvel com calibração aferida por Órgão habilitado), seguindo os procedimentos abaixo:
 - PARA CONDÔMINOS: O condômino flagrado em excesso de velocidade deverá ser notificado podendo ser multado administrativamente após análise de suas razões de defesa, apresentando-as no prazo de 15 dias. Caso o infrator seja reincidente, poderá ser multado em duas taxas condominiais e assim sucessivamente até o máximo de cinco, conforme preconiza a nossa Convenção Condominial.



www.condominiomarambaia.com.br

- PARA INQUILINOS: No caso do inquilino flagrado em excesso de velocidade, o Condômino locador do imóvel será o responsável e TAMBÉM receberá a notificação, podendo ser multado.

- PARA VISITANTES: O Condômino responsável pelo acesso será notificado sobre o ocorrido. Caso haja a reincidência por este mesmo visitante, o Condômino será notificado novamente e estará sujeito a multa.

- PARA PRESTADORES DE SERVIÇO: Os Prestadores de Serviço quando flagrados em excesso de velocidade serão autuados da seguinte forma:

► Caseiros: O Condômino será notificado podendo ser multado.

► Prestadores fixos de serviço (habituais): Sofrerão o bloqueio do seu acesso, primeiro por três dias, na reincidência por cinco dias, depois por sete dias e todos os Contratantes (Condôminos e Moradores) serão avisados. Caso persistam, os Contratantes (Condôminos e Moradores) serão chamados para conversarem sobre a permanência deles no Condomínio.

► Os Prestadores de Serviço avulsos (motoboys, motoristas entregadores de mercadorias diversas, que prestam serviços eventuais, de Taxis, de Uber, etc.), quando flagrados em excesso de velocidade terão bloqueados o seu acesso por três, cinco, sete dias e até mesmo definitivo conforme ocorra a reincidência e quando possível, seus empregadores serão cientificados sobre a irregularidade.

33. Todo condômino (proprietário) que se candidatar ao cargo de Síndico deverá apresentar no ato da inscrição da respectiva chapa a Consulta Serasa e cópia do Registro Geral (RG) para as devidas consultas criminais e cíveis e deverá ter participado da composição de pelo menos um dos Conselhos do Condomínio. No ato da apresentação da chapa o candidato autoriza a Administração fazer as referidas pesquisas, bem como torna-las disponíveis no dia do pleito. O direito de se candidatar não fica impedido, mas a não apresentação será levada ao conhecimento da Assembleia.
34. A demissão dos funcionários (Gerente e Assistente Administrativo/Financeiro) somente poderá ocorrer após a concordância da maioria dos membros de todos os Conselhos do Condomínio.