

REVISTA

SIPCOES

Revista bimestral | Edição 145 | Ano 19 | Set/Out 2017



MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Veja o que fazer para evitar que os problemas apareçam

MATÉRIA JURÍDICA

Reforma trabalhista parte 2

ARTIGO

Condomínio: Ar-condicionado

DIA-A-DIA

Seguro Condominial

Expediente



Sindicato Patronal de Condomínios Residenciais, Comerciais e Mistos e Empresas de Administração de Condomínios no Estado do Espírito Santo, exceto Região Sul.

SEDE PRÓPRIA

Av. Princesa Isabel, 574, Bloco A, salas 606/611,
Ed. Palas Center, Centro, Vitória/ ES, CEP: 29010-360
Tel.: (27) 3421-6302
www.sipces.org.br / sipces@sipces.org.br
f /SIPCES

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente Cyro Bach Monteiro

Vice Presidente Gedaías Freire da Costa

Secretaria Executiva Elizabeth Esteves

Tesoureiro José Eduardo Martins

Suplentes Antônio Assis de S. Caramuru
Joel da Escossia Filho

Conselho Fiscal Efetivos Aderbal de Oliveira Valério

Milton Hilário Martins Ferreira | Rosa Maria Rigotti

Conselho Fiscal Suplentes Arlindo Fernando Arrigoni | Décio Henrique Cravo
Kênya Moreira Soares

Delegados Representantes Cyro Bach Monteiro
Gedaías Freire da Costa

Assessor Jurídico Roberto Garcia Merçon (OAB/ES 6445)

Equipe de trabalho Flávia Costa Silva Telis | Juliana Bolzan de Oliveira
Vanda Rangel da Vitória | Maria de Lourdes M. Pereira

Distribuição dirigida a síndicos, administradoras de condomínios e empresas prestadoras de serviços para condomínios.



Revista SIPCES é uma publicação bimestral do Sindicato Patronal de Condomínios do Espírito Santo (SIPCES), editado pela Ofício Comunicação e Cultura Ltda, (27) 3019-6240 - oficio@oficio.art.br

EQUIPE

Jornalista responsável Mário Luiz Fosse

Diagramação Sigríd Degobi

Fotografia Acervo SIPCES

Mário L. Fosse

Divulgação

Impressão GM Gráfica

Tiragem 1.100 exemplares

Editorial

Mudanças que Somam

Caminhando para completar 25 anos no próximo ano, o **SIPCES** sabe da sua importância em manter seus associados e empresas que atuam no mercado condominial atentos às mudanças.

E o próprio sindicato também sabe a hora de mudar e avançar cada vez mais na contribuição e crescimento desse importante mercado, sabendo da sua responsabilidade para a economia e bem estar dos moradores de nossas cidades.

Por isso você passa a receber a partir deste bimestre a **Revista SIPCES**. Ela vem para dar mais espaço para notícias e novidades do mercado, ampliando a discussão de assuntos e promovendo uma apuração mais detalhadas de informações, além de ser um espaço onde empresas do setor podem divulgar seus produtos e serviços, chegando diretamente às mãos de síndicos e empresas administradoras de condomínios.

Essa mudança vem acompanhada do lançamento de um evento dedicado ao síndico: **Semana do Síndico SIPCES**, que vem a somar com os demais cursos, eventos e palestras que o sindicato organiza e apoia durante todo o ano. Entre os dias 27 e 30 de novembro, pela primeira vez, promoveremos um ciclo de palestras em comemoração ao Dia do Síndico.

E você faz parte do nosso dia a dia. Participe e mande sua sugestão e contribuição para a gente. Como no condomínio, a sua participação é fundamental para o crescimento diário de todos que vivenciam o ambiente condominial.

Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES



SUMÁRIO



12

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Veja o que fazer para evitar que os problemas apareçam

04 1ª SEMANA DO SÍNDICO SIPCES

06 MATÉRIA JURÍDICA Reforma trabalhista parte 2

08 ARTIGO Condomínio: Ar-condicionado

10 SEGURO O risco de coberturas inadequadas.

15 PROFISSÃO: SÍNDICO

16 CÂMERAS Quem pode ter acesso às imagens?

18 EMBELEZAMENTO DE ELEVADORES

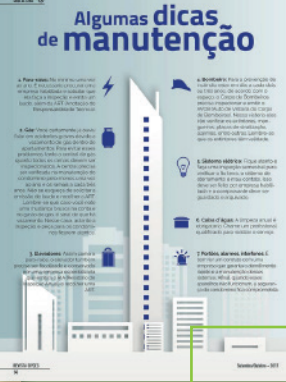
POR DENTRO DA REVISTA SIPCES

A **Revista SIPCES** traz assuntos do interesse de todos para o bom funcionamento do condomínio. Temas e debates em reportagens exclusivas feitas pelo **SIPCES** que você encontrará a cada dois meses na versão impressa da revista.



Notícias SIPCES

Conteúdo com as ações promovidas pelo sindicato como cursos, eventos, palestras, seminários e reuniões com outras entidades para o debate de ações sobre o segmento de condomínios.



Artigos

Materiais escritos por profissionais de destaque no mercado condominial capixaba e nacional de diversas áreas. Advogados, administradores, contadores, técnicos e especialistas abordarão temas atuais e relevantes.



Matéria Jurídica

Orientações e um grande tira-dúvidas jurídico para que você possa ter a tranquilidade em suas ações e fazer a administração de seu condomínio de forma correta e sem sustos e contratempos.

Dia a Dia



Os cuidados que devemos ter todos os dias nos condomínios serão abordados nesta editoria. Assuntos sobre manutenção, orientações na relação com o empregado, entre outros assuntos, serão abordados de forma a esclarecer e orientar.

1ª SEMANA DO SÍNDICO SIPCES

Evento terá ciclo de palestras em comemoração ao Dia do Síndico.

O **SIPCES** prepara uma grande novidade para o mercado condominial capixaba em comemoração ao Dia do Síndico. O sindicato organiza a **1ª Semana do Síndico SIPCES**, que será realizado durante os dias 27, 28, 29 e 30 de novembro, no seu próprio auditório, no Centro de Vitória.

Durante o período serão realizadas palestras diárias, com temas diferentes, abordando assuntos que falam sobre o cotidiano dos condomínios.

As palestras contarão com profissio-

nais capacitados e atuantes no mercado condominial, que abordarão temas como a reforma trabalhista, orientações de segurança contra incêndios, manutenção e inspeção predial, execução das taxas condominiais, redução da inadimplência, saúde e segurança dos trabalhadores.

O encerramento, no dia do síndico (30 de novembro), será com a psicóloga clínica e organizacional, Elisa Leão. Doutoranda pela Universidade de São Paulo (USP), ela fará a palestra “Conflitos



1ª SEMANA DO SÍNDICO SIPCES

condominiais e as formas de administrar com inteligência emocional”. A palestra é dinâmica e interativa, abordando exemplos práticos e cotidianos, problemas e soluções relacionados a gestão de condomínios.

“Estamos dando prosseguimento às ações em busca das metas estipuladas pelo sindicato, que é a de apoiar e promover eventos de qualidade, ampliando o acesso e a participação de pessoas que queiram se aprofundar e ter maior capacitação para atuarem com responsabilidade e segurança no setor”, afirma o presidente do sindicato, Cyro Bach Monteiro.



FIQUE ATENTO!

NOVEMBRO

Comemoração do
Dia do Síndico - 30/11

Empregados que recebem
salário-família devem apresentar
comprovante de frequência escolar
dos filhos com idade a partir
dos 07 (sete) anos;

CURSOS & PALESTRAS DE CURTA DURAÇÃO



Caso você tenha alguma sugestão de tema para cursos ou palestras, envie um e-mail para o sindicato.

Sua sugestão será avaliada e poderá ser incluída na grade de eventos e ações para 2018.

Contato: (27) 3421-6302 | sipces@sipces.org.br



Iª SEMANA DO SÍNDICO SIPCES

De 27 a 30 de novembro de 2017

Local:

Auditório do SIPCES
Av. Princesa Isabel, 574 Salas 606 a 611, Bloco A,
Ed. Palas Center, Centro, Vitória/ES

Inscrições:

sipces@sipces.org.br
LIMITADA A 2 VAGAS POR CONDOMÍNIO/
ADMINISTRADORA ASSOCIADO

Dia 27/Nov

Abertura

Horário: 14h40

Gedaias Freire da Costa

Advogado e vice-presidente do SIPCES

Tema: Reforma Trabalhista. O que muda para os condomínios?

Horário: 15h às 17h

Dia 28/Nov

Gedaias Freire da Costa

Advogado e vice-presidente do SIPCES

Tema: Execução das taxas condominiais e redução da inadimplência

Horário: 15h às 17h

Cacilda Ribeiro dos Santos

Engenheira de Segurança do Trabalho

Tema: PPRA / PCMSO / Saúde e segurança dos trabalhadores em condomínios/Condições sanitárias e conforto no local de trabalho/CIPA

Horário: 19h às 21h

Dia 29/Nov

Tenente Coronel BM Andrison Cosme

Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo

Tema: Prevenção de incêndio

Horário: 15h às 17h

Radegaz Nasser Júnior

Engº Civil e Segurança do Trabalho

Tema: Manutenção e inspeção predial

Horário: 19h às 21h

Dia 30/Nov

Elisa Leão

Psicóloga Clínica e Organizacional

Tema: Conflitos condominiais e as formas de administrar com inteligência emocional

Horário: 15h às 17h

Encerramento

Horário: 17h30

Realização

REFORMA TRABALHISTA

PARTE 2



No informativo julho/agosto, abordamos nove alterações na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) implementada pela Lei 13.467/2017 e conhecida como reforma trabalhista, duramente criticada pelos juízes do Trabalho, Ministério Público do Trabalho e entidades sindicais representantes dos empregados.

A Associação Nacional dos Magistrados do Trabalho divulgou em 19 de outubro os 125 enunciados aprovados (58 aglutinados e 67 individuais) sobre a interpretação e aplicação dessa lei. Resumindo, a interpretação da lei de reforma demandará interpretação cuidadosa dos magistrados do Trabalho, à luz da Constituição da República e das convenções e tratados internacionais em vigor na ordem jurídica brasileira.

Não vamos aqui abordar os enunciados, mas deixar claro algumas questões objeto de apreciação do encontro acima mencionado que demonstram a “insegurança jurídica” na aplicação da lei.

1) Interpretação da Lei – A inclusão do § 3º no Artigo 8º da CLT ao dispor que “No exame de convenção coletiva ou acordo coletivo de trabalho, a Justiça do Trabalho analisará exclusivamente a conformidade dos elementos essenciais do negócio jurídico, respeitado o disposto no art. 104 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e balizará sua atuação

pelo princípio da intervenção mínima na autonomia da vontade coletiva”, NÃO é aceita pelos juízes do trabalho, conforme enunciado adiante transcrito.

Literalidade da lei - Foi aprovado enunciado que repele a ideia segundo a qual os juízes só devem observar a literalidade da lei sem interpretá-la, comprometendo a livre convicção motivada de cada juiz do Trabalho, que é responsável por apreciar qualquer litígio de maneira imparcial e tecnicamente apta para, à luz das balizas constitucionais e legais, dizer a vontade concreta da lei.

2) Dano Moral – A reforma ao tratar do dano extrapatrimonial nos artigos 223-A a 223-G, fixou parametrização ou tarifação para o dano moral, vejamos o art. 223-G: § 1º Se julgar procedente o pedido, o juízo fixará a indenização a ser paga, a cada um dos ofendidos, em um dos seguintes parâmetros, vedada a acumulação:

I - ofensa de natureza leve, até três vezes o último salário contratual do ofendido;

II - ofensa de natureza média, até cinco vezes o último salário contratual do ofendido;

III - ofensa de natureza grave, até vinte vezes o último salário contratual do ofendido;

IV - ofensa de natureza gravíssima, até cinquenta vezes o último salário contratual do ofendido.

Muitas críticas foram tecidas em relação a esta tarifação quer por limitar ao salário do ofendido e não sua remuneração, bem como, pelo valor aquém do fixado na esfera cível.

Neste sentido, a Associação Nacional dos Magistrados da Justiça do Trabalho (Anamatra) editou o seguinte enunciado:

Tarifação do dano moral - A Plenária também acolheu tese no sentido de ser dever do Estado a tutela de reparação ampla e integral quando restar violada a moral das pessoas humanas, sendo inconstitucional a tarifação do dano extrapatrimonial pelo salário do trabalhador. Ao revés, devem ser aplicadas todas as normas existentes no ordenamento jurídico que possam imprimir, ao caso concreto, a máxima efetividade constitucional ao princípio da dignidade da pessoa humana.

3) Escala 12 x 36 via acordo judicial e pagamento complessivo de feriados e prorrogação da hora noturna – Comentamos esta questão no informativo anterior, inclusive, que não há alteração para os condomínio vez que a remuneração dos feriados e adicional noturno no período de 05:00 às 07:00hs consta da Convenção Coletiva de Trabalho (CCT).

Esta matéria também foi apreciada pelo encontro da Anamatra, sendo então publicado o seguinte enunciado:

Jornada intermitente e 12x36 - A Plenária rejeitou a possibilidade de se oficializar a jornada 12x36 mediante acordo individual. A tese aprovada nessa temática preconiza necessidade de que tal tipo peculiar de jornada tenha previsão em acordo coletivo ou convenção coletiva de trabalho, conforme o art. 7º XIII, da Constituição Federal. Nesse ponto, também pontuaram a impossibilidade de regime “complessivo”, na jornada 12x36, quanto ao pagamento de feriados e prorrogação de jornada noturna, por afronta à previsão constitucional.

4) Teletrabalho – Incluído na CLT os artigos 75-A a 75-E, regulamentando o trabalho em casa, de acordo com o artigo 75-B “Considera-se teletrabalho a prestação de serviços preponderantemente fora das dependências do empregador, com a utilização de tecnologias de informação e de comunicação que, por sua natureza, não se constituam como trabalho externo”.

O teletrabalho deverá constar do contrato individual, especificando as atividades que serão desenvolvidas pelo empregado, podendo ser alterado o contrato de trabalho mediante aditivo, que também será adotado para reverter o teletrabalho para o presencial, neste caso, com 15 dias de antecedência.

O contrato deverá ainda mencionar responsabilidade pela aquisição, manutenção ou fornecimento dos equipamentos tecnológicos e da infraestrutura necessária e adequada à prestação do trabalho remoto, bem como ao reembolso de despesas arcadas pelo empregado, ressaltado que, as utilidades mencionadas no caput deste artigo não integram a remuneração do empregado.

5) Uniforme – Inclusão de logomarcas e higienização – O artigo 456-A dispõe que “Cabe ao empregador definir o padrão de vestimenta no meio ambiente laboral, sendo lícita a inclusão no uniforme de logomarcas

da própria empresa ou de empresas parceiras e de outros itens de identificação relacionados à atividade desempenhada” e no parágrafo único estabelece que “A higienização do uniforme é de responsabilidade do trabalhador, salvo nas hipóteses em que forem necessários procedimentos ou produtos diferentes dos utilizados para a higienização das vestimentas de uso comum.”

O uniforme poderá ser uma peça de marketing da empresa ao inserir logomarcas das empresas parceiras, sem que isto reverta em qualquer benefício ao empregado.

6) Remuneração – alteração do artigo 457 da CLT – O § 1º do artigo 457 passou a considerar remuneração o salário e as gratificações legais e as comissões pagas pelo empregador, é lógico, também os adicionais que integram a remuneração (horas extras, noturno, insalubridade, etc).

Foram excluídas da remuneração “as importâncias, ainda que habituais, pagas a título de ajuda de custo, auxílio-alimentação, vedado seu pagamento em dinheiro, diárias para viagem, prêmios e abonos não integram a remuneração do empregado, não se incorporam ao Contrato de Trabalho e não constituem base de incidência de qualquer encargo trabalhista e previdenciário”.

7) Comissão paritária – Dificuldade de adoção – Foi instituído nos artigos 510-A a 510-D a criação de comissão de representação dos empregados, para empresas acima de 200 empregados, que será composta conforme número de empregados, para promover o entendimento direto com o empregador, uma forma de esvaziar o poder dos sindicatos.

As atribuições desta comissão estão delineadas no artigo 510-B.

O mandato será de um ano e terão estabilidade desde o registro da candidatura até um ano após o fim do mandato. Esta estabilidade, por mais que se queira enxergar vantagens na

criação desta comissão, será um empecilho a sua instituição.

8) Contribuição Sindical Anual – A nova redação dos artigos 578, 579 e 582 da CLT praticamente pôs fim a contribuição sindical, ao exigir que para o desconto depende de prévia e expressa autorização do empregado associado a entidade sindical, vejamos:

Art. 579. O desconto da contribuição sindical está condicionado à autorização prévia e expressa dos que participarem de uma determinada categoria econômica ou profissional, ou de uma profissão liberal, em favor do sindicato representativo da mesma categoria ou profissão ou, inexistindo este, na conformidade do disposto no art. 591 desta Consolidação.”

Logo, o empregador somente poderá proceder ao desconto na folha de pagamento de seus empregados relativa ao mês de março de cada ano a contribuição sindical dos empregados que autorizaram prévia e expressamente o seu recolhimento aos respectivos sindicatos.

Informações dão conta que será publicada Medida Provisória tornando obrigatória a contribuição assistencial, forma de manter as entidades sindicais com recursos, valores que seriam devidos por todos os empregados.

Neste sentido o Ministro do Trabalho defende a regulamentação desta contribuição, devendo ser ressaltado em o STF em recente decisão, acompanhando jurisprudência do TST, segundo a qual a contribuição assistencial (ou confederativa) não pode ser cobrada de trabalhadores não sindicalizados, por ferir o direito à livre associação.

Gedaías Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente
do SIPCES



CONDOMÍNIOS: AR CONDICIONADO



Os dias quentes estão chegando e começam os problemas inerentes aos aparelhos de ar condicionado. Seja pelo pinga-pinga, pelo barulho ou pelo dano estético que em alguns casos só é percebido quando chega o verão.

Nos tempos atuais o ar condicionado passa a ser equipamento essencial, de primeira necessidade, especialmente em locais onde o calor ou o frio são intensos.

Independentemente do que será dito, é necessário que o condômino não instale um aparelho antes de verificar se é permitido na convenção ou qual o procedimento no prédio. O fato de já existirem aparelhos não quer dizer que possa ser feito. Podem ser que os casos estejam sendo litigados na justiça.

Ao condomínio caberá sempre tentar ajustar a utilização a arquitetura do local e regras do empreendimento com base na convenção e anseio da coletividade.

Atualmente os Tribunais entendem na maioria dos casos, desde que não exista disposição em sentido contrário na convenção, que o aparelho de ar condicionado não altera a fachada. São equipamentos passíveis de padronização por meio de uma assembleia com o quórum de maioria simples, ou seja 50% mais um dos presentes.

Como aduz o nobre doutrinador J. Nascimento e Franco “in memoriam”: “Em síntese, na fachada, podem ser instalados todos os equipamentos que a técnica moderna criou para propiciar maior conforto aos habitantes do edifício.” J. Nascimento e Franco, Editora Revista dos Tribunais, página 295, 5ª Edição, 2005.

Caso a convenção proíba a instalação do ar condicionado, para que o mesmo possa ser instalado será necessário a alteração da convenção, o que somente pode ocorrer com o voto de 2/3 dos condôminos (Art. 1.351 Do CC)

Com a proibição na convenção, colocar o aparelho será considerado alteração de fachada passível de multa e de ação judicial para retirada do aparelho.

Nesse sentido o Tribunal de Justiça do DF:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO JARDINS DAS ACÁCIAS. INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR-CONDICIONADO. LATERAL DE

UNIDADE. FACHADA. ALTERAÇÃO. VEDAÇÃO EXPRESSA EM CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. NULIDADE DE MULTA APLICADA. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. 1. A instalação de aparelho de ar-condicionado na lateral do imóvel caracteriza alteração da fachada. 2. Diante do descumprimento de regra prevista na convenção do condomínio, impõe-se a obrigação de retirar o aparelho instalado em local indevido. 3. A discussão acerca de nulidade de multa imposta extrapola a natureza da ação de obrigação de fazer ajuizada. 4. Recurso desprovido.

(TJ-DF - APC: 20120111985202, Relator: J.J. COSTA CARVALHO, Data de Julgamento: 15/04/2015, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 24/04/2015 . Pág.: 223)

Não sendo caso de proibição na convenção, antes do condomínio padronizar a instalação do ar condicionado é recomendado a contratação de um engenheiro elétrico para saber se o condomínio suporta o acréscimo de carga, sem comprometer o centro de medição de acordo com a entrada de energia aprovada pela concessionária.

Após a verificação da carga, será necessário um engenheiro civil/calculista, para saber com base no projeto da empresa de ar condicionado, se não haverá sobrepeso com a instalação das máquinas no espaço destinado, que pode ser na varanda ou fachada, ou se forem aparelhos de parede, dependerão da abertura da parede e mesmo que nem todas unidades façam, o engenheiro precisará verificar se abertura do vão irá comprometer de alguma forma a estrutura do prédio.

Isto posto, o prédio convoca uma assembleia com o fim de padronizar a instalação de ar condicionado e com o quórum de maioria simples, aprova a padronização com base no projeto apresentado.

Caso não exista proibição na convenção, e o condomínio perca a oportunidade de padronizar, deverá aceitar que o condômino faça a instalação, após laudo de engenheiro, no local que melhor lhe provier.

AUTOR. 1- A obra objeto da lide não pode ser considerada irregular, eis que estava sob a orientação de engenheiro respon-

sável, possuindo ART (anotação de responsabilidade técnica) em nome de Engenheiro Civil que assegurou que não houve nenhuma retirada nas peças estruturais da edificação, não havendo que se falar, portanto, em risco para estrutura do edifício. 2- Verifica-se que a instalação do ar condicionado não alterou a fachada do edifício, tendo em vista que as provas produzidas nos autos, em especial as fotos e o laudo pericial, demonstram que não há padrão do edifício para instalação de ar condicionado, bem como que o projeto arquitetônico do edifício não previu local para aparelhos de ar condicionado. 4- Na Convenção do Condomínio não há nenhuma disposição específica sobre a posição e colocação dos aparelhos de ar condicionado, sendo certo que para a pretendida padronização deveria o Condomínio Apelante convocar Assembleia Geral Extraordinária para alteração da mencionada Convenção. Inteligência dos artigos 1.351 a 1.353 do Código Civil. 5- Por outro lado, a instalação de janela causou prejuízo às características arquitetônicas da fachada do condomínio, tendo em vista que das provas produzidas nos autos verifica-se a efetiva modificação da fachada vedada pelo artigo 1336 do Código Civil. 6- O fato existir modificações realizadas anteriormente em outras unidades não desobriga o réu de manter a padronização do padrão construtivo, sendo certo, ainda, que a convenção de

condomínio (parágrafo 4º letra J) e o regimento interno do condomínio (item 5.2.01) vedam modificação da parte externa do edifício. 8- Sucumbência recíproca. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido.

(TJ-RJ - APL: 00362969620128190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 34 VARA CÍVEL, Relator: MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO, Data de Julgamento: 31/01/2017, DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/02/2017) (GRIFEI)

Desta forma, a instalação do ar condicionado deve ser verificada com cautela, levando-se em conta a convenção e regimento de cada condomínio. Instalar de forma inadvertida poderá acarretar em ação judicial.

Rodrigo Karpat

Advogado, militante na área cível há mais de 10 anos, sócio no escritório Karpat Sociedade de Advogados. e considerado um dos maiores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país.



alpinu.com.br

Área técnica para ar condicionado split

Valorize o metro quadrado do seu apartamento. Instalação sem uso de andaimes com funcionários altamente treinados, atendendo a todas as normas de segurança NR35*.

Faça hoje seu orçamento sem compromisso.



27 3075.2180 | 98868.9490

Rod. Carlos Lindemberg, 5020
Planalto, Vila Velha - ES



Alpinu
serviços em altura

*Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho.
**Fabricadas em alumínio de liga estrutural, nossas plataformas possuem total segurança e confiança, além de 20 anos de garantia desde que feita manutenção periódica.



SEGURO CONDOMINIAL

Coberturas inadequadas ou insuficientes podem trazer complicações

Todo síndico sabe da obrigatoriedade, por lei, de os condomínios terem seguro. Mas não é somente a não contratação do seguro que pode trazer complicações jurídicas para o síndico. Renovado anualmente, o seguro precisa estar adequado e ser suficiente para o condomínio, caso contrário, o síndico responderá ativa e passivamente.

A **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964** estabelece: Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns contra incêndio ou outro sinistro que cause destituição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

No **Art. 1.348** está bem claro que essa responsabilidade compete exclusivamente ao síndico. Cabendo ao mesmo a responsabilidade de contratar o seguro e de fazer cumprir a lei. Caso não o faça,

poderá ser responsabilizado.

A legislação exige a contratação de seguro contra o risco de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte (artigo 1.346 do Código Civil), mas não especifica que tipo de modalidade de cobertura (Simples ou Ampla) deverá ser contratada.

O primeiro passo é entender quais são esses tipos de cobertura. A **cobertura básica simples** protege o condomínio segurado contra os riscos de incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão de qualquer natureza.

Já a **cobertura básica ampla** apresenta coberturas para quaisquer eventos que possam causar danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos. Trata-se, portanto, de um seguro conhecido no mercado 'contra todo tipo de risco'.

As coberturas contra desmoronamentos, alagamentos e outros fenô-

menos naturais poderão ser oferecidas em ambas as modalidades, sendo que no pacote básico simples trata-se de uma "cobertura adicional", e que na maioria das seguradoras existe limite máximo para contratação, valor esse normalmente bem inferior ao valor real a ser segurado.

Como a lei não é específica quanto às coberturas obrigatórias, deve-se observar a importância de contratar um seguro com cobertura básica ampla, e se atentar à correta precificação da cobertura básica, responsabilidade civil e moral, e danos financeiros ao condomínio e a terceiros.

O Seguro de Responsabilidade Civil trata dos danos que possam ser causados a terceiros e que venham a ser de responsabilidade do condomínio, enquanto que a contratação do Seguro de Vida dos Funcionários é previsto na convenção coletiva de trabalho.

FAÇA O CHECK-LIST E VERIFIQUE ALGUMAS SITUAÇÕES DO SEGURO DO SEU CONDOMÍNIO:

1) Não delegue a terceiros a responsabilidade pela aprovação do seguro. A responsabilidade é pessoal e intransferível do síndico. Em caso de problemas é você, síndico, que será responsabilizado.

2) É essencial a revisão de valores e de coberturas a cada renovação. No caso de insuficiência de coberturas em apólices vencidas, a responsabilidade pela renovação do seguro recai sobre o síndico.

3) Coberturas adicionais. A legislação não especifica que outros eventos devem ser segurados além de incêndio, queda de raio dentro do terreno e explosão de qualquer natureza. A modalidade ampla é a melhor opção.

4) Cuidado com os valores das coberturas. Por exemplo, a cobertura

de responsabilidade civil são calculadas com base no padrão do edifício e no tipo de atividade: residencial ou comercial. Já para incêndio deve-se tomar por base o valor da reconstrução do edifício, considerando-se uma construção nova.

5) Dano elétrico. Não é uma cobertura obrigatória, mas é muito indicada. O correto é contratar essa cobertura com “valor de novo”, para que no momento do sinistro não haja além da franquia obrigatória, a aplicação da depreciação sobre as peças danificadas.

6) Seguro de vida para os funcionários do condomínio. Está previsto na convenção coletiva da categoria.

7) Responsabilidade civil do síndico. O síndico pode ser acionado judicialmente por isso. Para se proteger é uma boa prática contratar esta modalidade. Veja também a responsabilidade civil do condomínio.

Essa cobertura garante prejuízos que passam a ser de responsabilidade do condomínio, como objetos atirados por alguém não identificado ou que caem da janela ou da varanda de algum apartamento.

8) Responsabilidade civil da guarda de veículos. Veja se a sua convenção faz ressalvas a esta modalidade. Em condomínios com manobristas, ou condomínios com vagas muito difíceis talvez essa modalidade poupe aborrecimentos.

9) Portões. Essa modalidade pode ser muito útil, e dependendo do nível do veículo dos seu moradores, um reparo em um veículo de um morador pode ser realmente muito caro.

10) Condomínios mistos. Você pode ter coberturas separadas para a parte residencial e para a comercial, mesmo que seja apenas uma loja ou um bar. Essa opção pode baratear o custo do seguro.

**O seguro correto,
pelo menor preço.**

- Seguro Condomínio
- Seguro Residência
- Seguro de Veículos
- Seguro de Responsabilidade Civil
- Seguro de vida em grupo
- Consórcio Imobiliário

EXPERIÊNCIA EM SEGUROS PATRIMONIAIS

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Veja o que fazer para evitar que os problemas apareçam

Nas últimas edições do InfoSIPCES a palavra que você mais leu possivelmente foi a importância da manutenção preventiva nos condomínios. Esse alerta do sindicato é porque constantemente temos nos deparado com situações que seriam evitadas se os síndicos e administradoras de condomínios estivessem mais atentos à realização de ações desse tipo.

Sabemos das dificuldades que é gerenciar um condomínio, afinal são muitos os itens de manutenção a serem observados, atividades operacionais, gestão de funcionários, administração e contabilidade, além da preocupação do bem estar e do bom relacionamento com os condôminos.

A manutenção preventiva é efetuada com a intenção de reduzir a probabilidade de falha de uma máquina ou equipamento. É uma intervenção programada, prevista e preparada para antecipar a interrupção do funcionamento ou mesmo o mau funcionamento de qualquer equipamento que compõe o condomínio.

O plano de manutenção preventiva tem como objetivo efetuar reparos importantes nos equipamentos prediais, resolvendo possíveis defeitos e proporcionando, assim, uma durabilidade muito maior.

Portanto, é de suma importância que essa manutenção seja efetuada da melhor forma possível, evitando o desgaste prematuro, tanto dos equipamentos, quanto da edificação como um todo.

De acordo com o Instituto Brasileira de Avaliação e Perícias em Engenharia de São Paulo (Ibape/SP), cerca de 80 a 90% dos imóveis que não passam por revisão tem algum problema de segurança, estado de conservação, manutenção, desempenho, exposição ambiental, utilização e operação.

Um dado que contribui para chamar a atenção do tema foi levantado pela Câmara de Inspeção Predial do Ibape/SP. Após avaliar a relação de causa e efeito de acidentes envolvendo construção civil, o órgão concluiu que a falta de manutenção é o principal fator que compromete as estruturas de prédios.

O levantamento conclui que 66% das prováveis causas e origens dos acidentes estão diretamente relacionados à deficiência ou à ausência de manutenção.

Também se enquadra nesse percentual o mau uso das estruturas, que leva à perda precoce de desempenho, causando deterioração acentuada.

A não realização da manutenção preventiva esbarra em várias situações. Seja por falta de verba, má informação

ou simplesmente desleixo, a verdade é que serviços necessários estão sendo deixados de lado, sucateando edifícios e fazendo com que alguns condomínios se transformem em uma verdadeira bomba relógio.

"Os moradores não podem deixar tudo por conta do síndico e das administradoras. É preciso ter participação. E essa participação também requer um pouco mais de investimento. Não adianta querer baratear a taxa de condomínio de qualquer forma, e ficar desassistido nessa questão de manutenção. Quando falamos em condomínio falamos de pessoas, falamos de patrimônio. As pessoas precisam se conscientizar de que a revisão é uma coisa simples e muito menos onerosa do que se for preciso fazer uma intervenção corretiva.", alerta Cyro Bach Monteiro, presidente do Sindicato Patronal de Condomínios (SIPCES).

Ainda de acordo com Cyro, os síndicos precisam incorporar a necessidade dessa prevenção, mesmo que seja para uma revisão básica dos componentes dos condomínios, mas que a postura e as atitudes precisam mudar em relação à manutenção dos equipamentos.

É importante, ainda dentro do escopo de prevenção, que seja mantido um plano de pequenas manutenções como pintura, troca de lâmpadas e sensores, limpeza das caixas de inspeção, tanto de esgoto quanto de águas pluviais, a fim de se evitar maiores custos e transtornos futuros.

O PRIMEIRO PASSO

Não busque apenas preço. Sem dúvidas esse é o primeiro ponto a ser colocado. Busque empresas conceituadas no mercado, abrindo entre elas uma concorrência, onde todos apresentam orçamento com as mesmas especificações. Após comparar empresas que atendem as exigências do mercado, capacitadas a dar um bom atendimento e realizar com competência e precisão o serviço, com excelente capacitação técnica, a questão preço deve ser considerada.

Não deixe de verificar a documentação das empresas, se elas atendem as exigências necessárias e, se possível, entre em contato ou visite algum local onde elas já realizaram o mesmo tipo de serviço. Em obras maiores, evite soluções paliativas. Busque resolver logo o problema.

Nunca deixe de realizar a manutenção preventiva, ela pode garantir o seu sucesso como síndico.

Ao preparar uma previsão orçamentária para as despesas com manutenção, leve sempre em consideração os gastos dos anos anteriores. Lembre-se que emergências acontecem e podem adiar um gasto de manutenção.

Planeje e programe as manutenções, dividindo-as em curto, médio e longo prazos, e aprove o cronograma em assembleia. Determine as prioridades

baseado em vistoria, especificações de manutenção dos equipamentos fornecidas pelos fabricantes, solicitações feitas pelos moradores e até mesmo os limites impostos pelo orçamento.

“É possível programar e planejar as tarefas para todo o ano, organizando uma divisão diária, quinzenal, mensal e a cada três ou seis meses. Isso irá facilitar a organização do trabalho e manterá o condomínio sempre com os equipamentos em bom uso”, reafirma Cyro Monteiro.

Para um maior controle, crie planilhas e guarde os documentos que comprovem a realização dos serviços em pastas organizadas, com o devido registro das manutenções realizadas. Essas informações serão úteis ao administrador, que poderá visualizar os custos de manutenção de cada equipamento, ajustar a frequência das manutenções preventivas e avaliar o desempenho dos técnicos.

Com essa nova orientação aumentam as possibilidades de acidentes serem evitados, garantindo a segurança dos moradores do condomínio. Esse tipo de trabalho não é simples: são muitos os detalhes e cuidados que não podem ser deixados de lado para garantir o bem estar e segurança dos moradores.

É muito cuidado ao utilizar o serviço de alguém que ‘faz-tudo’ no condomínio. Ele pode saber apontar quando algo não está em seu perfeito estado, mas nem sempre vai conseguir saber a origem do problema ou como consertar.

Especialistas garantem que a manutenção preventiva é uma forma muito eficiente de economizar. A projeção é que cada real usado em manutenção evita que no futuro sejam gastos quatro vezes mais.

TIPOS DE MANUTENÇÃO:

1. Preditiva

É o tipo de manutenção utilizada pelas indústrias e tem por objetivo, realizar manutenções em seus equipamentos baseados em tempo de utilização dos mesmos.

2. Preventiva

É o tipo de manutenção ideal para se realizar em condomínios, pois tem por objetivo, manter a conservação, segurança e bem estar dos condôminos, a partir de um plano de manutenção que é norteado pelo tempo.

3. Corretiva

É dos três o mais caro e menos indicado, pois se espera quebrar, para então consertar.

Algumas dicas de manutenção

1. Para-raios: No mínimo uma vez ao ano. É necessário procurar uma empresa habilitada e solicitar que ela faça a inspeção e emita um laudo, além da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).



2. Gás: Você certamente já ouviu falar em acidentes graves devido a vazamento de gás dentro de apartamentos. Para evitar esses problemas, tanto a central de gás quanto todos os ramais devem ser inspecionados. A central precisa ser verificada na manutenção do condomínio pelo menos uma vez ao ano e os ramais a cada três anos. Não se esqueça de solicitar a emissão de laudo e recolher a ART. Lembre-se que caso você note uma mudança brusca na conta e no gasto de gás, é sinal de que há vazamento. Nesse caso, adiante a inspeção e peça para os condôminos ficarem atentos.



3. Elevadores: Assim como o para-raios, o elevador também precisa ser fiscalizado e conservado por uma empresa especializada que emitirá o RIA (Relatório de Inspeção Anual) e recolher uma ART.



4. Bombeiro: Para a prevenção de incêndio estar em dia, a cada dois ou três anos, de acordo com o espaço, o Corpo de Bombeiros precisa inspecionar e emitir o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). Nessa vistoria eles irão verificar os extintores, mangueiras, placas de sinalização, alarmes, entre outros. Lembre-se que os extintores têm validade.



5. Sistema elétrico: Fique atento e faça uma inspeção semestral para verificar o fio terra, o sistema de aterramento e mau contato. Isso deve ser feito por empresa habilitada e o comprovante deve ser guardado e arquivado.



6. Caixa d'água: A limpeza anual é obrigatória. Chame um profissional qualificado para realizar o serviço.



7. Portões, alarmes, interfones: É bom ter um contrato com uma empresa que garanta o atendimento rápido e a manutenção desses sistemas. Afinal, quando esses aparelhos não funcionam, a segurança do condomínio fica comprometida.



PROFISSÃO: SÍNDICO

Falta consenso sobre regulamentação da profissão de síndico

A regulamentação da profissão de síndico não é consenso entre os senadores, especialistas e entidades ligadas à área. A proposta foi debatida em audiência pública realizada em 21 de setembro na Comissão de Assuntos Sociais (CAS).

Entidades ligadas à profissão de síndico defenderam a criação de uma lei específica que busque melhorar a administração dos condomínios. Também apoiaram a profissionalização da atividade, com a formação adequada, em nível superior. O presidente da Associação Brasileira de Síndicos, Paulo Melo, explicou que quase 70 milhões de brasileiros moram em condomínios, movimentando mais de R\$ 165 bilhões por ano e são administrados por mais de 420 mil síndicos. Melo

defendeu a regulamentação, que na opinião dele vai exigir mais qualificação e valorizar a categoria.

“Queremos uma regulamentação mais efetiva. O síndico profissional é generalista, tem que entender sobre engenharia, contabilidade, valorização dos imóveis e assim por diante”, explicou.

O assunto, no entanto, não é consenso entre os senadores e profissionais que atuam no mercado. Para o representante do Sindicato da Habitação, Alexandre Correa, a criação de uma lei que obrigue a contratação de síndicos profissionais pode limitar as candidaturas e prejudicar o interesse dos moradores. “Quer dizer, estou retirando dos condomínios aquilo que lhe é mais precioso, escolha e eleição do síndico se dá no interesse dos próprios condôminos”, afirmou.

O senador Hélio José (PMDB-DF) anunciou que vai apresentar um projeto de lei levando em conta as opiniões dos profissionais e especialistas. “O objetivo é ouvir todos os setores para construir uma proposição que venha permitir que esta importante figura do síndico tenha seu valor devido”, disse.

A administração dos condomínios e a eleição, atribuições e deveres dos síndicos já estão estabelecidos no Código Civil.

Fonte: Agência Senado



Anuncie nas
publicações
do **SIPCES**

SIPCES
SINDICATO PATRONAL DE CONDOMÍNIOS
E EMPRESAS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS NO ES

Chegue nas mãos de quem
realmente vai se **lembrar**
de você na hora de
contratar seus serviços



Revista SIPCES
Agenda SIPCES
e Site

CONDOMÍNIO NÃO É BIG BROTHER

Imagens das câmeras de segurança não são de livre acesso

A instalação e utilização das câmeras de monitoramento nos condomínios tornaram-se muito comuns, dada a violência e constante ameaça ao patrimônio e vida dos moradores. Dificilmente vamos a um prédio que não tenha tal sistema e uma série de equipamentos que garantam o seu devido funcionamento. Mas também tem sido frequente o questionamento sobre quem pode ou não ter acesso a essas imagens.

O que precisa também ser discutido é que o uso das câmeras não é utilizado para bisbilhotar ou monitorar o dia a dia dos moradores e muito menos produzir provas que venham a comprometer a privacidade das pessoas. Aliás, nenhum condomínio é obrigado a instalar esse equipamento.

O primeiro entendimento que todos devem ter é sobre a proibição de utilização das imagens captadas pelo circuito de monitoramento para fins pessoais ou outros que não sejam a segurança dos moradores e o resguardo do patrimônio.

Ainda assim fica a dúvida: quem pode ter acesso às imagens e o que fazer se algum morador solicitar as imagens? O morador que tiver interesse nas imagens deverá fazer uma solicitação formal à administração do condomínio, informando o motivo pelo qual deseja obter acesso às imagens.

O mais prudente é que o síndico avalie sozinho as filmagens, e caso comprove que realmente existiu alguma

infração, solicite ao interessado que formalize o seu pedido de acesso às imagens ou peça judicialmente.

Dado isso, o entendimento geral é que o acesso à câmera do condomínio deve ser restrito ao local específico onde o fato aconteceu. Como exemplo, se a ocorrência no condomínio se deu na garagem, não faz sentido liberar o acesso às imagens da área da piscina ou do elevador.

A divulgação indevida de imagens é ilegal e se algum morador se sentir lesado poderá entrar na Justiça civil e criminalmente. Outra situação em que a administração poderá ceder as imagens das câmeras de segurança é em caso de requerimento de Delegado ou órgão competente para instauração de inquérito policial.

Ao mesmo tempo em que a intenção não é vigiar a vida dos moradores, as imagens do sistema podem 'entregar' algum ato de vandalismo, comportamento ou ação praticada nas áreas comuns. Assim, as infrações registradas, como quebra ou furto de algum equipamento podem ser utilizadas como provas na aplicação de

advertências e multas ao condômino infrator, no caso de danos e prejuízos. Como em tudo em condomínio, deve sempre que possível fazer prevalecer o bom senso e a certeza de que a solução de um problema não vai causar outro ainda maior. A privacidade e o respeito mútuo entre moradores e empregados devem falar mais alto.



MAIS
MENOS
TUDO EM
COM

**SEGURANÇA
CUSTOS
TEMPO REAL
PRONTA RESPOSTA**



PORTARIA
REMOTA

ECONOMIA DE ATÉ **60%**

**AUMENTO
DE SEGURANÇA**

**GRAVAÇÃO E
MONITORAMENTO
24 HORAS**



O futuro finalmente chegou. Você está sendo monitorado 24 horas por dia, 7 dias por semana, com a mais alta tecnologia. Através da Portaria Remota, você garante economia de até 60% nos custos do seu condomínio, além de aumento de segurança e controle com gravação. Fale conosco e descubra mais vantagens em adquirir a Portaria Remota SIT!

Av. Fernando Ferrari, 484 - Jd. da Penha, Vitória-ES
sittec.com.br | (27) 3025 8080



SIT

SEGURANÇA
INTELIGÊNCIA
TECNOLOGIA

EMBELEZAMENTO DE ELEVADORES

Serviço especializado transforma elevadores, agrada moradores e valoriza empreendimentos

Quando pensamos em elevadores a primeira lembrança é a segurança e a sua utilidade, isto é, transportar pessoas e objetos de forma rápida e segura. Nos últimos tempos muito além destas utilidades básicas os elevadores tanto em prédios residenciais como comerciais ocupam um lugar de destaque.

Com a evolução dos empreendimentos imobiliários que a cada ano se tornam não só um local de moradia, mas também um espaço de lazer com salões de festas, quadras, academias, a decoração dos elevadores é parte importante do projeto de um novo empreendimento, tornando o espaço útil e funcional e ao mesmo tempo sofisticado.

Existem várias formas de elevar o equipamento de um condomínio aos padrões internacionais de tecnologia e segurança. Desde uma simples modernização estética da cabina até a troca completa dos elevadores. E o embelezamento ou redesigner dos elevadores tem sido crescente nos edifícios residenciais e comerciais da Grande Vitória.

Wolmy Ribeiro Filho, síndico de um prédio na Praia da Costa, viabilizou em

seu condomínio a alteração dos elevadores e afirma que o resultado foi muito bom, inclusive valorizando o imóvel. “Como nosso prédio é mais antigo verificamos a necessidade de modernizar este espaço e o resultado trouxe satisfação a todos”, afirma.

No mercado capixaba há empresas especializadas neste serviço reunindo uma gama de itens que podem tornar os elevadores mais modernos. Instalação de espelhos, pisos novos, iluminação e ventilação, são alguns dos serviços que dão um novo visual e modernizam o espaço.

São muitas as opções de transformação destes espaços, com diversas possibilidades de modernizar este ambiente valorizando inclusive o empreendimento. A cabina pode ter todo o seu revestimento trocado por um material em inox, melamínico ou em MDF. As portas também podem ser alteradas para aço inoxidável e laminado melamínico, e ainda escolher entre diversos modelos de puxadores.

O piso pode receber granito, pavimentos, recartilhado, enfim, opções que certamente combinarão com o padrão

Embelezamento de elevadores é a modernização estética da cabina sem alterar a sua estrutura original. Proporciona maior integração entre os equipamentos, a arquitetura e a decoração do edifício, valorizando o imóvel e oferecendo mais bem-estar aos condôminos.

do condomínio. Há ainda a opção de reescovação da cabina, realização de uma pintura automotiva e até mesmo a criação e execução de cabinas personalizadas.

Existe um mar de possibilidades para dar uma nova cara ao elevador, como puxadores, espelho, guarda-corpo, rodapé, subteto, visores e ventiladores com sensor de presença. Mais importante é procurar por empresas regularizadas no mercado, normalmente vinculadas a outras responsáveis pela instalação e segurança dos equipamentos.



Sempre perto de você!



**Forneça o auxílio alimentação
com o cartão Le Card.**

**Empresa 100% capixaba,
a MELHOR rede credenciada
e o MELHOR atendimento do
Espírito Santo!**



Cartão Alimentação



Cartão Combustível

**CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA
ASSOCIADOS SIPCES**

www.lecard.com.br | 27 **2233-2000**



A SERVIÇO DOS CONDOMÍNIOS E EMPRESAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS.

 facebook.com/sipces
 sipces@sipces.org.br
 www.sipces.org.br
 (27)3421.6302
 Av. Princesa Isabel, 574,
Salas 606 a 611, Bloco A,
Ed. Palas Center, Centro,
Vitória, ES. CEP: 29010-360