

REVISTA

SIPCES

Revista bimestral | Edição 148 | Ano 20 | Março/Abril 2018



ÁREA COMUM

Principais cuidados e regras

NOTÍCIAS SIPCES

SIPCES confirma apoio à
Expo Condomínio Completo.

RODADAS DE NEGOCIAÇÃO

Negociação salarial com
Sindiconvive é finalizada.

ARTIGO

A regulamentação versus a profissio-
nalização do Síndico Profissional

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

Freepik

123RF

Impressão GM Gráfica e Editora

Tiragem 2.000 exemplares

EDITORIAL

Nesta edição da Revista **SIPCES** o destaque principal é a manutenção nas áreas comuns dos condomínios. A fissura em uma varanda de um prédio residencial na Praia da Costa, Vila Velha, e a explosão de gás em um apartamento em reforma no mesmo município, ocorridos recentemente, deixaram síndicos e administradores preocupados e mostra a importância da manutenção e conservação da edificação bem como a contratação de profissionais qualificados.

O **SIPCES** tem alertado os gestores de condomínios em seus cursos/palestras da necessidade prioritária da manutenção preventiva da edificação e em nossa matéria jurídica sobre o assunto citamos algumas Normas Técnicas que os síndicos precisam ter conhecimento.

Abordamos também sobre a 2ª Expo Condomínio Completo 2018 que será realizada em agosto com o apoio e participação do **SIPCES**.

O advogado Dr Rodrigo Karpat fala em seu artigo sobre a regulamentação Versus profissionalização do Síndico, deixando muito claro que o perfil do síndico vem mudando ao longo dos anos.

E finalizando divulgamos a relação dos cursos/palestras que serão ministrados em nossa sede nos meses de maio e junho.

Participe dessas ações e eventos sobre o mercado.

Desejamos a todos uma boa leitura!

Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES



SUMÁRIO



- 03 NOTÍCIAS SIPCES** SIPCES confirma apoio à Expo Condomínio
- 04 NOTÍCIAS SIPCES** Negociação salarial é finalizada
- 05 NOTÍCIAS SIPCES** Cursos e palestras
- 06 MATÉRIA JURÍDICA** Manutenção e conservação da edificação
- 08 ARTIGO** A Regulamentação versus a Profissionalização do Síndico Profissional

SIPCES CONFIRMA APOIO À EXPO CONDOMÍNIO COMPLETO 2018

O **SIPCES** confirmou o seu apoio à segunda edição da Expo Condomínio Completo, que será realizada nos dias 30 e 31 de agosto de 2018 e que pretende reunir, no Centro de Convenções de Vitória, um público de aproximadamente 2.500 pessoas, entre síndicos, conselheiros e moradores de condomínios, além de profissionais do setor.

Nos dois dias do evento, além de feira de negócios com cerca de 60 expositores de produtos e serviços para o segmento, haverá um ciclo de palestras com no mínimo seis palestrantes, que abordarão temas variados que envolvem gestão de condomínios, boas práticas, segurança, entre outros.

A primeira edição da Expo Condomínio Completo, em agosto de 2017, reuniu cerca de 1.500 pessoas e 38 expo-

sitores. A feira é a única do segmento no Espírito Santo e consolidou-se como referência no mercado capixaba por oferecer ao seu público-alvo, em um só lugar, opções diversas para suprir suas necessidades de viver bem.

“O **SIPCES** reforça o seu compro-

misso com o mercado condominial e sabe da importância e necessidade de estar presente em diversos eventos e ações que proporcionam o crescimento profissional e pessoal de todos com o setor”, afirma o presidente do sindicato, Cyro Bach Monteiro.

2ª EXPO CONDOMÍNIO COMPLETO

Data: 30 e 31 de agosto de 2018
(quinta e sexta-feira)

Horário: Das 14 às 22 horas

Local: Centro de Convenções de Vitória (Rua Constante Sodré, 157, Santa Lúcia, Vitória/ES)

Inscrições gratuitas a partir de julho de 2018 no site:

expocondominiocompleto.com.br

Informações:

(27) 3314-5117 / 3024-3355

A MAIOR FEIRA DE CONDOMÍNIOS DO ESPÍRITO SANTO

30 e 31 de agosto de 2018
Centro de Convenções de Vitória

Expo
Condomínio
Completo



Reserve já seu
ESTANDE

Realização:

Apoio:



Organização:

**Montadora Oficial:**

Local:



expocondominiocompleto.com.br



NEGOCIAÇÃO SALARIAL COM SINDICONVIVE FINALIZADA

A negociação salarial entre o **SIPCES** e o Sindiconvive (que abrange **somente os empregados de condomínios situados no município de Vila Velha**) chegou ao fim após as rodadas de negociações realizadas na sede do sindicato patronal, em Vitória.

O **SIPCES** reforça que diante das dificuldades e incertezas econômicas enfrentadas por todos nos últimos anos, com reflexo direto nos condomínios e empresas administradoras, o acordo ocorreu de forma responsável e equilibrada.

TABELA DE SALÁRIOS SINDICONVIVE 2018

Reajuste salarial no percentual de 2% incidente sobre o salário de abril/2017.

PORTEIRO - DIURNO E NOTURNO (escala 12x36)		
VALOR DO DIA	R\$ 1.161,74/30=	R\$ 38,72
VALOR DA HORA NORMAL	R\$ 1.161,74/180=	R\$ 6,45
VALOR DA HORA EXTRA	R\$ 1.161,74/180x50%=	R\$ 9,68
VALOR DO ADICIONAL NOTURNO	R\$ 1.161,74/180x20%=	R\$ 1,29
VALOR DA HORA REFEIÇÃO	Acréscimo de 50% sobre a hora normal=	R\$ 9,68
FAXINEIRO E OUTROS NÃO ESPECIFICADOS		
VALOR DO DIA	R\$ 1.034,78/30=	R\$ 34,49
VALOR DA HORA NORMAL	R\$ 1.034,78/220=	R\$ 4,70
VALOR DA HORA EXTRA	R\$ 1.034,78/220x50%=	R\$ 7,05
INSALUBRIDADE	10% DO VALOR DO SALÁRIO MÍNIMO=	R\$ 95,40
ASCENSORISTA		
VALOR DO DIA	R\$ 1.354,94/30=	R\$ 45,16
VALOR DA HORA NORMAL	R\$ 1.354,94/180=	R\$ 7,53
VALOR DA HORA EXTRA	R\$ 1.354,94/180x50%=	R\$ 11,29
SECRETÁRIA / ESCRITURÁRIO		
VALOR DO DIA	R\$ 1.071,40/30=	R\$ 35,71
VALOR DA HORA NORMAL	R\$ 1.071,40/220=	R\$ 4,87
VALOR DA HORA EXTRA	R\$ 1.071,40/220x50%=	R\$ 7,30
ENCARREGADO DE SERVIÇOS GERAIS		
VALOR DO DIA	R\$ 1.181,18/30=	R\$ 39,37
VALOR DA HORA NORMAL	R\$ 1.181,18/220=	R\$ 5,37
VALOR DA HORA EXTRA	R\$ 1.181,18/220x50%=	R\$ 8,05
ENCARREGADO GERAL		
VALOR DO DIA	R\$ 1.430,88/30=	R\$ 47,70
VALOR DA HORA NORMAL	R\$ 1.430,88/220=	R\$ 6,50
VALOR DA HORA EXTRA	R\$ 1.430,88/220x50%=	R\$ 9,75

TRABALHO EM DIA DE FERIADO

Cláusula CCT - Jornada de Trabalho. Art. 9º da Lei 605/49 e súmula 146 TST.

Porteiro Diurno	Salário base / 30 x 2 = valor do feriado
Porteiro Noturno	Salário base / 30 = valor do feriado

CESTA BÁSICA/TICKET ALIMENTAÇÃO A PARTIR DE 01/04/2018

• Os condomínios fornecerão cesta básica, vale alimentação ou ticket alimentação no valor de R\$ 230,00.

• Os empregados que recebem valor superior a R\$ 230,00, terão acréscimo de R\$ 10,00.

Será fornecida CESTAS BÁSICAS, VALE ALIMENTAÇÃO OU TICKET ALIMENTAÇÃO nas seguintes condições:

• Funcionários horistas: CESTAS BÁSICAS, VALE ALIMENTAÇÃO OU TICKET ALIMENTAÇÃO será no valor correspondente a 50%.

• Funcionários em jornada parcial menor de 4 horas por dia: receberá cesta proporcional a jornada = valor da cesta / 220 (horas) x N° de horas/mês.

• Durante o período de férias e licença a maternidade.

SALÁRIO FAMÍLIA

A PARTIR DE 01/01/2018

Remuneração mensal até R\$ 877,67	R\$ 45,00
Remuneração mensal até R\$ 877,68 a R\$ 1.319,18	R\$ 31,71
Remuneração acima de R\$ 1.319,19 não haverá pagamento de salário família.	--

SALÁRIO ADMISSINAL

25% do valor do salário base, para a função, observando-se que o salário admissinal não poderá ser inferior ao salário mínimo.



CURSOS & PALESTRAS

DE CURTA DURAÇÃO

MAIO

Capacitação de Conselho Fiscal

Dias: 22 e 23 - 19:00 às 21:00hs

Capacitar membros dos Conselhos Fiscais e demais interessados da importância de fiscalizar a gestão do síndico, mediante conhecimento das normas legais, visando sempre, aperfeiçoar a gestão condominial, inclusive, com instrumentos de controle, planilhas e gráficos de tendências, que permite visualizar de forma mais rápida qualquer anomalia ou irregularidade nas despesas e demais itens de controle.

Segurança Tecnológica em Condomínios

Data a definir

JUNHO

Conservação e Manutenção das Edificações

Dias: 14 - 13:30 às 17:30h

20 e 21 - 19:00 às 21:00hs

A manutenção é definida pela NBR 5674 como sendo: "Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes a fim de atender às necessidades e segurança dos seus usuários."

Por isso, não sendo o síndico, de forma geral, técnico especializado para diagnosticar os problemas de manutenção ou conservação da edificação, logo, é preciso precaver-se, uma saída,

para tanto, é conhecer as anomalias construtivas (diagnóstico), através de minuciosa vistoria (check-up), para se emitir o juízo técnico das condições técnicas, grau de risco, recomendações básicas e ordem de prioridades dos serviços e reparos, através do Laudo de Inspeção Predial (prognóstico), para, finalmente, se elaborar o plano de manutenção predial (terapia), que recuperará a edificação.

Com base nesta questão, o curso abordará de forma leve e de fácil entendimento, as principais normas técnicas da ABNT que exigem por parte dos condomínios atenção e cumprimento, sob pena de perda de garantia da edificação e responsabilidade civil e criminal.

CONHEÇA OS BENEFÍCIOS QUE A ALIANÇA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS OFERECE AO SEU CONDOMÍNIO

Empresa especializada constituída por profissionais com experiência no mercado condominial;

Atendimento com parcerias contábil, financeira, jurídica e engenharia a condomínios com diversos serviços;

Assessoria geral com organização de assembleias, elaboração de edital, de atas e demais registros pertinentes, garantindo a guarda e atualização dos documentos do condomínio;

Trabalhamos com previsão orçamentária anual, evitando transtornos e dificuldades financeiras;

Efetuamos cadastro de condôminos e controle em relatório sobre os inadimplentes com realinhamento monetário do passivo;

Assessoria jurídica laboral e cível, para representar o condomínio;

Assessoria contábil com realização de cobrança de taxas mensais, esclarecendo as taxas fixas e extras. Controle de pagamentos e recebimentos diversos, emissão de relatórios fiscais, contábeis e de pessoal;

Emissão de boletos bancários com agência credenciada de acordo com análise de mercado;

Apresentação de balancetes mensais a cada unidade do condomínio e também disponibilizá-los via internet;

Manutenção do quadro pessoal de funcionários e prestadores de serviços, garantindo a manutenção, reformas e serviços em geral;

Real controle sobre vencimentos de seguros, encargos sociais e demais taxas. Atualização de convenção e regimento interno;

Organize seu condomínio com real controle de despesas e transparência visando seu bem estar e de seus familiares.

Agora em Vitória uma equipe competente, com habilidade de relacionamento, objetivando atender todas as necessidades de sua moradia com agilidade e presteza, visando real redução de gastos, com dedicação e eficiência.

Excelente oportunidade para contar com profissionais capazes de solucionar os problemas existentes e cuidar com responsabilidade do seu condomínio.



MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO: OBRIGAÇÃO DO CONDOMÍNIO E A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO DIANTE DA OMISSÃO

Síndicos, condôminos ou terceiro estranho ao condomínio (empresas administradoras de condomínios ou síndicos profissionais), devem conhecer a legislação (Lei 4.591/64 e Código Civil, em relação a este, especificamente artigos 1.331 a 1.358), bem como o artigo 186 deste mesmo código que estabelece, “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”, logo, será responsabilizado conforme provas produzidas e a indenização, dentre vários critérios, será fixada conforme a extensão dos danos.

Pensando nessa questão e em decorrerência do curso de gestão e organização condominial que ministramos no auditório do **SIPCES**, ainda, pelo curso de manutenção e conservação predial, que em breve será realizado, vamos abordar este assunto, mostrando a responsabilidade do condomínio e do síndico na obrigação de efetuarem a manutenção e conservação da edificação.

O artigo 1.348 do Código Civil, no inciso V, estabelece a seguinte obrigação ou função do síndico:

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

Ou seja, é responsabilidade do síndico conservar o condomínio em boas condições de segurança, proteção, salu-

bridade e conforto, para tanto, manter a manutenção é atividade rotineira.

Manter um programa de manutenção e conservação é obrigação decorrente da norma técnica 5674/99 da ABNT (Associação Brasileira de Norma Técnica), ressaltando que a execução destes serviços a teor do artigo 39 do Código do Consumidor deve atender as normas técnicas, neste sentido, bom lembrar os requisitos exigidos pela norma técnica 16280/15.

Inobstante a responsabilidade decorrer do ato ilícito, art. 186 do Código Civil, como vimos pode surgir pela ação ou omissão, é preciso alertar ainda que há a responsabilidade criminal, neste sentido, nos artigos 129 e 132 do Código Penal são cristalinos ao preverem a integridade corporal ou a saúde de outrem, bem como, evitar expor a vida ou a saúde de outrem a perigo direto e iminente. Tais situações podem decorrer de falhas construtivas ou da manutenção da edificação pelo proprietário ou síndico.

Assim, o assunto é sério e merece um enfoque persistente no sentido de capacitar as administrações condominiais da importância de manter um programa de manutenção da edificação.

A manutenção é definida pela NBR 5674, já citada, como sendo: “Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes a fim de atender às neces-

sidades e segurança dos seus usuários.”

Por isto, não sendo o síndico, de forma geral, técnico especializado para diagnosticar os problemas de manutenção ou conservação da edificação, logo, é preciso precaver-se, uma saída, para tanto, é conhecer as anomalias construtivas (diagnóstico), através de minuciosa vistoria, para se emitir o juízo técnico das condições técnicas, grau de risco, recomendações básicas e ordem de prioridades dos serviços e reparos, através do Laudo de Inspeção Predial (prognóstico), para, finalmente, se elaborar o plano de manutenção predial (terapia), que recuperará a edificação”.

Importante a contratação de engenheiro para efetuar o laudo de inspeção predial. Lembramos que em Vitória existe lei sobre o assunto que está sendo revisada para adequá-la à realidade, estabelecendo competências, prazos e obrigatoriedade desta vistoria e plano de manutenção da edificação.

Na prática, a inspeção predial é uma avaliação com o objetivo de identificar o estado geral da edificação e de seus sistemas construtivos, observados os aspectos de desempenho, funcionalidade, vida útil, segurança, estado de conservação, manutenção, utilização e operação, consideradas às expectativas dos usuários.

As construtoras são obrigadas a entregar aos adquirentes e condomínios, o Manual do Proprietário e o Manual

das Áreas Comuns que devem ser elaborados de acordo com a norma ABNT NBR 14037:2011 – Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações.

Assim, cabe aos síndicos e empresas administradoras de condomínios leitura atenta do manual de uso, operação e manutenção das edificações e implantar o plano de manutenção para atender as exigências de manutenção estabelecidas no manual supracitado.

Importante ressaltar que as construtoras respondem pela solidez da edificação pelo prazo de cinco anos, vide artigo 618 do Código Civil, todavia, salientamos que durante a garantia estabelecida na NBR 15575, é dever do usuário atender a NBR 14037 que trata do manual de operação, uso e manutenção das edificações e NBR 5674 (manutenção de edifícios), sob pena de perda da garantia.

Para finalizar estes breves comentários, salientamos que o síndico tem o poder legal de efetuar obras urgentes e necessárias, inclusive, sem autorização assemblear, vejamos:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

§ 1º: As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º: Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º: Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da

assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

Sugerimos uma leitura atenta das normas técnicas mencionadas neste artigo, manuais de uso, operação e manutenção da edificação por parte dos síndicos e participarem de curso de capacitação que será realizado no **SIPCES** no mês de junho, enfocando **MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**.



Gedaías Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente do SIPCES



CONDOMÍNIO DEVE INDENIZAR EM R\$ 26 MIL DONA DE CARRO DESTRUÍDO EM QUEDA DE FACHADA

O Tribunal de Justiça do Espírito Santo confirmou a condenação de um condomínio de Vila Velha a indenizar a proprietária de um veículo, atingido pelo desabamento de um bloco de concreto da fachada do prédio. A 1ª Câmara Cível, em sessão realizada no dia 12/12/17, fixou em R\$ 26.992,00 a indenização a ser paga à autora.

EVITE ACIDENTES, DIMINUA OS CUSTOS E O TEMPO DE OBRA

- Manutenção preventiva e corretiva
- Reforma de edificações comerciais e residenciais
- Projeto e execução de captação de águas pluviais
- Adequação de acessibilidade



(27) 99926-5304



atendimento@azulengenharia.eng.br



www.azulengenharia.eng.br

AZUL
AZUL ENGENHARIA

A REGULAMENTAÇÃO VERSUS A PROFISSIONALIZAÇÃO DO SÍNDICO PROFISSIONAL

O perfil do síndico vem mudando ao longo dos anos. Até pouco tempo o síndico era costumeiramente um morador que tinha disponibilidade de tempo por ser um profissional liberal ou por estar aposentado, o qual normalmente exercia o cargo de síndico de forma graciosa e algumas vezes em troca da isenção da cota condominial.

Porém, com a entrada em vigor do Código Civil que passou a vigor em janeiro de 2003, o artigo 1.347 trouxe uma novidade, a de que o síndico poderia ser pessoa estranha ao condomínio, não que antes não poderia, mas a inovação foi a previsão na legislação. Antes do Código estava em vigor o artigo 22 da lei 4.591/64 a qual estabelecia que o síndico seria eleito na forma da convenção, sem qualquer menção de que poderia pessoa estranha ao condomínio. E via de regra as convenções não traziam a opção de síndico não condômino e nas exceções, quando traziam a opção da eleição de pessoa estranha ao condomínio, a situação gerava conflitos de entendimento, por exemplo: quanto a representatividade perante administradora e instituições financeiras.

Atualmente é clara e prática habitual no mercado a possibilidade de eleição de síndico estranho ao prédio. Fato que ocorre mesmo quando a convenção, norma de direito privado, assim proíba, uma vez que a lei de direito público, Art. 1.347 do CC, permite. Desta feita, a norma de direito público (Código Civil) prevalece sobre a norma de direito privado (convenção). E quando houver divergência o ideal seria atualizar a Convenção a partir da vigência do código civil de 2002, para não gerar confusões internas.

Esse síndico, pessoa estranha ao prédio, ficou popularmente conhecido como síndico profissional, mesmo que inexistia por ora a regulamentação da profissão.

Com o crescimento da profissão do síndico profissional, que se deve, ao meu ver, a três fatores: Primeiro a imparcialidade do profissional, uma vez que esse não mora no prédio, segundo, o profissional exerce a função com qualificação, uma vez que se propõe a fazer deste trabalho a sua profissão e por fim, o profissional fica atrelado a um contrato de prestação de serviços. Não quer dizer que não existam excelentes síndicos moradores e síndicos profissionais desqualificados, mas em tese o profissional tem se preparado cada vez mais para substituir o síndico morador, quando o prédio tiver essa necessidade. Lembrando que a maioria dos síndicos profissionais já foi algum dia síndico morador.

Da profissionalização para a regulamentação da profissão é um caminho longo e precisa ser avaliado se é realmente neces-

sário. O STF entende que a regulamentação de profissões é legítima quando houver “potencial lesivo” na atividade que ele exerce e o inequívoco interesse público.

Conforme aduzido na Constituição Federal Inciso XIII do Art. 5º: “XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;”

E ainda na Constituição, o Parágrafo único, do Art. 170: “Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.”

Ou seja, o exercício de uma atividade econômica como a de síndico profissional não requer necessariamente a regulamentação. Atualmente existem mais de 2400 ocupações reconhecidas pela Ministério do Trabalho e pouco mais de 79 profissões regulamentadas.

E caso seja necessário regulamentar a profissão de síndico profissional, o caminho a seguir passa por: Lei de iniciativa do Congresso Nacional, recomendável que haja o reconhecimento da ocupação pela Classificação Brasileira de Ocupações – CBO, o exercício da profissão deve ser vinculado ao interesse público e deve haver condições para fiscalização do exercício profissional.

Existe uma nota técnica da assessoria jurídica do Senado por solicitação do Senador Hélio José, a qual se manifestou no seguinte sentido:

“É muito comum confundir regulamentação profissional com o reconhecimento da profissão e com a garantia de direitos, quando, na verdade, regulamentar significa impor limites, restringir o livre exercício da atividade profissional, já valorizada, reconhecida e assegurada constitucionalmente.

O poder do Estado de interferir em determinada atividade para limitar seu livre exercício só se justifica se o interesse público assim o exigir.

Sobre o tema da regulamentação de profissões, o Ministro Gilmar Mendes, ao relatar Recurso Extraordinário, em que o Ministério Público Federal e o Sindicato das Empresas de Rádio e Televisão no Estado de São Paulo - SERTESP (assistente simples) defendiam a não-recepção, pela Constituição de 1988 (art. 5º, IX e XIII, e art. 220, caput e § 1º), do art. 4º, inciso V, do Decreto-Lei nº 972, de 1969, o qual exige o diploma de curso superior de jornalismo para o exercício da profissão de jornalista, afirma:

A doutrina constitucional entende que as qualificações profissionais de que trata o art. 5º, inciso XIII, da Constituição, somente podem ser exigidas, pela lei, daquelas profissões que, de alguma

maneira, podem trazer perigo de dano à coletividade ou prejuízos diretos a direitos de terceiros, sem culpa das vítimas, tais como a medicina e demais profissões ligadas à área de saúde, a engenharia, a advocacia e a magistratura, dentre outras várias. Na mesma ocasião, o Ministro Gilmar Mendes enfatizou ainda que a profissão que não implicar riscos à saúde ou à vida dos cidadãos em geral não poderia ser objeto de exigências quanto às condições de capacidade técnica para o seu exercício. Eventuais riscos ou danos efetivos a terceiros causados pelo profissional não seriam inerentes à atividade e, dessa forma, não seriam evitáveis pela exigência de um diploma de graduação.

Seguindo a linha de raciocínio até aqui desenvolvida, tais entendimentos, que bem apreendem o sentido normativo do art. 5º, XIII, da Constituição, já demonstram a desnecessidade de regulamentar a profissão pretendida.

Eduardo G. Saad, reconhecido doutrinador juítrabalhista, assim define a questão: Percebe-se que ele (o legislador) age sob a pressão de pequenos grupos interessados na proteção de certas vantagens e de certos privilégios, mediante a eliminação de eventuais concorrentes. membros através das vias de comunicação entre os vários planos da vida coletiva...

... Essas vias de comunicação não podem ser fechadas por atos do legislador, só justificáveis à luz das conveniências do bem

comum. Se persistir em tão perigosa prática, o legislador estará agindo de forma nociva ao desenvolvimento social (CLT Comentada, 21ª ed., 1988, pp. 172-3)."

Precisamos lembrar que a Sindicância é um cargo/função, sendo que nos termos do art. 1.347 do Código Civil requer eleição. Então a sindicância profissional não se trata apenas de contratar um síndico e sim de elegê-lo.

Nesse sentido questiono: Os requisitos para ser síndico profissional regulamentado vai de fato trazer síndicos profissionais mais qualificados ou apenas criar uma barreira para o exercício do cargo de síndico?

Essas e outras perguntas somente serão respondidas se de fato tivermos uma regulamentação a qual, por ora, entendo desnecessária pelos motivos acima expostos.

Rodrigo Karpát

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




Síndico
Profissional



Aplicativo para
Gestão on line
direto no celular



Gestão Administrativa,
Financeira e Contábil
de Condomínios



FORTES
Serviços e Manutenção
para Empresas



Plantão 24 horas

Uma década de serviços
prestados na gestão
de condomínios.

**São 10 anos de
Confiança!**



Grupo Confiança

www.confianca.adm.br

27 3337.7471 - Jardim Camburi
Vitória - ES

ÁREA COMUM

PRINCIPAIS CUIDADOS E REGRAS

É perceptível o crescimento no número de famílias que buscam os condomínios para viverem, seja pela segurança, pelas áreas de lazer disponíveis ou simplesmente pela interação com outras famílias.

Isso faz com que os espaços comuns dentro dos condomínios se tornem ótimas opções para lazer e diversão, sendo bastante utilizados e excelentes locais para interação. Mas para evitar aborrecimentos e problemas é extremamente importante saber gerenciar e cuidar desses locais.

Em esse assunto vai ao encontro do que destacamos na edição anterior da Revista SIPCES, quando abordamos a importância do planejamento, fundamental para o sucesso da atuação do síndico à frente do condomínio.

Os cuidados e a determinação de regras que devem ser adotadas para preservar as áreas comuns do empreendimento estão diretamente ligados à questão do planejamento, uma vez que envolvem a manutenção constante ou periódica desses locais, mantendo tudo limpo, organizado e com os equipamentos em perfeita condição de uso.

Avaliando bem, são muitas as reclamações feitas por quem mora em condomínios no que se refere a serviços de bens comuns, que afetam a todos os condôminos, e por isso uma atenção especial deve ser destinada a esses setores.

Cada espaço possui sua particularidade, forma de manutenção e cuidado. Para garantir que tudo transcorra bem e

que essas áreas sejam preservadas e bem utilizadas, é importante que o condomínio disponibilize um regulamento básico de utilização dos ambientes, atos infracionais, como multas, que devem estar presentes em Convenção de Condomínio e no Regimento Interno.

É importante que o condomínio tenha uma boa estrutura organizacional ou conte com uma administradora atuante para obter assessoria necessária para organizar as tarefas de gestão condominial.

Reforçando que nada no condomínio é feito apenas pelo síndico ou administradora, sendo de todos a responsabilidade por manter e preservar os diversos ambientes do local em boas condições de uso.



JARDIM

Ter um jardim bonito e bem cuidado é uma forma de manter o condomínio agradável, além de ser uma área importante para o convívio dos condôminos e para a valorização do patrimônio.

Mas a falta de uma manutenção adequada pode comprometer o solo e as plantas do jardim. E ter que refazer um jardim inteiro não é nada barato. Alguns condomínios pecam nessa manutenção, não fazendo a correta adubação ou com adubação e rega inadequadas.

A manutenção exige constância, com limpeza periódica de pragas, podas, arru-

mação dos canteiros, retiradas de galhos secos, além, é claro, da rega.

Deve-se ter ainda em mente que cada tipo de planta precisa de um cuidado especial. É ideal, quando possível e dentro das condições orçamentárias do condomínio, contar com a orientação de paisagistas para obter detalhes particulares de cada tratamento.

O custo da manutenção de um jardim em condomínio varia muito, pois depende das características do terreno, das espécies vegetais que são utilizadas e do objetivo do espaço.

Manter o jardim do condomínio sempre em dia promove inúmeras vantagens, como a diminuição da temperatura média do espaço, a possibilidade de ter mais sombra e lazer, servir de abrigo para pássaros e melhoria da qualidade do ar. Tudo isso sem falar no embelezamento do condomínio como um todo.

Um ponto a destacar é que quando você for apresentar os custos da manutenção dos jardins do condomínio aos condôminos, lembre-os que um jardim em bom estado valoriza o empreendimento e, por consequência, cada uma das unidades.

Orientar seus empregados e moradores, e confira junto à empresa ou profissional que faz a manutenção se as dicas abaixo estão sendo seguidas:

- As plantas expostas ao sol podem ser regadas de uma a duas vezes por semana, mas sempre com bom senso. É importante observar a reação da planta para, com o tempo, regá-la mais ou menos.
- Vasos internos normalmente não exigem

tanta água como as plantas que ficam no sol.

- No verão, na primavera e em períodos mais quentes, as plantas devem ser regadas em dias alternados. Já nas estações mais frias, elas devem ser regadas com menos frequência.
- Evite ter uma grande diversidade de plantas no local, pois cada uma exige um tipo de atenção e dedicação, o que pode aumentar, de forma desnecessária, o trabalho e o custo de manutenção.
- Periodicamente deve-se tirar as ervas daninhas que prejudicam o crescimento das plantas, bem como a grama deve ser cortada além de acrescentar novas plantas. Com isso, o jardim estará sempre bonito, conservado e não necessitará de tanta mão de obra para manutenção.
- Algumas árvores não são adequadas para condomínio, como árvores muito grandes, frondosas e com raízes muito profundas.
- Árvores frutíferas são uma boa ideia, pelo pequeno porte, além de manterem

um visual agradável para o jardim.

- Evite qualquer planta com espinhos, venenosas ou que causem qualquer reação, uma vez que o ambiente tem muita circulação de pessoas, principalmente de crianças.
- A terra precisa ser adubada de três a quatro vezes por ano. Cada planta exige um tipo de adubação, por isso, procure orientações com profissionais para não errar o tipo de adubo e a quantidade.
- O processo da poda também exige cuidados e algum conhecimento técnico, já que ele pode levar a planta à morte. O ideal é que sejam podados por um jardineiro. Já as que serão moldadas, como os buxinhos, podem ser podados com mais facilidade e sem riscos.
- O inverno é a estação climática do ano que mais afeta as plantas.
- É no outono que deve ser feita à limpeza de canteiros e a adubação química específica; primavera e verão

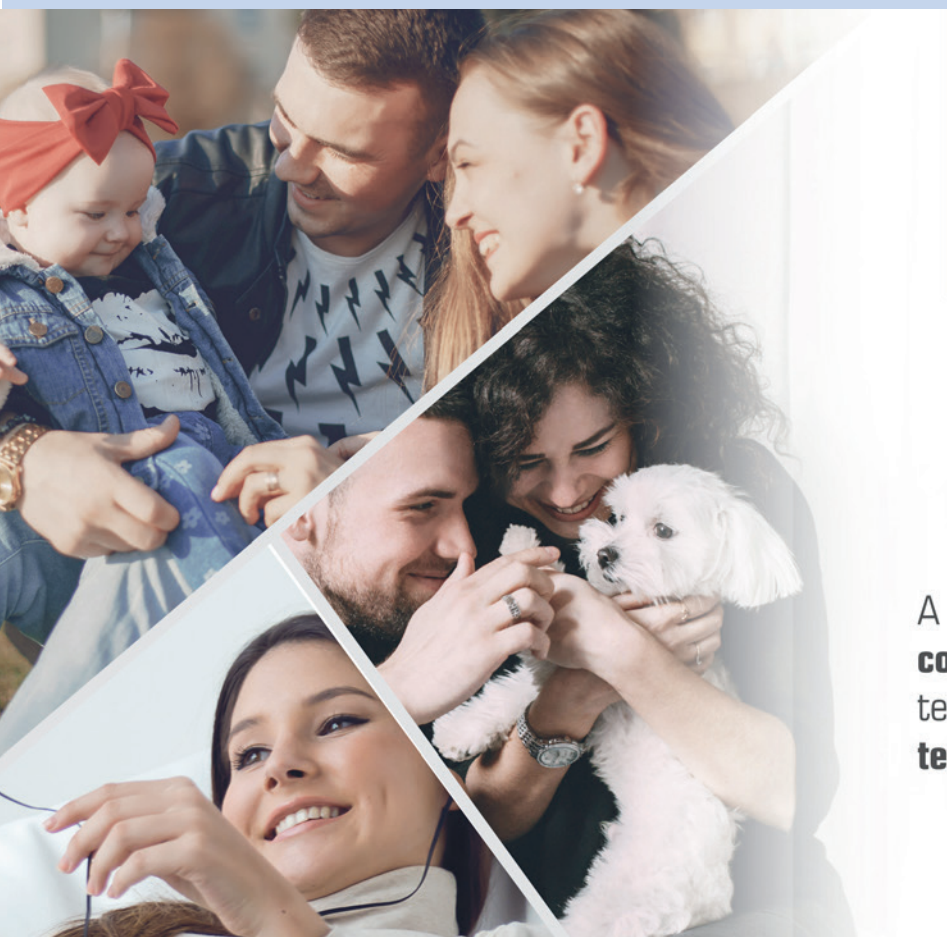
são as épocas para poda da grama, novas adubações químicas peculiares a cada espécie e correção do pH do solo caso haja necessário.

- É muito importante verificar a existência de acúmulo de água parada, não só no jardim e vasos de plantas, mas em todo o condomínio, para evitar focos de *aedes aegypti*, o mosquito transmissor de dengue.



PLAYGROUND

Os condomínios que possuem área de lazer para as crianças devem adotar um cuidado especial relacionado aos brinquedos e equipamentos de recreação disponibilizados, principalmente aqueles em que as crianças já podem ir sozinhas,



Seu condomínio pode ser **muito melhor.**
Seu condomínio pode ser **M&M Gestão Condominial.**

Administração de condomínios

Síndico profissional

Contabilidade para condomínio

A solução em **gestão e organização condominial** que você precisa, capaz de te dar a **tranquilidade** que procura e **tempo** para **aproveitar** o melhor da vida.



sem a supervisão de um adulto, embora isso nunca seja recomendado.

O gestor do condomínio deve falar com cada família sobre a importância de ficar ao lado do seu filho enquanto ele usa da área de diversão destinada as crianças, e ressaltar que não existe um monitor específico para isso, sendo a criança de total responsabilidade dos pais. Porteiro ou qualquer outro empregado do condomínio não tem obrigação de cuidar das crianças.

Acidentes acontecem, mas sem a supervisão de um adulto podem ser ainda mais graves. Um revezamento entre os vizinhos que possuem filhos para que, cada dia, alguém seja responsável por supervisionar a brincadeira dá mais segurança para as crianças, e pode haver mais interação entre os moradores. Estipule a idade mínima e máxima que as crianças devem ter para frequentar essa área e defina critérios e regras para a utilização dos brinquedos.

Outro cuidado é com o uso dos brinquedos. Por mais que a gestão seja responsável por preservar o ambiente, fica aos cuidados dos pais também saber qual brinquedo o seu filho poderá usar.

Ao identificar qualquer defeito ou irregularidade em algum brinquedo, comunique imediatamente ao síndico, para que os devidos reparos sejam feitos imediatamente.

Além disso, a manutenção dos brinquedos deve ser feita regularmente de acordo com as especificações do fabricante. Somente os brinquedos aprovados pelo Inmetro devem ser comprados e deixados à disposição das crianças.

Já a instalação do playground deve obedecer às especificações técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), entre elas a exigência de que os brinquedos tenham as pontas arredondadas, sejam pintados com tintas atóxicas, tenham os parafusos embutidos e galvanizados e não soltem fiapos.

Outro cuidado é em relação ao piso, que deve ter algum tipo de amortecimento, como areia, gramado ou placa de espuma EVA.



SALÃO DE FESTAS, CHURRASQUEIRA E ÁREA GOURMET

Muitos condomínios tem a opção de salão de festa e área de churrasco destinado aos moradores, e também a área gourmet, mais comum e presente nos últimos lançamentos imobiliários, para pequenos encontros.

Espaços muito procurados e requisitados, precisam ter regras claras de uso e acompanhamento de que todos os itens estão sendo entregues corretamente, após cada utilização. Normalmente os condomínios evitam a reserva do espaço em datas como Natal e Ano Novo, além de cobrarem uma taxa para a sua utilização.

As datas são sempre um conflito constante no uso do salão. Como sempre orientamos, o bom senso deve prevalecer nos condomínios, e em relação às festas o volume do som e o barulho provocado pelo grande número de pessoas devem ser controlados, assim como o respeito ao limite do horário que esses espaços podem ser utilizados.

Há casos de condomínios que estabelecem um limite de uso anual para cada condômino.

Vale reforçar que o condomínio e/ou o condômino não podem usar os espaços do condomínio para promover eventos com cobrança de ingressos.

Recomendações básicas:

- Reserva feita pelo proprietário, ou adulto.
- Danos nas instalações, estragos em móveis e desaparecimento/dano a

utensílios, serão cobrados do proprietário que solicitou a reserva.

- Orienta-se a cobrança de uma taxa simbólica, a fim de cobrir despesas como luz, água, limpeza, desgaste, etc. O valor deve ser deliberado em assembleia.
- O horário que as áreas em comum pode ser utilizadas deve ser previamente estabelecido em convenção de condomínio, ou em ata de reunião assemblear.
- Quando não estiverem sendo utilizadas, as áreas devem permanecer fechadas.
- As áreas não podem servir, em nenhuma instância, como depósito de móveis e de outros materiais pertencentes ao condomínio ou condôminos.
- Em caso de descumprimento, qual será a multa aplicada? O valor deve ser acertado em assembleia e inserido na convenção.



ELEVADORES

Sempre figurou como um dos vilões das contas de energia dos prédios. Mas o cenário mudou, graças às novas tecnologias, que tornaram a utilização do equipamento mais inteligente e econômica. Equipamentos mais modernos tendem a economizar até 40% no consumo de energia.

Essa economia vem de atribuições como operação por proximidade, em edifícios onde há mais de um aparelho permite que o elevador mais próximo responda à chamada; controle da iluminação da cabina, que pode ser acionada apenas quando o aparelho for solicitado; e o comando eletrônico, que economiza energia e protege os componentes do elevador, como controlar a aceleração

e desaceleração do equipamento, diminuindo os desgastes no sistema de freios e cabos de aço.

O elevador é um dos equipamentos mais utilizados nos condomínios e por esse motivo deve ser constantemente monitorado.

Para manter a vida útil do equipamento o síndico deve ficar atento à manutenção e realizar tarefas que contribuem para que não haja um gasto maior do que deveria, mantendo o equipamento bem lubrificado, tensão das correias sempre correta e promover um bom alinhamento do motor.

Além da economia na conta de energia, cuidados preventivos básicos podem significar também ganhos para o condomínio nas contas de manutenção.

Caso o elevador do seu condomínio não seja tão novo assim e não haja previsão de modernização (o que não é tão barato e simples), algumas ações podem ampliar a vida útil e garantir alguma economia: chamar apenas um

elevador de cada vez; fazer revisões frequentes no estado do quadro e das instalações elétricas; tomar cuidado ao lavar corredores, para que a água não escorra prejudicando cabos elétricos do fecho e/ou coroa as portas dos elevadores e conscientizar os moradores para o uso correto e consciente do aparelho.

TIPOS DE CONTRATOS

Contrato de Manutenção Preventiva - É o mais adequado para condomínios novos, pois os elevadores recém-instalados possuem peças com maior vida útil, gerando menos manutenções.

Contrato de Manutenção Preventiva e Corretiva - Inclui trocas de equipamentos e peças em geral e é o acordo ideal para prédios mais antigos, nos quais um plantão a postos para atender ocorrências emergenciais pode ser a salvação de elevadores mais antigos. Solicite uma avaliação técnica dos componentes e um cronograma de substituições

toda vez que o contrato for renovado.

A gestão do contrato é de **responsabilidade do síndico**, que deve conhecer os equipamentos do prédio a fim de saber exatamente o que pode ser acordado no contrato, evitando gastos e serviços desnecessários.

Como sempre, fique atento e tenha muito cuidado com empresas que cobram muito pouco, e apresentam apenas preço como diferencial. A manutenção/conservação de elevadores é assunto muito sério, e pode colocar em risco a vida de condôminos e empregados.



PISCINAS

Possivelmente o espaço mais utilizado nas áreas de lazer dos condomínios.

nios, a piscina exige atenção em diversos níveis: manutenção, segurança e limpeza.

A limpeza da piscina deve ser feita durante todo o ano, a fim de manter a água limpa e cristalina, evitando o contágio de doenças de pele e infecções. A água deve ser filtrada diariamente e deve ser feito um acompanhamento rigoroso em relação ao controle do cloro, limpeza do filtro e das bordas, conferência e limpeza da escada de acesso, manutenção dos mobiliários e do chuveiro.

Os pisos e revestimentos devem ser vistoriados para certificar que não há rachaduras ou peças soltas que possam provocar acidentes.

Em relação à segurança os ralos devem ser bem dimensionados e ter a força de sucção conferida constantemente. Não se esqueça de verificar o perfeito funcionamento da rede elétrica do local, a fim de evitar choques.

Recomenda-se que o espaço da

piscina seja cercado por grades e trancado, a fim de evitar o acesso de crianças sem supervisão dos pais ou responsáveis.

Alguns condomínios possuem até mesmo placas de sinalização que indicam a profundidade e a idade mínima para utilizar o local.

Regras básicas: destaque os dias e horários de uso e as normas quanto ao uso por não moradores, que costuma provocar questionamentos por parte dos moradores; utilização da ducha antes de entrar na piscina; não levar alimentos e bebidas para a borda da piscina e nunca utilizar recipientes de vidros ao redor da área.



QUADRAS ESPORTIVAS E ACADEMIA

Os pisos de quadras (principalmente

as que não forem cobertas) precisam ter manutenção periódica com impermeabilização para evitar infiltrações. A iluminação de LED, que garante maior eficiência e economia, deve ser vista-riada frequentemente. Certifique-se que alguns componentes como postes, cestas, redes e traves não estejam rasgados, quebrados e enferrujados, colocando em risco os frequentadores do local.

Nas academias, verifique o funcionamento dos equipamentos, a quantidade de pesos, faça a limpeza adequada dos aparelhos, especialmente dos colchonetes, e fique atento aos parafusos e presença de ferrugens. Se a academia tiver sala para aulas ministradas por profissionais, atentar para odores, ventilação e situação dos aparelhos de ar condicionado.

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



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

O SIPCES TRABALHA PELO MERCADO CONDOMINIAL CAPIXABA.

Conheça todas as **vantagens** do seu
condomínio ou empresa administradora de
condomínio ser **associado ao SIPCES**

Seja um parceiro!

(27) 3421.6302

sipces@sipces.org.br | www.sipces.org.br

facebook.com/sipces

facebook.com/sipces