

REVISTA



Revista bimestral | Edição 150 | Ano 20 | Julho/Agosto 2018



MARQUISES

Estamos mesmo seguros?



EXPO CONDOMÍNIO COMPLETO

SIPCES fará plantão tira-dúvidas durante o evento.

NOTÍCIAS SIPCES

Festa do Síndico já tem data marcada

MATÉRIA JURÍDICA

A importância da elaboração e implantação do PPRA.

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) 9-9995-5049 - 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

É chegada a hora de mais uma importante ação para o setor condominial capixaba: a Expo Condomínio Completo 2018. A realização desse evento, com irrestrito e extremo apoio do Sindicato Patronal de Condomínios - SIPCES, é de suma importância para a economia das cidades capixabas e do estado do Espírito Santo, dado o impacto que as empresas que atuam no ramo representam e movimentam financeiramente, somados ao alto grau de empregabilidade que proporcionam.

É um momento de oportunidades de negócios para as empresas, hora de exporem a sua marca para o mercado e de tratar de forma direta com o seu cliente principal. Para os síndicos, subsíndicos, membros do conselho, moradores e administradoras de condomínios é um momento único para aprofundar conhecimentos e ampliar relacionamento.

O SIPCES terá um espaço especial para tirar as principais dúvidas dos síndicos e administradoras, e também traz para o evento a palestrante Paula Souza, CEO e diretora educacional e de aprendizagem, que falará sobre Inteligência Emocional para Síndicos.

Nesta edição da Revista SIPCES abordaremos sobre a nossa tradicional Festa do Síndico, que será realizada em novembro, mas que já possui suas regras de reserva de convites definidas.

Tratamos ainda sobre a campanha eleitoral dentro dos condomínios e os cuidados quanto à manutenção e conservação das marquises.

Desejamos a todos uma boa leitura.



Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES

SUMÁRIO

12 MARQUISES

ESTAMOS MESMO PROTEGIDOS?



03 NOTÍCIAS SIPCES Festa do Síndico já tem data marcada

04 EXPO CONDOMÍNIOS SIPCES fará plantão Tira-Dúvidas

06 MATÉRIA JURÍDICA A importância da elaboração e implantação do PPRA

08 ARTIGO Responsabilidade civil do síndico

10 DIA A DIA Campanha eleitoral em condomínios

FESTA DO SÍNDICO JÁ TEM DATA MARCADA

Fique atento e anote o cronograma de reserva dos convites para a Festa do Síndico SIPCES 2018, que será realizada no dia 30 de novembro, no cerimonial Itamaraty Hall, no bairro Santa Lúcia, em Vitória.

A reserva dos convites precisará ser feita entre os dias 03 de setembro a 11 de outubro, pelo e-mail sipces@sipces.org.br

O par de convites é limitado, e custará R\$ 100,00, valor esse que, como todos os anos, será doado para instituições de caridade e projetos sociais localizados nos municípios da Grande Vitória. Caso todos os convites sejam reservados, será feita uma lista de espera, sem garantia de contemplação, uma vez que dependerá da desistência ou não retirada dos convites.

Algumas regras determinam quem tem direito a reservar o convite, como ser associado ao sindicato há no mínimo 02 (dois) meses, estar em dia com todas as suas contribuições e com o cadastro atualizado, mediante apresentação da respectiva ata de eleição.

Caso ocorra algum imprevisto e o associado não possa comparecer ao evento, basta entrar em contato com o SIPCES para devolução dos convites, que deverá ser feita na sede do sindicato até 72 horas antes da realização do evento, para que outro síndico faça uso e participe da festa.

Outras informações e condições para retirada do convite poderão ser obtidas pessoalmente ou pelo telefone 3421-6302.



FESTA DO SÍNDICO SIPCES

Data: 30 de novembro

Horário: 21 horas

Local: Itamaraty Hall
Rua Gil Martins de Oliveira, 315 – Santa Lúcia, Vitória/ES - Próximo à Av. Leitão da Silva, atrás da Gecore.

CURSOS & PALESTRAS DE CURTA DURAÇÃO

SETEMBRO

Conselho Fiscal

Dias: 11 e 12 de setembro

Horário: 19:00 às 21:00

Melhorar a fiscalização das gestões condominiais, aprimorar os controles e contribuir com os síndicos para uma gestão voltada a transparência e atendimento das normas legais será o objetivo deste curso.

OUTUBRO

Gestão e Organização Condominial

Dias: 09, 10, 16, 17, 23 e 24 de outubro

Horário: 19:00 às 21:00

Proporcionar aos participantes uma visão geral da legislação (Lei 4.591/64 e Código Civil) e demais normas aplicáveis aos condomínios será o objeto deste curso, sempre muito procurado pelos que atuam no setor condominial.

SIPCES FARÁ PLANTÃO TIRA-DÚVIDAS DURANTE A EXPO CONDOMÍNIO COMPLETO

Uma das novidades da Expo Condomínio Completo neste ano será o Plantão Tira-Dúvidas, que ficará montado no estande do Sindicato Patronal de Condomínios e Empresas de Administração de Condomínios no Espírito Santo (SIPCES). O serviço consiste no atendimento ao público, feito por advogados e contadores que estarão à disposição para sanar as principais dúvidas dos frequentadores do evento, sobre diversos assuntos que envolvem as questões condominiais.

De acordo com o presidente do Sipces, Cyro Bach Monteiro, entre as dúvidas mais frequentes dos condôminos estão o rateio de despesas, o barulho e as obras nos condomínios.

Para Monteiro, a realização de um evento como este se justifica pelo

momento que o segmento passa. Com a verticalização das cidades, a população que vive e trabalha em prédios só tende a aumentar e há também uma tendência cada vez maior para o segmento horizontal, com os condomínios de casas, buscando humanizar ainda mais a convivência multifamiliar. São milhares de pessoas que, diariamente, precisam de serviços de construção, elétricos, hidráulicos, pequenos reparos, além de síndicos que necessitam de contratar serviços e adquirir produtos para a manutenção dos prédios.

Este mercado movimenta mensalmente no Espírito Santo cerca de R\$ 63 milhões, representando 588 mil pessoas que habitam condomínios em 4.900 empreendimentos. “Anualmente chega-se ao total de R\$ 756 milhões,

investidos em serviços e mão de obra empregados, que são gastos em salários, encargos sociais, vale-transporte, alimentação, seguro de vida, IPTU, além de serviços em elevadores, seguro incêndio e materiais diversos como pintura, limpeza, portões, antenas, entre outros. Tudo isso gera mais de 20 mil empregos diretos e 30 mil indiretos”, afirmou Monteiro.

SERVIÇOS

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 no site:
expocondominiocompleto.com.br
Info: (27) 3314-5117 / 3024-3355

CICLO DE PALESTRAS JÁ ESTÁ DEFINIDO

Em sua segunda edição, a Expo Condomínio Completo vai promover, nos dias 30 e 31 de agosto, no Centro de Convenções de Vitória, um ciclo de palestras sobre importantes temas para quem é síndico, subsíndico, membro do conselho ou mesmo morador de condomínios. Nos dois dias do evento, serão realizadas quatro palestras, de assuntos que certamente estão na pauta dos condomínios e cujo conteúdo ajudará ainda mais os responsáveis na gestão dos prédios.

O 1º sargento Luciano Suzano de Paula e o 2º sargento Luciano Aguiar Nogueira abordarão o tema “Prevenção e combate a incêndio e liberação do alvará do Corpo de Bombeiros” na quinta-feira, dia 30 de agosto. No mesmo dia, o gestor-geral de um grupo de empresas voltadas à administração e terceirização de mão de obra em condomínios, Italo

Cheim dos Santos, falará sobre “O barato pode sair caro: a importância da tributação na mão de obra do condomínio”.

Já na sexta-feira, dia 31 de agosto, a educadora especialista em gestão de pessoas, psicodrama, PNL e coach Paula Souza apresentará a palestra “Inteligência emocional para síndicos”. Em seguida, a arquiteta urbanista, presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo (CAU-ES) e mestrandia em Arquitetura, Liane Destefani, abordará “Reformas em condomínios: reformas privativas nos apartamentos e salas, fachadas e acessibilidade nas áreas comuns”.

A inscrição para participar da Expo Condomínio Completo é gratuita e pode ser feita no site www.expocondominiocompleto.com.br. Para participar das palestras, basta se credenciar.

CICLO DE PALESTRAS

Quinta-feira, 30 de agosto

18h40 – 19h20: “Prevenção e combate a incêndio e liberação do alvará do Corpo de Bombeiros”, com 1º sargento Luciano Suzano de Paula e o 2º sargento Luciano Aguiar Nogueira

20h20 – 21h: “O barato pode sair caro: a importância da tributação na mão de obra do condomínio”, com Italo Cheim dos Santos

Sexta-feira, 31 de agosto

16h – 16h40: “Inteligência emocional para síndicos”, com Paula Souza

17h40 – 18h20: “Reformas em condomínios: reformas privativas nos apartamentos e salas, fachadas e acessibilidade nas áreas comuns”, com Liane Destefani



2ª edição

Expo Condomínio Completo

30 e 31 de agosto de 2018

14h às 22h | Centro de Convenções de Vitória

A maior feira de produtos e serviços
para o seu condomínio e apartamento.

Tudo para síndicos e moradores em um só lugar.

- ✓ Fornecedores ✓ Palestras ✓ Sorteios
- ✓ Distribuição do Guia Condomínio Completo

Participe e faça bons negócios!

Inscrições e programação completa no site
expocondominiocompleto.com.br

Informações: 27 3314.5117 | 3024.3355

ENTRADA GRATUITA

Realização

Realiza
EDITORA & EVENTOS

Apoio

SICOOB **SIPRES**
SINDICATO PARANAENSE DE COOPERATIVAS
SINDICATO PARANAENSE DE COOPERATIVAS

Sonorização

projeta
audiovisual

Iluminação

neo
eventos

Organização

Bm
consultoria & eventos

A IMPORTÂNCIA DA ELABORAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DO PPRA

Ainda temos empregadores, especialmente condomínios, que não contrataram a elaboração do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA) e outros que efetivamente não promoveram a implantação deste programa. Ou seja, não basta contratar, receber e guardar, é preciso colocar em prática.

O PPRA é regulamentado pela NR 9, que estabelece a obrigatoriedade da elaboração e implementação por parte de todos os empregadores e instituições que admitam trabalhadores como empregados, do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais - PPRA, visando à preservação da saúde e da integridade dos trabalhadores, através da antecipação, reconhecimento, avaliação e consequente controle da ocorrência de riscos ambientais existentes ou que venham a existir no ambiente de trabalho, tendo em consideração a proteção do meio ambiente e dos recursos naturais.

A importância do PPRA está interligada à obrigação do empregador em zelar pela saúde e condições de trabalho dos seus empregados, tanto que deve avaliar,

quantificar ou medir os riscos das atividades, e proporcionar o controle destes riscos mediante oferta de equipamentos de proteção coletiva ou individual.

Quando não forem identificados riscos ambientais nas fases de antecipação ou reconhecimento, descritas nos itens 9.3.2 e 9.3.3, o PPRA poderá resumir-se às etapas previstas nas alíneas "a" e "f" do subitem 9.3.1, que dispõe:

O Programa de Prevenção de Riscos Ambientais deverá incluir as seguintes etapas:

1. *antecipação e reconhecimentos dos riscos;*
2. *estabelecimento de prioridades e metas de avaliação e controle;*
3. *avaliação dos riscos e da exposição dos trabalhadores;*
4. *implantação de medidas de controle e avaliação de sua eficácia;*
5. *monitoramento da exposição aos riscos;*
6. *registro e divulgação dos dados.*

Na elaboração do PPRA é fundamental que as ações do Programa sejam desenvolvidas no âmbito de cada esta-

belecimento da empresa, sob a responsabilidade do empregador, com a participação dos trabalhadores, sendo sua abrangência e profundidade dependentes das características dos riscos e das necessidades de controle.

Importante ressaltar a responsabilidade de cada parte neste processo:

Do empregador:

I. estabelecer, implementar e assegurar o cumprimento do PPRA como atividade permanente da empresa ou instituição.

Os empregadores deverão informar os trabalhadores de maneira apropriada e suficiente sobre os riscos ambientais que possam originar-se nos locais de trabalho e sobre os meios disponíveis para prevenir ou limitar tais riscos e para proteger-se dos mesmos

Dos trabalhadores:

I. colaborar e participar na implantação e execução do PPRA;

II. seguir as orientações recebidas nos treinamentos oferecidos dentro do PPRA;

III. informar ao seu superior hierárquico direto ocorrências que, a seu julga-

mento, possam implicar riscos à saúde dos trabalhadores

O Programa é parte integrante do conjunto mais amplo das iniciativas da empresa no campo da preservação da saúde e da integridade dos trabalhadores, devendo estar articulado com o disposto nas demais NR, em especial com o programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), previsto na NR 7.

Assim, na elaboração do PPRA o empregador deve informar todas as atividades desenvolvidas pelos empregados e materiais e equipamentos utilizados para execução destas, pois, em função destas informações será possível avaliar com precisão os riscos existentes, medição qualitativa ou quantitativa destes, em como, os mecanismos de controle e monitoramento, aliado, aos equipamentos de proteção individual necessário para cada função e respectivas atividades.

Lembramos que PPRA e PCMSO

caminham juntos, e são elementos para expedição do PPP (perfil profissiográfico profissional), documento histórico-laboral do trabalhador que reúne, entre outras informações, dados administrativos, registros ambientais e resultados de monitoração biológica, durante todo o período em que este exerceu suas atividades na respectiva empresa.

Atualmente, a Instrução Normativa INSS 45/2010 é que estabelece as instruções de preenchimento e o modelo do formulário do PPP. O Perfil Profissiográfico Previdenciário (PPP) é um formulário que possui campos a serem preenchidos com todas as informações relativas ao empregado, como por exemplo, a atividade que exerce o agente nocivo ao qual está exposto, a intensidade e a concentração do agente, exames médicos clínicos, além de dados referentes à empresa. O formulário deve ser preenchido pelas empresas que

exercem atividades que exponham seus empregados a agentes nocivos químicos, físicos, biológicos ou associação de agentes prejudiciais à saúde ou à integridade física (origem da concessão de aposentadoria especial após 15, 20 ou 25 anos de contribuição).

Finalizando, o PPRA e o PCMSO são programas fundamentais na preservação da saúde e condições de trabalho dos empregados e constitui elemento importante de prova em ações trabalhistas que tem como pedido, caracterização de doença ocupacional.



Gedaías Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente
do SIPCES

ECONOMIZE AGORA DESCUBRA OS CARTÕES BENEFÍCIO COM O MENOR CUSTO DO MERCADO



100% presente
na grande rede
de supermercados do
Espírito Santo.

Saiba mais:

(27) 2233-2000 | WWW.LECARD.COM.BR

 /lecardsa  @lecardbrasil



A consulta médica
mais barata do
Brasil: Clínico Geral
por **R\$19,90**



Saiba mais:

(27) 3024-8686 | WWW.CARTAODAFAMILIA.COM.BR

 /cartaoamigodafamilia  @cartaodafamilia

RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

A função do síndico é da mais extrema importância dentro do condomínio. A possibilidade de colocar em prática ideias e de poder gerir o ambiente em que vive, atrai muitas pessoas para a eleição ao cargo. Entretanto muitas delas se lançam para as eleições sem considerar as responsabilidades que assumem.

Ao síndico cabe, primordialmente, cumprir o que estabelecem o Código Civil, a convenção, o regimento e as decisões das assembleias, sendo que todo e qualquer dano decorrente de decisão que contrariar tais dispositivos devem por ele ser ressarcidos, com base na aplicação conjunta dos artigos 186, 187 e 927, todos do Código Civil, que, em síntese, definem que aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

O Código Civil, em seu art. 1.348, estabelece as competências do síndico. A mais conhecida é a prevista no inciso IX do artigo, consistente em “realizar o seguro da edificação”. A contratação do seguro, uma vez que prevista em lei, é obrigação que deve ser cumprida pelo síndico, independente de autorização da assembleia ou convenção.

Deve o síndico, ainda, de modo a garantir o pagamento da indenização em eventual sinistro coberto pela apólice contratada, manter a regularidade de conservação de alguns itens do prédio, que uma vez ausentes, podem servir de razão para a negativa de cobertura pela seguradora, como por exemplo, manutenção do sistema de combate a incêndio, manutenção elétrica, aterramento, entre outros exigidos pelas seguradoras.

Outra obrigação de extrema importância é a de conservação e manutenção

das áreas comuns, função típica do síndico expressamente prevista no inciso “V”, do art. 1.38, Código Civil. Em que pese parecer se tratar da normatização do óbvio, eventual dano sofrido por um condômino ou terceiro, decorrente da falta de manutenção de uma área comum, é responsabilidade do condomínio, que deverá custear o ressarcimento, e posteriormente demandar contra o síndico em direito de regresso.

Já o inciso VII, do art. 1.348 diz que compete ao síndico “cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas”. O texto de lei é simples e direto, porém muitos síndicos o descumprem, quando concedem aos condôminos inadimplentes perdão de multas e juros moratórios, cuja cobrança deve se dar nos termos do art. 1.136, em seu §1º. Quando o síndico perdoa juros e multa dos condôminos inadimplentes, está renunciando a um direito do condomínio, sobre o qual não tem poder, o que faz dele responsável pelo pagamento do que não foi cobrado.

Muitas outras questões devem ser observadas pelo síndico para resguardo dos seus direitos e do condomínio, fazendo necessário para o exercício de tão importante função o auxílio de uma assessoria jurídica, administrativas e contábeis à disposição no mercado, cada vez mais especializadas.



Pacelli Arruda Costa
Advogado, especialista em
Direito Condominial



Há 30 anos fazendo o seu condomínio Muito Melhor.

30 anos

Nos últimos trinta anos aprendemos muito, crescemos e nos tornamos uma das principais empresas de gerenciamento de condomínios do Espírito Santo.

Hoje, atendemos a milhares de famílias garantindo comodidade, segurança e a certeza de que o seu maior patrimônio, a sua família, está recebendo o melhor cuidado e atenção.

Agradecemos aos nossos clientes, parceiros e colaboradores, e continuaremos por muitos anos fazendo com que o seu condomínio seja muito melhor.

Administração de condomínios

Síndico profissional

Contabilidade para condomínios

**Venha visitar nosso estande na Expo Condomínio Completo,
dias 30 e 31 de agosto. Centro de Convenções de Vitória**



Rua José Farias, 98
Ed. Plena Center Salas 403/404
Santa Luiza - Vitória/ES
contato@mmcondominial.com.br

  /MMcondominial

 3215-1008

 mmcondominial.com.br



CAMPANHA ELEITORAL EM CONDOMÍNIO

Desrespeitar regras pode gerar multa

A cada dois anos, com a realização das eleições, os moradores de condomínios enfrentam o mesmo questionamento: afinal, o que pode ou não ser feito em relação às campanhas eleitorais dentro dos condomínios?

Reuniões com simpatizantes e grupos políticos, distribuição de santinhos e informativos, fixação de placas e cartazes, um simples café da manhã ou encontro com o candidato e a utilização de carros de som são algumas das ações promovidas durante esse período. Pelo menos nas ruas, e não nos condomínios.

Isso porque a maioria dos prédios proíbe expressamente qualquer manifestação política ou religiosa em suas áreas comuns. Essas limitações e restrições são necessárias a fim de evitar atritos entre os moradores, mantendo o bom relacionamento entre vizinhos.

Essas proibições e restrições geralmente já estão previstas em seus regimentos e convenções. Já dentro das unidades as reuniões podem ser feitas normalmente, devendo o morador fornecer à portaria uma relação com o nome dos participantes, como faz quando vai dar uma festa, por exemplo.

Adesivos e placas nas varandas e áreas comuns já há muito tempo também ficam de fora. Nas áreas comuns, nem pensar, já nas varandas das unidades há condomínios que não tem permitido nem mesmo as divulgações para compra e venda do imóvel.

Até mesmo uma simples entrega ou distribuição de panfletos costuma ser proibida. O descumprimento das regras pode resultar em advertências e até mesmo multa para quem desrespeitar as normas estabelecidas no regimento e na convenção.

Vale ressaltar que as regras colocadas pelo Tribunal Regional Eleitoral quanto à utilização de propaganda eleitoral em bens particulares versa apenas sobre o tamanho de placas, faixas, cartazes, pinturas ou inscrições, e veta o pagamento em troca desse espaço e que o tamanho não exceda o determinado, nada além disso. Assim, as orientações sobre o que pode ou não ser feito recai única e exclusivamente sobre o próprio condomínio. Vale o que estiver determinado na convenção ou regimento, conforme citamos, desde que não se sobreponha às leis eleitorais.

MORADOR E CANDIDATO

E quando o próprio morador do condomínio é candidato a algum cargo eletivo? Não muda nada. É claro que o acesso e contato junto aos demais moradores vai existir. Nesses casos a

orientação é que a abordagem não seja ostensiva e nem contrarie as regras já definidas pelos moradores do condomínio.

Para o presidente do SIPCES, Cyro Bach Monteiro, o respeito à diversidade de opiniões e posições deve ser mantido. “Trazer os embates políticos, que estão muito aflorados, para dentro do trato condominial só trará prejuízos para o bom relacionamento entre os moradores. Respeitar as regras e ter bom senso nas ações neste período, respeitando as normas e regras já estabelecidas, é o que deve ser feito, tendo o síndico uma parcela de responsabilidade grande em fiscalizar e manter essa ordem, com a colaboração de todos. Além disso, o candidato sendo morador do prédio e desrespeitar as normas e regras do condomínio só mostra que ele não é um bom candidato a ser escolhido”, pondera Cyro Monteiro.

FIQUE ATENTO!

07 de outubro
Primeiro Turno das Eleições
28 de outubro
Segundo Turno das Eleições

FIQUE LIGADO!

a) Síndico pode continuar representando o condomínio enquanto é candidato a cargo político?

Não há nenhum tipo de impedimento legal.

b) Propaganda eleitoral nas áreas comuns do condomínio, o síndico tem o poder para autorizar?

Não, a área comum é de todos e essa decisão não cabe ao Síndico.

c) Posso ser multado por colocar placa de propaganda eleitoral na janela do meu apartamento?

Pode, depende da regra constante da Convenção ou Regimento Interno.

d) Um morador é candidato, e colocou um cavalete de sua propaganda na sua vaga de garagem. Isso é permitido?

Não, já que vaga de garagem é destinada a estacionamento de veículo. Na maioria das Convenções e Regimentos Internos há, inclusive, aplicação de penalidade para o uso indevido da vaga de garagem.

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!

ISO 9001

10 anos

Grupo Confiança

www.confianca.adm.com.br

27 3337.7471 – Jardim Camburi Vitória - ES

MARQUISES

Estamos mesmo protegidos?

Em qualquer parte da cidade que a gente ande, é natural que vejamos diversas marquises dada a grande quantidade de imóveis. Além de proteção em dias de chuva ou de muito sol, elas são extensões dos edifícios, e como qualquer parte de um empreendimento precisam receber manutenções frequentemente.

Por se tratar de um elemento estrutural de bastante uso nas cidades, as marquises devem receber atenção especial. Mas será que estamos mesmo protegidos ou correndo ainda mais riscos ao nos abrigarmos embaixo delas?

Para o engenheiro civil e de segurança do trabalho Radegaz Nasser Júnior, a conservação e manutenção das marquises deixa a desejar, tanto por parte dos proprietários dos imóveis quanto dos órgãos públicos.

“Infelizmente as pessoas olham somente o custo de alguns serviços. Aham caro contratar um engenheiro para fazer o serviço de forma correta e segura, e simplesmente deixam pra

lá. Não fazem o que de fato precisa ser feito, não dão atenção à manutenção. Quando a marquise cair, provocando um grave acidente, o custo vai ser muito maior. Sem contar do risco irreparável que é vitimar fatalmente alguma pessoa”, alerta Radegaz.

A responsabilidade técnica do projeto e execução de marquises é registrada através da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART's). Este documento é gerado por um profissional devidamente habilitado e ativo no seu respectivo conselho.

No caso de manutenções, a respon-

sabilidade é atribuída de acordo com o item 5 da norma NBR 5674/1999. Em resumo a responsabilidade legal é destinada aos proprietários do imóvel. Podendo ser o síndico, no caso de condomínios, ou de uma empresa terceirizada pelos proprietários, para realização das manutenções prediais.

As marquises devem receber cuidados especiais, sendo extremamente importante que os serviços sejam realizados por profissionais devidamente capacitados, e é imprescindível a realização de manutenções periódicas, para que assim, este elemento arqui-



tetônico tão útil e necessário continue sendo utilizado nas cidades.

Um dos maiores cuidados deve ser com a impermeabilização, que se for bem realizada, pode durar até 10 anos. Rachaduras, infiltrações ou rebocos que se soltam são sintomas que revelam desgaste e risco da marquise. Nesse caso, chame um profissional para avaliar a estrutura e realizar a manutenção necessária, emitindo um laudo de inspeção predial, assegurando as condições da estrutura.

“Muitas vezes a queda de uma marquise não é provocada por causa do peso. O que ocorre é que ações anteriores provocam uma fissura. A instalação de uma placa, por exemplo. Ocorre a perfuração para fixação do equipamento, mas depois de tudo insta-

lado não fazem a impermeabilização de onde ocorreu o furo. Aí entra água, que vai para a parte interna da estrutura, entra em contato com a ferragem, e o problema só cresce, até ocorrer o desabamento”, alerta Radegaz.

Em caso de danos materiais, o síndico deve se colocar a disposição para auxiliar em possíveis reparos. Se houver acidentes com envolvimento de pedestres, o síndico deve chamar e prestar socorro imediatamente. Afinal, ele pode ser responsabilizado pessoalmente, solidariamente com o condomínio, por danos causados pela falta de reparos ou a manutenção da edificação a moradores ou a terceiros. A única exceção é se o descumprimento ocorrer em razão da deliberação em Assembleia. O síndico ainda pode ser responsabilizado civilmente caso seja comprovado

que o mesmo não cumpriu suas atribuições de zelar pela conservação e segurança do prédio.

Erros de projeto, falta de manutenção e uso inadequado estão entre as principais causas que levam ao desabamento dessas estruturas

“O Centro de Vitória precisa receber uma atenção especial, caso contrário as histórias sobre desabamento de marquises vão continuar acontecendo. A maior incidência de problemas está relacionada com a falta de manutenção e conservação das marquises e dos sistemas nelas aplicados como impermeabilização e captação de águas pluviais. Marquise não é o lugar para ter acúmulo de água. Deve ter uma inclinação que faça a água escorrer, além da questão da impermeabilização.”, diz Radegaz.

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

OFÍCIO
CORRETORES E TÉCNICOS

PRINCIPAIS PROVÁVEIS MOTIVOS PARA A QUEDA DAS MARQUISES

Além da falta de manutenção periódica, alguns fatores contribuem para a queda das marquises.

SOBRECARGA NÃO PREVISTA EM PROJETO

É bastante comum ver aparelhos de ar condicionado e letreiros de publicidade apoiados sobre as marquises. Estes carregamentos geram uma sobrecarga excessiva sobre a estrutura.

CORROSÃO DA ARMADURA

As armaduras podem sofrer corrosão, quando no processo construtivo não é respeitado o cobrimento estipulado por norma. O cobrimento, que é a espessura de concreto que protege a armadura, é determinado através da classe de agressividade ambiental. Por exemplo, em cidades praianas, a agressividade ambiental é considerada

maior do que em um meio rural. Isso ocorre devido ao vento marítimo ter um poder altamente corrosivo sobre os metais, necessitando de um cobrimento maior.

ESTADO GERAL DA IMPERMEABILIZAÇÃO

A água é a grande responsável pela maioria dos problemas das edificações. Assim sendo, a proteção das estruturas contra infiltrações, é uma condição mínima e necessária a quaisquer edificações.

CONCEPÇÃO DE PROJETO

Na fase de projeto, devem ser analisados os estados limites prescritos na NBR 6118/2014. Onde são estabelecidos, o dimensionamento do aço que deverá ser utilizado e as deformações e fissurações admissíveis da estrutura.

CONTROLE DE QUALIDADE DO CONCRETO

A determinação da resistência do concreto e a verificação de sua integridade, faz-se através de métodos normatizados (NBR 12655/1996).

Geralmente é retirada uma amostra do concreto recebido/feito em loco para analisar sua qualidade. Além disso, no caso de concreto recebido, utiliza-se a rastreabilidade, afim de mapear a qualidade do concreto por caminhão.

ESCORAMENTO NO PROCESSO DE MANUTENÇÃO

O escoramento para a manutenção deve ser realizado respeitando a característica estrutural de uma laje em balanço. Precavendo-se que as armaduras principais (armadura negativa em lajes em balanço), não tenham sua função estrutural alterada com o escoramento incorreto.





GRUPOCONTACEL

VENHA PARA CONTACEL E
EXPERIMENTE NOSSO DIFERENCIAL
DE ATENDIMENTO.



(27) 99236-2509

SOMENTE EMERGÊNCIAS

TELEFONE
(27) 3026-4545



○ GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

A Contacel Gestão de Condomínios é uma empresa consolidada no mercado capixaba como uma administradora comprometida em atender e diagnosticar as reais necessidades dos seus clientes, buscando constantemente auxiliar os representantes do condomínio em todos os aspectos da administração e manutenção das edificações para que sua gestão seja a mais transparente possível. Temos por objetivo tornar seu condomínio cada vez mais valorizado e seguro, para isso contamos com profissionais qualificados para atender com qualidade o síndico, conselheiros e moradores.

○ SINDICO PROFISSIONAL:

Se no seu condomínio não tem um condômino morador, com perfil e disponibilidade para ser o síndico, contrate a Contacel **Síndico Profissional**, que executará todas as atividades administrativas e operacionais para o bom e fiel funcionamento do seu condomínio, sob a supervisão e interação direta do Conselho fiscal e administrativo.

- CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS
- PORTARIA 24 HORAS
- ZELADORIA



A Oper e a Opercel oferecem terceirização de mão de obra, atuando com qualidade entre várias empresas que prestam serviço em terceirização no mercado brasileiro, e para isso conta com a liberação da AFE da Agencia Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), órgão vinculado ao Ministério da Saúde que nos permite atuar em Portos, Aeroportos e Portos Secos. Possuem expertise nas áreas de manutenção predial, oferecendo os serviços de Artífice para pinturas, reboco, elétrica e hidráulica.



MOTORISTA



COPEIRAGEM



RECEPCIONISTA



JARDINAGEM



LIMPEZA DE
CONDOMÍNIO
E INDUSTRIAIS



PORTARIA 24
HORAS



ASSISTENTE
ADMINISTRATIVO



ZELADORIA - ASG
AUXILIAR DE
SERVIÇOS GERAIS



VISITE NOSSO SITE: WWW.CONTACEL.COM.BR

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

FILIAL: RUA ITACIBÁ, Nº 135, SL 911, ED. VILLAGGIO ITAPARICA BUSINESS
PRAIA DE ITAPARICA - VILA VELHA - ES - CEP 29.102-280



MATRIZ: AV. RANULPHO BARBOSA DOS SANTOS 880, SL 101,102 E 105
ED. VITÓRIA I - JARDIM CAMBURI - VITÓRIA - ES - CEP 29.090-120



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