

MANUAL
DO
SÍNDICO

O Representante Legal do Condomínio

Eleito pela Assembleia Geral dos Condôminos, o Síndico é o responsável direto do Condomínio, pronto para manter a Ordem, a Disciplina, a Segurança e a Limpeza do Edifício.

O Síndico é aquele que faz tudo aquilo que todos deveriam fazer pelo Condomínio, e não o fazem por falta de tempo ou disponibilidade, comodismo ou omissão.

A tarefa não é fácil; como porta-voz ou legítimo representante do Condomínio, precisa de boa vontade, desprendimento, paciência e muita compreensão para defender os interesses do prédio.

A figura do Síndico não surgiu por acaso, nem porque alguém se propôs a tomar para si os problemas vividos em um Condomínio. A figura de Síndico provavelmente surgiu com o primeiro prédio de apartamentos da história das civilizações e da necessidade de ter um administrador do local.

No Brasil é uma exigência legal desde 1964, quando uma Lei Federal estabeleceu as bases para o funcionamento de um Condomínio. A Lei determina a existência de uma convenção, criada e aprovada pela Assembleia de Condôminos, e a eleição de um Síndico para se responsabilizar pela fiscalização e cumprimento dessas normas.

Eleito para a função por um mandato de dois anos, ou conforme a Convenção do Prédio, o Síndico tem por dever administrar bem as contas do prédio, cuidar e manter da limpeza, contratar ou demitir funcionários, evitar desordens nas áreas comuns do condomínio, zelar pela segurança dos condôminos, enfim, garantir o funcionamento pleno do edifício; além de fazer cumprir as deliberações das

Assembleias e, em especial, a dos encargos que a Convenção do Condomínio obriga aos moradores.

Compete ao Síndico a aplicação de multas previstas na Convenção ou no Regulamento Interno. Promover as obras necessárias à conservação e manutenção do prédio. Organizar a previsão orçamentária para o ano subsequente e solicitar o reforço de caixa, caso um imprevisto eleve as despesas normais. Prestar contas à Assembleia anual da receita e das despesas do exercício anterior. Responder perante os condôminos pela má execução das atribuições, como pela omissão culposa e também por atos que venha praticar abusivamente.

Como legítimo representante da Comunidade, o Síndico tem competência para ingressar em Juízo contra qualquer Condômino ou estranho, que não cumpra com suas obrigações perante o Condomínio, independentemente de prévia autorização da Assembleia.

Deve acionar o Condômino em mora de suas contribuições, como também impedi-lo de converter para uso privado partes comuns do edifício, ou que mude a fachada do prédio, altere a decoração das portas, esquadrias, etc.

Dentro das suas funções, o Síndico pode impedir judicialmente a transformação do apartamento que venha a causar dano ou incômodo à comunidade. Tem representação para litigar, com condômino ou estranho, no que se refere às normas da boa vizinhança, como também na manutenção ou reintegração de posse sobre coisas e áreas comuns.

Entre outras funções, representa o Condomínio em Processos relativos às reclamações trabalhistas.

A ELEIÇÃO

O Síndico poderá ser eleito através de uma indicação feita pela Assembleia Geral, ou por um Condômino que deseje a função. Em caso de indicação, este poderá recusar a proposta da Assembleia. O Síndico poderá ser um proprietário, um inquilino ou mesmo uma pessoa não residente no prédio.

Para exercer a função de Síndico o ideal é que o candidato tenha boa dose de paciência e vontade para lidar com as pessoas, seja íntegro, educado, e, ao mesmo tempo, enérgico em suas ações. Melhor ainda se reunir conhecimentos gerais de administração, de contabilidade, das leis condominiais, trabalhistas e previdenciárias.

Como a função de Síndico implica em responsabilidades, toma tempo e gera gastos diretos e indiretos, o ideal é que o cargo seja remunerado. Nos Condomínios menores a prática aponta como melhor remuneração para o Condômino-Síndico, a isenção da taxa ordinária de condomínio, enquanto exercer o cargo. Uma remuneração simbólica que não pode ser confundida com um salário, transformando o Síndico em um empregado do prédio.

Quando a função de Síndico é exercida por alguém estranho ao Condomínio, pessoa física ou jurídica, remuneração deve ser prevista em assembleia.

A destituição do Síndico será prevista na Convenção. No silêncio desta, pelo voto de dois terços dos Condôminos presentes em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada. A destituição não pode ser modificada, desde que justa, nem mesmo pelo Poder Judiciário.

O único recurso do Síndico é provar que os argumentos feitos para destituí-lo não são verdadeiros, ou ainda tentar anular o processo de destituição se não foi feito na forma e condições previstas na Convenção ou nos termos da Lei.

FUNÇÃO ADMINISTRATIVA DO SÍNDICO

De acordo com o estabelecido em Lei, as funções administrativas do Condomínio são de inteira responsabilidade do Síndico; tarefas que podem ser delegadas a terceiros, desde que aprovadas pela Assembleia Geral dos Condôminos. A responsabilidade neste caso continuará sendo do Síndico, que responderá perante os Condôminos pelas contas de sua gestão. Não são todas as atribuições que admitem delegação, somente as administrativas. Insuscetível de substabelecimento é a imposição de multas, como também a prestação de contas, a representação do Condomínio, a convocação de Assembleias. Cabe somente ao Síndico a ação contra condômino para cobrar despesas de Condomínio.

O SUBSÍNDICO E O CONSELHO CONSULTIVO

Para auxiliar o Síndico a Lei criou a figura do Subsíndico.

Sua função básica é substituir o titular na ausência deste.

A Convenção poderá estabelecer o número de subsíndicos que achar conveniente, além da definição de suas atribuições. A eleição de um Subsíndico não é obrigatória. Caso exista, poderá ser reeleito.

A Convenção também estabelecerá a eleição de um Conselho Consultivo, composto por três Condôminos.

As atribuições do Conselho Consultivo e assessorar o Síndico, contribuindo na solução dos problemas relativos ao Condomínio.

TERCEIRIZE SERVIÇOS SEM TRAZER PROBLEMAS PARA O CONDOMÍNIO

A terceirização de serviços em Condomínio vem aumentando dia após dia, conforme atestam os Sindicatos das Empresas de Asseio e Conservação, em todo o País.

A preferência pelo serviço tem sido grande entre os edifícios residenciais, onde o Síndico, nem sempre tem disponibilidade para comandar o Condomínio, principalmente os empregados.

Para atender bem esse mercado, a maioria das empresas tem investido em novos e modernos equipamentos de limpeza e na capacitação profissional dos funcionários que prestam serviços nos prédios.

Na medida em que cresce a preferência pelas conservadoras, cresce também o número de problemas, sabendo-se que o prédio que contrata uma Conservadora, assume a corresponsabilidade de manter em dia a folha de pagamento dos funcionários e seus encargos.

Muitos Condomínios amargam prejuízos, provocados por empresas que fecharam as portas e não arcaram com os seus compromissos, repassando aos moradores a responsabilidade pelo pagamento de salários e dos direitos trabalhistas dos funcionários. Neste caso, tendo que pagar duas vezes pelos serviços.

O importante é escolher bem a prestadora de serviços, exigir dela o certificado de idoneidade fiscal, fornecido pelo Sindicato das Empresas de Asseio e Conservação de cada Estado, e estabelecer entre as partes um contrato bem elaborado, claro e rigoroso. Exigir sempre a Nota Fiscal e acompanhar com atenção o pagamento mensal da folha, feito pela Conservadora contratada, como também o recolhimento dos tributos.

O CONDOMÍNIO E AS SUAS LEIS

A convivência social é regida por inúmeras leis. Nos Condomínios existem normas, a maioria delas as mesmas que regulam o convívio social, a começar pela Constituição, as do Código Civil e do Código Penal, Decretos, Regulamentos, Portarias, Leis Federais, Estaduais e Municipais. Em relação ao Condomínio, o Código Civil traz um capítulo especial e quando se trata de questões trabalhistas, seguem a Consolidação das Leis de Trabalho. Nesse complexo de Leis há uma específica para o Condomínio.

LEI DO CONDOMÍNIO

A Lei do Condomínio é a 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias”.

A Lei especial sobre o Condomínio define sua configuração e regula a Convenção Condominial, a Assembleia de Condomínios, a administração, competência do Síndico, despesas do condomínio, infrações e o seguro obrigatório.

A Lei do Condomínio sofreu poucas modificações desde sua promulgação. Devido a inúmeras novas situações surgidas nas relações de condomínio, tem havido constantes apelos para que uma moderna legislação substitua a Lei 4.591/64, em diversos casos superados.

Muitas questões, quando acionadas, vêm sendo resolvidas pela jurisprudência.

HISTÓRICO

Condômino é a figura que vem do direito romano (cum = com + dominus = senhor). Daí, Condomínio (condominium) é o domínio, a co-propriedade, que pertence a mais de uma pessoa.

Clóvis Bevilacqua, em seu comentário ao Código Civil, diz que o Condomínio ou copropriedade é forma atípica da propriedade em que o sujeito de direito não é um indivíduo que o exerça, com exclusão dos outros. São duas ou mais pessoas que exercem o direito simultaneamente.

O jurista diz ainda que cada Condômino pode usar da coisa comum segundo o destino que lhe é próprio, porém de modo a não impedir que os outros usem de igual direito, e sem prejudicar os interesses da comunhão; de onde se conclui que o Condomínio é uma propriedade limitada pela pluralidade dos sujeitos.

A definição legal de Condomínio vem no artigo 1º da Lei do Condomínio, como sendo as edificações ou conjunto de edificações, constituídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, como os comerciais.

A Lei 4.864, de 1965, acrescentou parágrafos referentes ao direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados. Em muitos edifícios a vaga, quando não é fixa, é feita por sorteio periódico, tendo em vista que não seja um Condômino sempre privilegiado por um local melhor. Muitas vezes isso consta do Regulamento Interno. Eis um exemplo de como as circunstâncias vai criando adaptações à margem da lei específica que rege o Condomínio.

A vaga da garagem pode ser transferida a outro Condômino, mas é proibida, pela lei, a transferência às pessoas estranhas ao Condomínio.

Além da convenção condominial, os Condôminos estão sujeitos à observância de regras de comportamento constante de normas internas, que variam de Condomínio para Condomínio. Esses regulamentos, embora limitem a atuação de cada condômino, são feitos em benefício de todos, dentro do princípio de convivência social de uma comunidade especial que o Condomínio.

A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Convenção de Condomínio é um ato contratual, derivado da vontade dos que a subscrevem. Ao lado desse caráter contratual é um ato normativo, isto é, que se impõe e se perpetua aos que habitam o edifício ou possuem uma unidade, aos seus sucessores e mesmo às pessoas que eventualmente nele ingressem.

Como regras de convívio e de utilização do edifício, a Convenção Condominial constitui fonte e forças formais obrigatórias de Direito.

A Convenção de Condomínio é a lei própria do prédio e como tal vem explicita no Capítulo II, da Lei do Condomínio.

A Convenção pode ser comparada ao estatuto de uma Sociedade Civil ou Comercial e como tal indica os caminhos a serem seguidos pela comunidade condominial, sejam especificando as partes individuais e comuns do condomínio, as maneiras de usá-las, as proporções de contribuições e despesas de manutenção e as extraordinárias.

Normativa como eleger o Síndico, o Conselho Consultivo e Fiscal; define a remuneração ou não do Síndico, os prazos e as formas para convocação e reuniões das Assembleias Gerais e o quórum para elas, bem como o exigido para a alteração da Convenção.

A Convenção deve conter todas as regras para o convívio no Condomínio, ampliando, se for o caso, as que constam dos itens do artigo 9º da Lei de Condomínio. Ver a lei 4.591/64, publicada integralmente no livro - O Condomínio e suas Leis, de W. A. Pinto.

A Convenção deve ser aprovada por, no mínimo 2/3 dos Condôminos, e ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis; diz o parágrafo 1º do mesmo artigo: Far-se-á o registro da Convenção no registro de imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

REGULAMENTO INTERNO

A Lei de Condomínio não detalha sobre o Regulamento Interno, onde somente é mencionado na letra “M” do parágrafo 3º do artigo 9º, que diz: a forma e o quórum para aprovação do Regimento Interno, quando não incluído na própria Convenção. O regulamento Interno não vem como uma forma institucional constante da Lei especial de Condomínio, mas é um ato administrativo.

O Regulamento Interno destina a esclarecer detalhes e disciplinar as normas gerais nelas contidas. São resoluções complementares, necessárias às peculiaridades de cada edifício.

O Condomínio é uma comunidade, onde cada Condomínio está sujeito, ao lado de normas jurídicas, à observância de regras de comportamento, que visam o bem de todos.

Normas, que embora restrinjam a liberdade particular de cada indivíduo, são prescritas no princípio da convivência social de uma comunidade especial. Devem ser obedecidas por todos, inclusive pelos visitantes ou pessoas que eventualmente transitem no Edifício, executando algum serviço.

O Jurista, Caio Mário Pereira, afirma o seguinte: sentindo o imperativo de estabelecer regras de comportamento conveniente tranquilidade, ao conforto, à higiene do edifício, em proveito de todos, a norma regulamentar interna tem a natureza de lei particular daquele agrupamento, aplicável aos seus membros, como a qualquer estranho que penetre no seu recinto. O Regulamento Interno é uma lei especial, particular de um edifício, que deve ser obedecida.

ASSEMBLÉIA GERAL

A Assembleia Geral Ordinária é obrigatória pela Lei do Condomínio; é o órgão soberano, o fórum, no qual são discutidos e aprovados todos os assuntos de interesse dessa comunidade especial.

Assembleia Ordinária, pela Lei, art. 24, deve reunir-se anualmente. Além dos assuntos inscritos na ordem do dia, aprova as contas da administração, as despesas de conservação, manutenção, serviços e outras relacionadas. Também é matéria da Assembleia Geral Ordinária eleger o Síndico pelo prazo que a Convenção determinar, nunca maior do que dois anos; como também dos componentes do Conselho Fiscal e Consultivo.

A Assembleia Extraordinária, art. 25, será realizada quando se tornar necessário discutir determinado assunto de interesse geral. Convocada pelo Síndico, ou por Condôminos que representem um quarto, no mínimo, do Condomínio, no caso do Síndico recusar a convocação.

A Lei 4.591/64 manda e assegura a realização da Assembleia Geral. Se ela não se reunir até 15 dias após a Convocação, ao Juiz cabe decidir a respeito, mediante requerimento de qualquer interessado.

As decisões das Assembleias (parágrafo 1º do artigo 24) obrigam a todos os Condôminos, ausentes ou que não concordem com a decisão da maioria. É claro que as

decisões não podem violar as disposições legais e as Leis Federais, Estaduais e Municipais.

Por seu caráter formal e solene, a Assembleia Geral difere de uma simples reunião; existem formalidades que devem ser seguidas.

CONVOCAÇÃO

Segundo o Decreto 67.223, de 1967, a convocação da Assembleia Geral deve ser feita pelo Síndico e na falta deste pelo presidente do Conselho, pelos Condôminos, quando a Convenção dispuser e mesmo judicialmente.

Deve conter a indicação do lugar, data e hora da mesma e a ordem do dia em que constarão os assuntos a serem apreciados. A notificação aos Condôminos será feita por escrito.

O Condômino, impossibilitado de comparecer, pode delegar a outro o poder para representá-lo através de uma procuração, que pode ser com fins gerais, com ou sem plenos poderes ou restrita para determinadas decisões.

Menor e incapazes não podem ser procuradores.

ATA

Em cada Assembleia os participantes designarão o Presidente da Mesa e o Secretário, incumbido de lavrar a Ata, onde deve constar, de maneira clara e objetiva, o termo de abertura e de encerramento.

A redação da Ata, numa linguagem simples e compreensiva, deve ser feita ao término da Assembleia, narrando o essencial. É importante evitar pormenores desnecessários, como apartes de oradores e detalhes das discussões, salvo quando houver resolução, voto ou declaração de um ou mais dos Condôminos em assuntos que possam ser objeto de questões judiciais. Não deixar espaços em branco e, nas emendas, observar o cuidado de registrar as devidas ressalvas.

No fim da Assembleia, a Ata será lida e aprovada pelos presentes, ficando sua guarda em poder do Síndico. Este, seguindo o que vem prescrito, textualmente, no parágrafo 2º do art. 24, da Lei de Condomínio... nos oito dias após a Assembleia, comunicará aos Condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante previsão orçamentária, o rateio das despesas e promoverá a arrecadação, tudo conforme o que foi decidido.

Devidamente assinada pelo Síndico ou Presidente do Conselho Consultivo, e pelos presentes, a Ata será encaminhada ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos para o registro definitivo. A folha de presença é obrigatória.

ANULAÇÃO DA ASSEMBLÉIA

A minoria vencida pode anular judicialmente as deliberações da Assembleia e, mesmo um só Condômino pode assim proceder, quando a decisão estiver em desacordo com a Convenção ou, a Assembleia ter sido reunida irregularmente em algum dos seus aspectos. Exemplo: realizada sem observar as normas de sua

convocação ou, entre outros, quando deliberar assuntos não constantes da ordem do dia. As matérias fora da ordem do dia podem ser discutidas, mas nunca serem deliberadas por votação que as aprovelem.

Contra as deliberações errôneas de uma Assembleia admite-se recurso judicial, tendo a Ata como uma das provas em Juízo. Baseada em fatos concretos, a Justiça tem dado ganho de causa a muitas petições de anulação de Assembleias.

A Assembleia, mesmo decidindo por maioria, não tem poder discricionário que vá contra a Convenção Condominial, as Leis em vigor ou prejudique o direito adquirido de um ou mais Condômino.

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO - O SÍNDICO

A figura principal e de maior importância no Condomínio a do Síndico.

No Estado Romano era a pessoa encarregada de administrar os bens de alguém incapacitado, como também representante das corporações e das cidades.

O Síndico poderá ser um Condômino, uma Pessoa Física ou Jurídica fora do Condomínio.

Devido as funções que o Síndico exerce é sempre requisitado até para resolver problemas que não são de sua responsabilidade. Por isso o Síndico deve ser uma pessoa cordial, enérgica e respeitada.

Em Higienópolis e Perdizes, na cidade de São Paulo, um grupo de Síndico elaborou um conjunto de regras, que ajudam no desempenho da função. São elas:

1º) Observar a Lei do Condomínio e as disposições posteriores sobre os Condomínios.

2º) Cumprir e mandar cumprir as determinações da Convenção, do Regimento Interno e das Assembleias.

3º) Defender o patrimônio do Condomínio, mantendo o prédio em boas condições, evitando a sua desvalorização por eventual falta de conservação geral, pintura ou por abusos que descaracterizem a sua fachada.

4º) Estar atento sempre com a segurança do Condomínio e de seus habitantes, dando prioridade ao cumprimento das exigências dos poderes públicos.

5º) Manter bom relacionamento com os Condôminos, facilitando contatos pessoais ou telefônicos, pois os diálogos democráticos facilitam a harmonia e a paz no Condomínio, sejam Condôminos ou Administradores.

6º) O Síndico não deve ser apenas um somador de despesas, deve economizar tudo o que for possível, sem prejudicar o bom funcionamento do Condomínio, especialmente o consumo de água e de energia elétrica.

7º) Informar os Condôminos sobre as reformas ou obras que se tornem necessárias, apresentando com antecedência os orçamentos. Levar em consideração que boa conservação economiza alto custo de reformas.

8º) Aplicar os recursos aprovados pela Assembleia para os seus fins específicos.

9º) Propor na Assembleia a criação de Comissão de Obras.

10º) Apresentar os balancetes de cada mês, o mais tardar até o dia 15 do mês subsequente e o do ano findo até o dia 31 de janeiro, com os devidos esclarecimentos. A documentação deve estar sempre à disposição dos Condôminos.

11º) Insistir e conscientizar sobre a presença dos Condôminos nas Assembleias.

12º) Proporcionar aos filhos dos Condôminos recreação condizente com as facilidades que o Condômino dispõe, solicitando, porém, colaboração necessária dos pais para que se evitem estrago nos jardins, quebra dos aparelhos e o uso indevido da parte térrea de recepção do edifício.

Estas regras dão ao Síndico subsídios para sua atuação, completando na parte que lhe cabe, os itens que constam no Regulamento Interno.

CONSELHO CONSULTIVO

O Conselho Consultivo, por lei, deve ser constituído exclusivamente por Condôminos, ao contrário do Síndico, que pode ser uma pessoa fora da comunhão de Condôminos. A função do Conselho é meramente consultiva, salvo se a Convenção atribuir atividades mais amplas.

O artigo 23º do capítulo VI diz: será eleito, na forma prevista da Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três Condôminos, com mandatos que não poderão exceder de dois anos, permitida a reeleição. Parágrafo único: Funcionará o Conselho como órgão consultivo do Síndico, para assessorá-lo na solução de problemas que digam respeito ao Condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

Muitas Convenções não fazem constar a eleição do Conselho Consultivo.

ZELADOR

PORTEIRO E GARAGISTA

São funções, que de acordo com prédio, indispensáveis na administração do Condomínio.

O Zelador ocupa um cargo importante, considerado o funcionário-chave, deve ser cordial e enérgico quando necessário. Deve ser um indivíduo de iniciativas próprias, capaz de resolver situações em diversos níveis, levando o mínimo de problemas ao Síndico.

Entre dezenas de obrigações do Zelador, citamos: cuidar bem edifício, ser atencioso com todos, prestativo, cumprir e fazer cumprir o Regulamento Interno, com bom senso e energia, não permitir que alguém importunem os moradores e vizinhos do prédio ou danifiquem as áreas comuns, olhar com rigor as condições de higiene a parte física do Condomínio. Importante: as instalações elétricas e a limpeza da caixa d'água também são de sua responsabilidade.

Ao porteiro cabe vigiar e controlar a entrada do prédio, como se fosse mesmo um guardião. Atender visitantes, comunicar por interfone com os moradores, distribuir correspondências e outras, peculiares em cada prédio.

E o garagista já é uma figura requisitada em prédios bem maiores, com elevado número de veículos.

Todos, como os demais empregados do prédio, estão sujeitos às Leis Trabalhistas, e podem ser responsabilizados judicialmente por procedimentos culposos ou danosos por eles cometidos. Em qualquer situação o Condomínio se faz representar pelo Síndico ou seu preposto, acompanhado de Advogado.

SEGUROS

O seguro é obrigatório por lei. O art. 13, da Lei de Condomínio, diz: 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 outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte,

computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio.

Portanto, cabe ao Síndico a responsabilidade de segurar o Edifício e de fazer cumprir a Lei. Deve conscientizar os Condôminos da importância de um fazer um seguro total, equivalente ao patrimônio, lembrando, que se o valor do seguro for inferior ao real e ocorrer um incêndio ou outro sinistro, o Síndico pode ser responsabilizado pela diferença.

Um contrato de seguro deve ser feito com uma seguradora responsável, idônea. Um corretor de seguro, devidamente habilitado, é sempre bom para assessorar a definição do Contrato, assegurando que o Condomínio terá uma apólice adequada e satisfatória aos seus interesses.

Na contratação de uma apólice de seguro obrigatório é importante considerar, além do valor do prédio, os elevadores, as instalações elétricas e hidráulicas, móveis, máquinas, etc.

SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

O seguro de responsabilidade civil contra terceiros não se refere aos danos que a coisa possa sofrer, como no caso do seguro obrigatório do Condomínio, mas aos danos que ela venha a causar a terceiros, sejam pessoas ou coisas de propriedades delas.

No caso de acidentes com elevadores a responsabilidade recai sobre o Condomínio, representado pelo Síndico. Nesta hipótese, o seguro garante o reembolso das despesas, pelas quais, por decisão da Justiça, for responsável o Síndico, sejam os danos corporais, fatais ou não, causados a terceiros.

A responsabilidade civil contra terceiros se estende a outros casos, como o furto de veículos, guardados na

garagem. Nesta questão, a Justiça definirá a responsabilidade se é específica do Síndico ou decorrente da negligência de seus empregados, como porteiro ou garagista, encarregados da vigilância do prédio.

Nesse seguro há necessidade de circunscrever a natureza do risco coberto. Esta modalidade tem um critério rigoroso sobre a quantia a ser segurada, até um máximo indicado.

LIMPEZA E HIGIENIZAÇÃO

DA CAIXA D'ÁGUA

A higiene dos reservatórios é fundamental, evitando a contaminação da água.

Um recipiente sujo, com paredes rachadas e tampa inadequada, transforma o reservatório em um nicho para os insetos, proporcionando a proliferação de bactérias transmissoras de doenças graves. A recomendação é que um reservatório de água deve ser limpo duas vezes ao ano e a impermeabilização quando necessário.

ÁGUA E ENERGIA

COMO EVITAR OS DESPÉRDÍCIOS

É de responsabilidade do Síndico a iniciativa de realizar uma campanha de esclarecimento junto aos Condôminos, assim como a instituição de um programa de inspeções periódicas nas instalações das unidades, para que sejam feitos os consertos necessários.

Os pequenos desperdícios de água, quando considerados em conjunto e multiplicados pelo número de consumidores omissos em relação a cuidados com os desperdícios, levam o Condomínio a pagar tarifas mais elevadas do que o necessário, tanto pelo excesso de

consumo de água, quanto pelo uso suplementar de energia elétrica pela bomba de sucção de água.

O omissor, o negligente, prejudica a si mesmo e aos demais moradores.

TORNEIRAS PINGANDO

É fundamental evitar este prejuízo. É simples. Basta fechar bem as torneiras. Se uma delas continuar pingando, é só verificar se o dispositivo de vedação, conhecido de buchinha, carrapeta ou reparo, está desgastado. Substituir a peça é muito fácil; tão fácil como seu preço é irrisório.

Curiosidade: uma torneira pingando joga fora de 30 a 50 litros de água por dia. Um usuário negligente, com duas torneiras pingando, poderá desperdiçar de 1.800 a 3.000 litros de água por mês.

DESCARGA VAZANDO

Outra causa de esbanjamento de água é a caixa de descarga no vaso sanitário, quando seu mecanismo de vedação não funciona devidamente.

Com a boia furada ou o dispositivo que veda a admissão da água desgastado, a água continua a entrar na caixa, mesmo depois de atingir o nível apropriado.

O excesso é ejetado por meio de um extravasor (ladrão) diretamente para o interior do vaso e, muitas vezes, nem se percebe esse fato. A maneira mais simples de constatar um vazamento desses é sacudir, na água do vaso, uma pequena quantidade de cinza de cigarro. Se houver vazamento, a cinza fica se movimentando, se não houver, ela se imobiliza no fundo.

LAVAGEM DE AUTOMÓVEIS E PISOS

Para lavar carros, pisos e calçadas, algumas pessoas usam mangueiras ligadas a torneiras, distantes do local da lavagem e, por comodismo, deixam a água correr livremente, mesmo quando não é necessário.

O ideal é conectar à extremidade da mangueira um dispositivo para regular a intensidade do jato e capaz de interromper o fluxo, quando for oportuno.

DESCUIDO PERNICIOSO

É muito comum o costume de manter a torneira aberta, desnecessariamente enquanto se realiza outra tarefa, principalmente lavando pisos. Em casa, enquanto se faz a barba, escovam-se os dentes ou lava as louças.

Seria muito bom que todos desenvolvessem o hábito de fechar a torneira nos intervalos em que se ocupam da atividade manual característica desses atos, abrindo-a somente quando necessário usar a água.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As condições das instalações hidráulicas, como reservatórios, poços e tubulações, dever ser examinadas com frequência, pois as rachaduras, fissuras e trincas que provocam vazamentos, impedindo o controle do consumo, ainda oferecem riscos de contaminação da água.

As tampas das cisternas ou reservatórios devem situar acima do solo cerca de 20 (vinte) centímetros, para evitar infiltrações indesejáveis.

CONSUMO CONTROLADO

Através dos hidrômetros os Síndicos ou Zeladores devem acompanhar a medição, registrando o consumo em

gráficos apropriados, fornecidos pelas companhias de água.

Qualquer excesso deve ter sua causa apurada, facilitando os reparos eventualmente necessários.

ENERGIA ELÉTRICA

O elevador é o grande vilão no desperdício de energia. Por isso é importante a adoção de medidas que reduzam o número de viagens.

Conhecendo bem o movimento dos respectivos prédios, Síndicos e Zeladores têm condições de esquematizar de forma econômica o uso dos elevadores.

A primeira indicação é a redução, ao mínimo indispensável, do número de elevadores simultaneamente em uso. Nos prédio de maior movimento, onde são utilizados ascensoristas, estes devem ser instruídos a retardar um pouco as partidas, para que cada viagem possa conduzir um número maior de passageiros, o que reduzirá o número de viagens.

Os prédios com dois ou mais elevadores, cujos botões de chamada sejam independentes, devem promover a unificação do sistema de chamadas, pois os usuários, instintivamente, apertam todos os botões e o primeiro elevador que chega não desfaz as chamadas dos outros, cada um dos quais acaba por fazer uma viagem desnecessária àquele pavimento, consumindo energia inutilmente.

A despesa com a adaptação será rapidamente recuperada pela economia de energia.

BOMBAS DE ÁGUA

A potência dos motores das bombas deve ser dimensionada corretamente. A bomba com potência maior consome mais energia; a com potência menor trabalha mais tempo do que o natural, jogando energia fora. É indispensável manter bem regulado o nível dos automáticos das boias, para evitar a perda de água através dos extravasores.

A manutenção das bombas é importante, verificando-se o estado das gaxetas; mal lubrificadas, contribuem para maior consumo de energia.

Qualquer aquecimento anormal do motor é um indício de mau funcionamento e de desperdício de energia elétrica.

ILUMINAÇÃO E ENERGIA

Cuidados para usar sem desperdício:

Paredes e tetos em cores claras permitem o uso de lâmpadas de menor intensidade.

Dimensionar lâmpadas de acordo com o ambiente.

Reduzir ao mínimo a iluminação meramente ornamental.

Use lâmpadas fluorescentes.

Na área interna, use um sistema com dispositivo de tempo.

Utilize disjuntores automáticos.

Verificar com frequência quanto tempo o motor da bomba de recalque fica ligado ociosamente.

Verificar se os elevadores estão sendo utilizados de forma correta. O seu consumo de energia é proporcional ao funcionamento.

Estar atento aos vazamentos de água nas dependências. Distribua aos condôminos a tabela de consumo de eletrodomésticos. Estimulando o controle do consumo de energia entre os moradores do Condomínio, o prédio não sofrerá sobrecarga no cabo de distribuição. Veja:

Aquecedor central de água – 1.500 a 4.000 watts de

Potência

Aspirador de pó	300	800
Batedeira	100	400
Cafeteira elétrica		500 1.000
Chuveiro elétrico		2.000 6.000
Condicionador de ar	750	4.000
Enceradeira		300 400
Exaustor		75
300		
Ferro elétrico		500 1.000
Fogão elétrico com forno	3.000	12.000
Freezer		350 500
Geladeira		150
400		
Lâmpada incandescente		15 200
Lâmpada fluorescente	16	65
Máquina de lavar louça		1.200 2.700
Máquina de lavar roupa		500 1.000
Rádio		50 100
Secador de cabelos		300 2.000
Secador de roupas		2.500 6.000
Televisor		70
400		
Toca CD		50

100

Torneira elétrica	2.000	4.000
Torradeira	500	1.000
Ventilador	100	500

Importante: a potência em watts dos eletrodomésticos pelo tempo de utilização determina o consumo. Com a tabela acima, fornecida por uma concessionária é possível se controlar o consumo médio de energia elétrica dos aparelhos.

Na seção de classificados, nos títulos Eletricistas, Instalações Elétricas e Manutenção Predial, você pode encontrar profissionais capazes de resolver os problemas de consumo de energia no seu prédio.

PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

O Síndico tem um papel importante na prevenção de incêndios. Início de incêndio e outros sinistros de menor vulto podem deixar de transformar em tragédia, se forem evitados e controlados com segurança e tranquilidade por pessoas devidamente treinadas. O pânico dos que tentam se salvar pode ocasionar mais vítimas do que o próprio sinistro.

É fundamental alertar todos os Condôminos sobre as precauções necessárias quando ocorrer algum distúrbio ou tumulto, causados por acidentes, como vazamentos de gás, fumaça, vazamento de água e incêndios. Os cuidados preventivos, entre outros, é a conscientização sobre o planejamento de como atuar na hora do abandono do imóvel e a indicação de medidas práticas sobre o combate e a retirada.

Segundo os especialistas no combate ao fogo, o correto que todos os usuários do prédio coloquem em prática as normas estabelecidas sobre os cuidados preventivos e o comportamento diante do sinistro,

promovendo exercícios, através de simulações de incêndios. Trazer em perfeito estado de uso e conservação os equipamentos destinados a combater incêndios.

Para melhor se orientar sobre estas medidas, o Síndico pode recorrer às corporações do Corpo de Bombeiros de sua cidade.

EQUIPAMENTOS E MANUTENÇÃO

Ser prudente no combate ao sinistro é muito importante. Todo prédio deve funcionar conforme as condições de segurança estabelecidas por Lei, entre elas, extintores de incêndios, hidrantes, mangueiras, registros especiais, chuveiros automáticos (sprinklers) e escadas com corrimão.

Além de adquirir e conservar os equipamentos de segurança é necessário aprender a manuseá-los e ensinar a todos os Condôminos como acionar o alarme, usar o extintor ou abandonar o recinto, quando necessário, evitando tumultos. Importante: o extintor deve ser submetido à manutenção pelo menos uma vez por ano.

REGRAS BÁSICAS

Ao elaborar um documento sobre a segurança contra incêndios para os moradores do edifício, o Síndico pode basear nos conselhos divulgados pelo Corpo de Bombeiros.

– Mantenha sempre à vista o código de emergência do Corpo de Bombeiros.

– Acione o telefone 193 – o impulso não é cobrado e a ligação pode ser feitas de telefones públicos, sem cartão ou fichas.

- Conserve sempre as caixas de incêndio em perfeitas condições de uso e somente as utilize em caso de incêndio.
- Os extintores devem estar fixados sempre em locais de fácil acesso, devidamente carregados e revisados, periodicamente.
- Revisar periodicamente toda a instalação elétrica do prédio, procurando inclusive constatar também a existência de possíveis vazamentos de gases.
- Evitar o vazamento de líquidos inflamáveis.
- Evitar o excesso de fuligem em chaminés e incineradores.
- Evitar a falta de ventilação e depósitos sem claraboia.
- Não colocar trancas nas portas de halls, elevadores, porta corta-fogo ou outras saídas para áreas livres.
- Tomar cuidado com cera para assoalhos quando dissolvida e não deixar estopas ou flanelas embebidas em óleos ou graxas em locais inadequados.
- Alertar sobre o ato de fumar em locais proibidos, principalmente elevadores, e sobre o cuidado de atirar fósforos e pontas de cigarros acesos em qualquer lugar.
- Evitar que crianças brinquem com fósforos, fogos de artifícios ou balões.
- Aconselhar os moradores para que verifiquem antes de sair de casa se esqueceram de alguma panela no fogo ou desligaram todos os aparelhos elétricos, como ventilador, ar condicionado, exaustor e ferro elétrico.

- Em caso de incêndio, informar os bombeiros o mais rápido possível: a ocorrência, o acesso mais fácil para a chegada ao local e o número de pessoas acidentadas no local e nas proximidades.

- Evitar aglomerações para não dificultar a ação do socorro e manter a área junto aos hidrantes livre para manobras e estacionamento das viaturas.

NORMAS DE SEGURANÇA

Uma das mais importantes normas de segurança para um prédio é a que trata da conservação e manutenção das instalações elétricas, como fusível tipo rolha, disjuntor, cartucho, entre outros.

Todo edifício possui um projeto de circuito elétrico, que dimensiona tipos e números de pontos de corrente (tomadas) ou luz, conforme suas características de consumo. Quando na presença de uma sobrecarga, este circuito não dimensionado para uma corrente de curto circuito, eleva-se em muito a temperatura, iniciando o processo de fusão do fio, ou pior, o princípio de um incêndio.

O que deve ser evitado:

Uso de fusíveis do tipo rolha ou cartuchos.

Uso de quadros de luz/força de madeira ou qualquer outro material combustível.

Uso de condutores e disjuntores que se aquecem com frequência.

Ligações diretas no lugar dos disjuntores, isto é, gambiarras.

É importante saber que todos os dispositivos de proteção do sistema elétrico são especificados pela Corrente Nominal (impressa no aparelho que detalha a

máxima corrente no qual se inicia o processo de disrupção); Tensão Nominal que indica a máxima tensão de operação e a Capacidade Disruptiva que indica a máxima corrente que o dispositivo consegue interromper.

PREVENIR É MAIS IMPORTANTE

Todos os moradores de um Condomínio devem estar atentos às normas básicas de segurança contra incêndios para evitar acidentes. Prevenir é a palavra de ordem.

E todos têm que colaborar. É mais importante evitar do que apagar um incêndio.

ALARME GERAL

Ao primeiro indício de incêndio, transmita o alarme geral no prédio.

Chame imediatamente o Corpo de Bombeiros.

COMBATE AO FOGO

Desligue a chave elétrica geral, em caso de curto-circuito. Procure impedir a propagação do fogo combatendo as chamas imediatamente.

Utilize o equipamento de combate ao fogo disponível nas áreas comuns do prédio. Na inexistência ou insuficiência deste, procure abafar as chamas com uma cortina ou toalhas molhadas.

COMO DEIXAR O EDIFÍCIO

Não sendo possível apagar o fogo, abandone o Edifício rapidamente pelas escadas ou saídas de emergência.

Ao sair, feche todas as portas atrás de si, sem trancá-las.

Não utilize o elevador como meio de escapar.

Não sendo possível abandonar o prédio pelas escadas, permaneça no pavimento em que se encontra, aguardando a chegada do Corpo de Bombeiros.

Somente suba ao terraço se o edifício oferecer condições de evacuação pelo alto, ou se a situação exigir.

INSTRUÇÕES COMPLEMENTARES

Procure sempre manter a calma e não fume. Não tire as roupas. Tire apenas a gravata, se for o caso.

Mantenha se possível, as roupas molhadas.

Jogue fora todo e qualquer material inflamável que carregue na roupa ou no corpo.

Em situações críticas, feche-se no banheiro, mantendo a porta umedecida pelo lado interno e vedada com toalha ou papel molhado.

Em condições de fumaça intensa cubra o rosto com um lenço molhado.

Não fique no peitoril antes de haver condições de salvamento, proporcionadas pelo Corpo de Bombeiros.

Indique sua posição no prédio, acenando para o Corpo de Bombeiros com um lenço e aguarde instruções.

Em regra geral, uma pessoa cuja roupa pegou fogo procurar correr. Não corra. A vítima deve procurar não respirar o calor das chamas. Para evitar, dobre os

braços sobre o rosto, apertando-os. Jogue-se no chão e role, ou envolva-se numa coberta ou num tecido qualquer.

Em caso de incêndio, se você se encontra em lugar cheio de fumaça procure sair, arrastando-se, para evitar o asfixiamento.

Vendo correr uma pessoa com as roupas em chamas, obriga-a rolar lentamente no chão. Use de força, se necessário, para isso.

Sendo possível, use extintor ou mangueira sobre o acidentado.

No caso de não haver nada melhor por perto, jogue areia ou terra na vítima, enquanto ela está rolando. Se puder, envolva o acidentado com um cobertor, encerado ou panos. Primeiro o peito para proteger o rosto e a cabeça. Nunca envolva a cabeça da vítima, pois assim você a obriga a respirar gases.

Ao perceber um incêndio não se altere. Estando num local de reunião pública, não grite nem corra. Acate as normas de prevenção e evite acidentes.

Trate de sair pelas portas principais ou de emergências, de maneira rápida, sem gritos, em ordem, sem correrias.

Nunca feche com chaves as portas principais e as de emergências, em colégios, cinemas, teatros ou demais dependências de aglomeração pública.

O acúmulo de lixo e a sua queima provocam muitos incêndios.

Não guarde panos ou estopas impregnados de gasolina, óleos, cera ou outros inflamáveis.