

O PAPEL DO SÍNDICO NO CONDOMÍNIO

SAIBA QUAIS AS PRINCIPAIS
RESPONSABILIDADES
DESTE PROFISSIONAL

De acordo com o Código Civil Brasileiro, (Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002), que trata sobre condomínios no capítulo VI, artigo 1348, entre as responsabilidades dos síndicos é importante destacar:

- Convocar reuniões de assembleia;
- Ser porta-voz e defender os interesses comuns dos condôminos;
- Notificar imediatamente a assembleia sobre a existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- Cuidar da conservação e fazer a guarda das áreas comuns do patrimônio;
- Contratar serviços de manutenção e, ao identificar problemas na infraestrutura ou equipamentos, mandar repará-los;
- Elaborar previsão orçamentária anual;
- Realizar a prestação de contas obrigatória, anualmente e quando exigida;
- Fiscalizar o pagamento das taxas condominiais, buscando evitar a inadimplência;
- Impor e cobrar multas e advertências caso seja necessário;
- Garantir a contratação do seguro bem como guardar a apólice de seguro do condomínio;
- Manter as contas em dia;
- Prezar pela segurança de moradores, funcionários e visitantes do local.



Vale lembrar que a não realização das normas de segurança pode acabar causando acidentes envolvendo trabalhadores ou visitantes do local. Dessa forma, as responsabilidades civis e criminais podem recair sobre o síndico, que responde pelo prédio. Além disso, é de responsabilidade do síndico a adequação dos documentos obrigatórios para o funcionamento de um condomínio.

São eles:

- Alvará e Licença de Funcionamento do edifício;
- Comprovante de implantação de Brigada de Combate a Incêndio;
- Laudo de Estanqueidade de Sistema de Gás Canalizado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) recolhida pelo Engenheiro responsável;
- Planilha de manutenção mensal dos elevadores com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) recolhida pelo Engenheiro responsável pela empresa de manutenção;
- Laudo de Conformidade das Instalações Elétricas, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) recolhida pelo Engenheiro responsável;
- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), com periodicidade de cinco anos;
- Comprovante da limpeza e desinfecção das caixas d'água, com periodicidade semestral;
- Comprovante de dedetização das áreas comuns, com periodicidade semestral;
- Programa de Prevenção a Riscos Ambientais do Condomínio (PPRA);
- Programa de Controle Médico de saúde Ocupacional (PCMSO);
- Comprovantes de Registro em Carteira dos trabalhadores;
- Atestado de Saúde Ocupacional dos trabalhadores (ASO) (Admissional, periódico, mudança de função, retorno de afastamento e demissional).



CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TERCEIRIZADOS NO CONDOMÍNIO

Durante a execução de qualquer obra ou reparo no condomínio, o síndico deve fazer a fiscalização e ficar atento em relação ao cumprimento das normas de segurança do trabalho. Assim, é possível prevenir acidentes e também evitar responder por negligência ou omissão, já que o profissional acaba sendo corresponsável pelos trabalhos realizados no local.

Por isso, caso a empresa terceirizada não siga as normas, o síndico deve exigir o cumprimento das regras e acompanhar o serviço até que tudo esteja regularizado.

Para contratar serviços terceirizados, o síndico ou o gestor deve exigir os documentos necessários e orientar sobre as normas de segurança e saúde que devem ser seguidas. Como representante legal do condomínio, o síndico deve solicitar a apresentação de alguns comprovantes como:

- Comprovante de treinamento e habilitação para trabalho em eletricidade (NR- 10), para atividades nos painéis e instalações elétricas;
- Comprovante de treinamento para espaço confinado (NR-33), para atividades de manutenção em caixas d'água e ambientes confinados;
- Comprovante de treinamento para trabalhos em altura (NR-35), para atividades na fachada, manutenção de antena, para-raios, telhado ou limpeza na caixa superior do edifício.

Para escolher a empresa que será contratada, é importante levar alguns pontos em consideração, como a localização, a idoneidade do negócio, os cumprimentos de normas trabalhistas, as documentações em dia, a utilização dos EPI's (Equipamentos de Proteção Individual) e o registro dos responsáveis técnicos.

Além disso, entre as responsabilidades do síndico está o ato de solicitar para as empresas contratadas a apresentação da placa de obras e o registro profissional dos engenheiros, assim como o alvará municipal de licença da obra. Para os serviços com eletricidade, os documentos exigidos devem ser o prontuário elétrico dos equipamentos e o material descritivo das instalações elétricas.

RISCOS EM TRABALHOS CONFINADOS

Sem dúvida, os trabalhos realizados neste tipo de ambiente exigem alguns cuidados especiais. Primeiramente, o serviço é regido pela NR – 33 Segurança e Saúde nos Trabalhos em Espaços Confinados – Portaria nº 3.214/78. Desse modo, os trabalhadores envolvidos devem apresentar curso de capacitação e atestado de saúde que corresponda com suas funções.

Por se tratar de locais fechados, o ambiente pode ter a concentração de contaminantes químicos bem como riscos biológicos. Caixas d'água, galerias de esgoto, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores e caixas de inspeção de gás, por exemplo, são locais de risco, que precisam de manutenção em condomínios. Mas, existem algumas medidas de prevenção que podem ser tomadas. Entre elas estão:

- Identificar, isolar e sinalizar os espaços confinados;
- Proceder à avaliação e controle dos riscos;
- Manter as boas condições do ar na entrada e durante toda a realização dos trabalhos, utilizando técnicas para manter o ar em padrões aceitáveis;
- Proibir a ventilação com oxigênio puro; deve-se utilizar equipamento de ventilação que capte e envie ar atmosférico, para evitar o risco de enriquecimento de oxigênio;
- Implementar o procedimento para trabalho em espaço confinado;
- Realizar Permissão de Entrada e Trabalho antes do ingresso de trabalhadores em espaços confinados (PET);
- Assegurar que o acesso ao espaço confinado somente seja iniciado com acompanhamento e autorização de supervisão capacitada e nunca ocorrer de forma individual ou isolada;
- Permitir que somente sejam realizadas atividades mediante presença do vigia de forma permanente;
- Exigir que os trabalhadores sejam capacitados, sobre os riscos e medidas de controle do local onde desempenharão suas atividades.

SERVIÇOS NAS ALTURAS

Do mesmo modo, as atividades realizadas acima de 2 metros de altura do nível do chão, podem expor os trabalhadores aos riscos de quedas e acidentes. Trabalhos de reforma e pintura de fachadas, trocas de lâmpadas, por exemplo, devem atender a norma NR – 35 Segurança e Saúde no Trabalho em Altura – Portaria nº 3.214/78.

No entanto, estes trabalhos não podem ser realizados em casos de ventos fortes, chuvas e interferências de outras obras. Da mesma forma, pessoas cardíacas, com problemas de epilepsia, labirintite e diabetes não estão aptas a executarem esse tipo de tarefa.

Por isso, é de responsabilidade do síndico que os trabalhadores apresentem o curso de capacitação segundo a NR – 35, que tem validade de dois anos, e o atestado médico compatível com sua atividade.

Por fim, os síndicos devem requisitar das empresas contratadas o projeto de Sistemas de Proteção contra Quedas (SPCQ e SPIQ), incluindo a análise de risco, que deve conter as seguintes informações:

- O local em que os serviços serão executados e seu entorno;
- O isolamento e a sinalização no entorno da área de trabalho;
- O estabelecimento dos sistemas e pontos de ancoragem.



REFORMA INTERNA DE APARTAMENTOS

De acordo com a norma ABNT NBR 16280/14, os serviços de reforma interna devem possuir o laudo técnico assim como seu projeto acompanhado da planta baixa devidamente com as legendas e anotações pertinentes. A documentação deve ser acompanhada também da ART, documento registrado no CREA que designa o responsável técnico pela elaboração, implantação ou manutenção das medidas de proteção coletiva.

É de responsabilidade do proprietário do imóvel ou da unidade a ser reformada contratar um profissional habilitado para assumir a responsabilidade técnica da obra e cumprir todo o laudo da reforma. Além disso, também é preciso encaminhar ao síndico o laudo da ART assinada pelos profissionais responsáveis com carimbo.

O responsável pelo apartamento deve se certificar de que a obra seja realizada dentro das exigências de segurança e deve apresentar o término da reforma para o síndico após a sua conclusão.



O SÍNDICO PODE FISCALIZAR IRREGULARIDADES NA OBRA?

O síndico pode a qualquer momento pedir informações ao profissional habilitado sobre a execução dos serviços e esclarecer suas dúvidas. Caso o responsável não atenda as regras ou deixe de entregar as documentações necessárias, o síndico pode denunciar as irregularidades para a Prefeitura. Assim, cabe ao setor de Controle e Fiscalização e ao CREA adotar as medidas judiciais cabíveis.





São Paulo-SP: (11) 3345.0000
Campinas-SP: (19) 3231.6711 / 3234.7405
Santo André-SP: (11) 4997.2522 / 4997.3138 / 4997.4782
Sorocaba-SP: (15) 3141.1948

E-mail: crel@crel.com.br
Rua do Lavapés, 787/793 - São Paulo/SP - 01519-000
Rua Júlio Frank de Arruda, 104 - Campinas/SP - 13020-190
Rua Oratório, 399 - Santo André/SP - 09280-550
www.crel.com.br