

Revista **PRED** News

A mais **abrangente** publicação sobre **condomínios**

Primeiros socorros e cuidados:
Você está preparado para uma
emergência?

pag. 6-7

Vale a pena contratar um
síndico profissional para o
condomínio?

pag. 8

Economize energia elétrica
no seu condomínio

pag. 11

Alteração no Código de Processo Civil

Alteração no Código de Processo Civil
acelera cobrança de inadimplentes

pag. 4

Aos Leitores

Mais que ter um lugar para viver, as pessoas hoje se interessam pelo bem-estar. O próprio, da família e da comunidade, em geral. Ter as necessidades de segurança, conforto e tranquilidade plenamente satisfeitas e viver harmoniosamente se tornou a prioridade número 1. Para que isso seja viável, gestores - sejam dos condomínios ou das cidades - estão se interessando cada vez mais das novas tendências e trazendo opções que facilitam a vida das pessoas e que, consequentemente, trazem mais qualidade de vida.

Nesta edição da Revista Pred-News, você confere o que tem sido feito legalmente para criar esse ambiente. Através da nova Lei Antifumo de 2014, por exemplo, os não fuman-

tes ficam mais protegidos dos malefícios da fumaça nociva do cigarro. Você já conhece as aplicações no ambiente condominial?

O Conselho Regional de Arquitetura e Engenharia (CREA-CE) também implantou medidas que visam a segurança das pessoas e do espaço físico em que habitam, obrigando os moradores de prédios a partir de 4 andares, a apresentar regularmente laudo técnico assinado por engenheiro, que identifique o estado do prédio e o que deve ser feito. Conheça nas próximas páginas.

Nos condomínios, os síndicos estão procurando cada vez mais, opções que agreguem mais e mais moradores para uma participação mais efetiva.

A última novidade fica por conta da assembleia online, realizada do conforto de casa, através do aplicativo skype, que pode ser tão eficaz e seguro quanto as assembleias presenciais.

E por falar em segurança, você saberia fazer uma manobra de primeiros socorros caso alguém precisasse no seu condomínio? Acidentes não tem hora, nem lugar para acontecer, por este motivo, é sempre importante saber minimamente o que deve ser feito. Confira nossa matéria especial nas próximas páginas, com as manobras básicas de primeiros socorros.

Tem uma dúvida ou sugestão de matéria?

Envie para o e-mail prednews@predialadm.com.br ou envie uma mensagem para nossa página no Facebook ([fb.com/predialadm](https://www.facebook.com/predialadm)) e participe do nosso informativo.

Boa leitura!

Revista
PRED
News

A mais abrangente publicação sobre condomínios

2ª Edição • Ano VI • Nº 23 • 2016
Revista Pred News é uma publicação de H. Rocha Gráfica e Editora Ltda.

Conselho Editorial
Najila Morais, Priscila Viana e Jonh Passos

Diretor Executivo
Antônio Luiz de Hollanda Rocha

Jornalista Responsável
Najila Morais

Reportagem | Redação
Najila Moraes

Projeto Gráfico | Direção de Arte
Jonh Passos

Anúncios | Sugestões

Av. Nossa Senhora de Fátima 1613 • 2º Piso
Bairro de Fátima
CEP: 64048-180 • Teresina-PI
Fones: 86 3133 5009 / 3133 5032 / 99925 2449

prednews@predialadm.com.br
relacionamento@predialadm.com.br
marketing@predialadm.com.br

As matérias publicadas nesta edição poderão ser reproduzidas total ou parcialmente, desde que citada a fonte. Solicitamos que as reproduções das matérias sejam comunicadas à redação. As opiniões expressas nos artigos assinados são de inteira responsabilidade dos seus autores.

Certificado de Inspeção Predial se torna obrigatório em Fortaleza

Buscando garantir a segurança dos moradores, locadores, funcionários e visitantes dos imóveis, a Lei 9.913/12 exige que toda edificação possua o documento fornecido pelo órgão competente da Prefeitura. Toda edificação em Fortaleza com três ou mais pavimentos ou que tenha projeção de marquise ou varanda terá que possuir o Certificado de Inspeção Predial (CTP).

O documento é fornecido após o responsável pelo imóvel apresentar além do registro do imóvel e certificado do Corpo de Bombeiros, o Laudo de Vistoria Técnica, que deve ser elaborado por arquiteto ou engenheiro devidamente habilitado, com registro nos Conselhos Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará (Crea), de Arquitetura e Urbanismo do Ceará (CAU) ou Sindicato dos Engenheiros no Estado do Ceará (Senge) e entregue periodicamente, de acordo com a idade do imóvel. Segundo o engenheiro Augusto Leite, o Certificado é essencial para a segurança e até mesmo para a economia do condomínio. "A Inspeção Predial certifica que o estado em que o condomínio se encontra é seguro para todos. Além disso, por ser uma lei, quem não apresenta (o documento) está sujeito à multa" diz.

Ainda de acordo com o profissional, se forem constatadas irregularidades, os responsáveis pela edificação deverão providenciar, nos prazos definidos no laudo técnico, a recuperação, manutenção, reforma ou restauro necessário à segurança e utilização da estrutura ou instalações.

Quem não estiver em situação regular vai ser autuado. Os proprietários ou responsáveis que não tiverem o CIP estarão sujeitos a multas que variam de R\$ 1 mil a R\$ 5 mil, podendo chegar a R\$ 10 mil, em caso de reincidência. A legislação inclui as edificações de uso residencial,

comercial, industrial, institucional, educacional, recreativo, religioso e misto.

A Lei deveria começar a vigorar em janeiro deste ano, no entanto foi adiada em um ano para que houvessem treinamentos e começasse da forma mais segura possível. Em 2016, o trabalho terá caráter educativo. A partir de janeiro de 2017, os condomínios já estarão sujeitos à multas.



- Edificações com mais de 50 anos, deverão apresentar o Laudo anualmente;
- Edificações entre 31 e 50 anos deverão apresentar o Laudo a cada 2 anos;
- Edificações entre 21 e 30 anos, deverão apresentar o Laudo a cada 3 anos ;
- Edificações com até 20 anos, deverão apresentar o Laudo a cada 5 anos;



nossa capa

Alteração no Código de Processo Civil acelera cobrança de inadimplentes

Os condomínios regularmente modificam suas Convenções e Regimentos Internos a fim de adaptá-las às especificidades de seu cotidiano. Com a sociedade funciona da mesma maneira, seus códigos são modificados com certa frequência para se manterem atualizados perante as necessidades da população.

Entre as mudanças mais recentes, que começam a vigorar a partir do dia 18 de março, há a que inclui as taxas condominiais como título executivo extrajudicial. De acordo com o art. 784, inciso X:

Para os condomínios, a mudança traz mais agilidade e praticidade para receber o pagamento dos inadimplentes. Se antes, era necessário entrar com a ação judicial de cobrança e aguardar a contestação e as audiências de instrução e julgamento para que a dívida fosse efetivamente cobrada (processo que poderia demorar anos, dependendo do Estado), com a nova regra, o processo já começa na fase de execução e o condomínio tem mais garantias para receber os valores.

Os devedores, após sua defesa, terão até três dias úteis

para saldar a dívida ou indicar bens e imóveis para leilão. Para comprovar o débito, o síndico terá que reunir os boletos em atraso e atas que comprovem os débitos e a eleição do síndico. O segundo passo é entrar com a ação de execução. No entanto, é sempre importante que o condomínio consulte sempre uma assessoria especializada para saber qual a melhor opção, já que para alguns casos, o procedimento antigo é mais adequado.

"Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

X - O crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, prevista na respectiva convenção, ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas."

Lei Antifumo: Saúde e respeito no condomínio

A Lei Nacional Antifumo 12.546/11 está em vigor desde dezembro de 2014 e proíbe o ato de fumar em ambientes de uso coletivo, sejam públicos ou privados. A medida visa, principalmente, proteger o não fumante dos riscos causados pelo tabaco. De acordo com o texto da lei, é proibido fumar cigarilhas, charutos, narguilés e outros produtos em locais como corredores de condomínios, restaurantes e clubes. A prática também fica impedida em ambientes parcialmente fechados por paredes, divisórias, tetos ou toldos. Além disso, a nova norma extingue os fumódromos. Desta forma, fica permitido fumar apenas em áreas ao ar livre ou abertas, em casa, tabacarias, estabelecimentos com mesas na calçada com barreiras que impeçam a fumaça de entrar no ambiente e em cultos religiosos, quando a prática fizer parte do ritual.

Em relação aos condomínios, existem restrições específicas. Está proibido fumar em qualquer área comum que seja total ou parcialmente coberta, como por exemplo, portaria, hall social, hall dos apartamentos, salão de festas, salão de jogos,

garagens, guarita, corredores, elevador, escadaria, etc. Via de regra, espaços coletivos abertos, como piscina ou quadra, não possuem essa limitação, mas os próprios condôminos podem estendê-la, através de votação por maioria em assembleia, caso em que, tais áreas deverão, obrigatoriamente, conter placas informando que não se pode fumar no local.

A proibição é válida em todo o território nacional e os condomínios que não se adequarem poderão, inclusive, ser multados. Dessa forma, é importante cuidar para que tal restrição seja cumprida e, se houver necessidade, até mesmo rever seu regulamento interno, realizar assembleias para discussão do assunto e comunicar todos os condôminos das alterações realizadas, através de atas e comunicados internos.

O uso de cigarros é permitido dentro da propriedade do condômino, sua unidade residencial. Nestes casos, o síndico não pode interferir, uma vez que o morador está em sua casa. Mesmo que o morador esteja fumando na sacada de seu apartamento e a fumaça vá

para outra unidade, ele ainda está em sua residência e não infringe nenhuma lei. Entretanto, o bom senso deve ser considerado: fumar em varandas ou próximo a janelas pode levar a fumaça a outros apartamentos. O impasse do cigarro reside no fato de ser um produto que faz mal à saúde não apenas de quem o fuma, mas de quem está próximo ao fumante. Por isso, em nome da boa convivência e da saúde de quem não fuma, os moradores fumantes devem evitar acendê-lo em locais onde a fumaça possa passar para as unidades vizinhas.

Se, no entanto, o condômino joga bitucas de cigarro pela janela, o síndico poderá advertir o morador e aplicar as penalidades previstas, pois ele está pondo em risco a segurança do prédio, podendo causar um incêndio ou causar estragos em bens e áreas do condomínio ou mesmo de outros condôminos.

Na maioria dos casos, é possível resolver o problema com diálogo e realizando ações de conscientização no condomínio, para que todos fiquem cientes dos malefícios para quem fuma direta e indiretamente.



Primeiros socorros e cuidados: Você está preparado para uma emergência?

Ninguém está livre de acidentes. Podem acontecer com qualquer pessoa e em qualquer lugar. No condomínio, que é um local de circulação constante de pessoas, podem ocorrer os mais variados tipos de infortúnios, como quedas de crianças em playground, afogamentos em piscinas e males súbitos em funcionários e moradores. Por este motivo, é essencial que funcionários e moradores conheçam e saibam executar os cuidados primeiros.

No Brasil, embora não haja uma lei específica para condomínios que obrigue-os a

ter funcionários capacitados e material para prestação de primeiros socorros, os síndicos devem estar atentos à leis da área trabalhista, como a NR 07, Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho, que diz, em seu item 7.5.1, que "todo estabelecimento deverá estar equipado com material necessário à prestação dos primeiros socorros, considerando-se as características da atividade desenvolvida; manter esse material guardado em local adequado e aos cuidados de pessoa treinada para esse fim" e o artigo 160 da CLT que determina que "nenhum estabelecimento poderá iniciar suas atividades sem prévia inspeção e aprovação das respectivas instalações pela autoridade regional competente em matéria de segurança e medicina do trabalho".

Além disso, os condomínios devem oferecer o curso de CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes) para pelo menos um de seus funcionários, onde serão passadas informações sobre primeiros socorros e sobre prevenções de acidentes no local de trabalho, entre outros. É importante

que haja uma rotatividade de funcionários com acesso a esse curso, pois quanto mais pessoas informadas e treinadas, mais preparado o condomínio estará para lidar com tais ocorrências. Deve-se ressaltar que, mesmo com o condomínio dotado de equipamentos e com pessoal treinado, a obrigação principal do funcionário não é efetivamente salvar quem está em perigo, mas sim acionar o socorro. A pessoa treinada pode evitar o agravamento das lesões do acidentado, até que chegue o resgate, mas há a necessidade do resgate rápido, especialmente em emergências cardiorrespiratórias (paradas respiratórias, cardiorrespiratórias e engasgamentos), casos em que o risco de morte da vítima é grande. O tipo de situação é que irá determinar quem deve ser chamado: Para as emergências clínicas (emergências sem fatores externos, como AVC, infartos, insuficiência de órgãos, etc) o certo seria o SAMU, pelo número 192. Para as traumáticas (emergências com fatores externos, como acidentes com carros, acidentes de trabalho que envolvem danos ao corpo, com armas brancas,

etc), o Resgate do Corpo de Bombeiros pelo telefone 193.

Por fim, tão importante quanto o pronto atendimento é adotar medidas preventivas contra acidentes, como instalação de piso antiderapante, corrimão nas escadas, sinalização da profundidade da piscina, barreiras físicas para evitar o acesso de crianças pequenas, sinalização vertical ou horizontal para evitar o trânsito de pessoas no mesmo fluxo de veículos, além dos obstáculos físicos para que os veículos não transitem entre as vagas. Destacando ainda a responsabilidade civil do síndico. Caso alguém passe mal - seja um morador, funcionário ou visitante - e não consiga o socorro adequado, o gestor poderá ser acionado judicialmente no futuro - principalmente se não tiver em dia com as obrigações de CIPA.



Vale a pena contratar um síndico profissional para o condomínio?

O síndico é o funcionário mais importante dentro do condomínio. O cargo é geralmente assumido por um dos condôminos eleito em assembleia

pelo voto da maioria, no entanto, nem sempre os moradores desejam exercer essa função, especialmente após considerar toda a responsabilidade que o cargo impõe, e, por vezes, a falta tempo, experiência ou conhecimento dos mesmos para o trabalho.

Solucionando este hiato, é cada vez mais comum a figura do síndico profissional. O síndico terceirizado tem sido uma demanda dos condomínios residenciais com muitas unidades e também de muitos condomínios comerciais.

A imparcialidade emocional, maior disponibilidade de tempo e a responsabilização civil inquestionável do prestador de serviços são apenas algumas das vantagens de se contratar um síndico profissional.

Embora haja o receio por conta dos custos, já que, ao contrário do síndico interno, que costuma ter como forma de pagamento a isenção de taxas, o profissional requer uma remuneração específica; o síndico terceirizado representa, em diversos casos, uma redução no que os moradores pagam, no médio prazo. Isso porque o profissional disponível hoje no mercado tem conhecimentos sobre leis e sobre administração que ajudam a diminuir custos incorridos pelos moradores.

O síndico profissional racionaliza o uso de equipamentos e evita o desperdício de materiais, realiza um trabalho pró-ativo e revê contratos sobre elevadores, empresa de segurança, seguro de condomínio e limpeza, para adequá-los a um novo orçamento, por exemplo, e também pode treinar os funcionários do local para um melhor atendimento aos moradores. Além disso, evita problemas relacionados à saúde ocupacional e a horas extras em excesso.

Infelizmente não há uma certificação básica para a função, mas algumas entidades costumam oferecer cursos e capacitação para síndicos em geral (profissionais ou não). O importante, para escolher um síndico, tanto morador quanto profissional é avaliar através do histórico e do currículo da pessoa os cursos que já fez e seus trabalhos anteriores, pois contratar um profissional que não tenha habilidade suficiente para exercer a função é um grande risco para o condomínio.

A contratação de um síndico externo, dessa forma, depende do seu condomínio, do porte do local, e de quanto os moradores estão interessados em investir em um profissional para gerir o local. Algumas vezes, no caso de condomínios menores, um síndico morador é suficiente para garantir uma boa gestão, mas quando se trata de condomínios maiores, condomínios comerciais ou quando nenhum morador quer assumir a gestão, um síndico profissional é a melhor opção.



Tecnologia à disposição da gestão condominial: Assembleia via Skype

Atualmente, qualquer empreendimento possui ou tem estrutura adaptável para abrigar a tecnologia própria para a utilização de serviços indispensáveis como telefonia móvel e via Internet. Estar conectado é uma necessidade.

Unindo conceitos como economia, sustentabilidade, união e facilidade na interação entre pessoas, a internet pode ser uma grande aliada no ambiente condominial. Sendo assim, é interessante tirar o máximo proveito dela e dos aplicativos que funcionam online.

O que se espera de uma assembleia, por exemplo, é que a vontade da maioria prevaleça sobre a da minoria, sempre. O fato é que na grande maioria das vezes essas reuniões recebem quorum muito baixo, dada a natureza maçante desses encontros, por conta do desencontro de horários e por outros motivos.

Por conta disso, as decisões ficam a cargo de um pequeno número de condôminos, fato esse que na maioria das vezes trará um descontentamento aos que não compareceram ao encontro e não opinaram sobre as decisões.

Sendo um contraponto positivo, a tecnologia pode tornar as assembleias condominiais mais atrativas e produtivas. As chamadas "assembleias on-

line" por video-conferência, via Skype, facilitam a comunicação e atraem um quantitativo maior de pessoas às reuniões, já que as mesmas não precisam sair de casa. É uma forma prática e efetiva de incluir quem antes não frequentava as assembleias. É, também, seguro e em tempo real, agilizando os procedimentos e permitindo que as decisões sejam tomadas em um só momento, assim como são nas assembleias físicas.



Consciência e economia:

Evite o desperdício de água no seu condomínio

A água é condição essencial de vida de toda criatura viva no planeta e suas fontes naturais, próprias para o consumo humano, são limitadas. Além disso, em boa parte das metrópoles, o aumento da demanda e as mudanças climáticas são uma ameaça à disponibilidade de recursos hídricos. Embora esse seja um tema amplamente discutido, muitas vezes nossa prática não condiz com esse conhecimento.

Para alertar, debater e elaborar medidas que resolvam na prática os problemas relacionados a este bem, a Organização das Nações Unidas (ONU) criou o Dia Mundial da Água, que é co-

memorado no dia 22 de março.

Segundo o órgão, se não houverem mudanças de hábito no curto prazo, até 2030 quase metade da população global terá problemas de abastecimento. Por este motivo, é importante pensarmos em economia de água para além da data, estando sempre alertas e evitando o desperdício. Confira algumas medidas práticas para adotar no cotidiano:

Cobrir a piscina: A cobertura reduz a evaporação em até 90%, chegando a uma economia de 378,5 litros de água por mês.

Adotar um regador: Regar as

plantas com um regador ou mangueira com esguicho-revólver evita a evaporação. A economia é de cerca de 96 litros.

Checar os vazamentos: Peça para o zelador ou síndico fazer inspeções periódicas para checar se há vazamentos de água no prédio: as contas do condomínio podem diminuir em até 20%.

Trocar vasos sanitários: Se o seu prédio é antigo, vale trocar os vasos das áreas comuns e unidades: os modelos com caixa acoplada reduzem o volume de 24 para 6 litros por descarga.

Usar a vassoura: Para varrer a calçada, dê preferência à vassoura e não à mangueira. A troca gera uma economia de 279 litros a cada 15 minutos.

Individualizar a água: Faça uma cotação para ver quanto fica a instalação de hidrômetros individuais: sai caro por unidade, mas a longo prazo funciona, pois cada morador paga o que consome e isso estimula a economia.

Coletar a água da chuva: Se houver espaço, pense na construção de reservatórios para armazenar a água das chuvas. Ela pode ser reaproveitada na limpeza das áreas comuns e nos jardins.

Campanhas contra desperdícios: Incentive os moradores a economizar água através de cartazes nas áreas comuns e comunicados internos dando dicas para evitar o desperdício nos apartamentos.

Economize energia elétrica no seu condomínio

Se houverem lâmpadas incandescentes, proponha ao síndico a troca por modelos fluorescentes e se possível, de LED, especialmente nos locais de circulação, como hall e garagens. Duram mais e utilizam menor quantidade de energia;

Proponha ao síndico a implantação de instrumentos como o sensor de presença, que acende a luz somente quando há pessoas no local;

Na sua unidade, quando não estiver em uso, desligue todos os aparelhos da tomada, especialmente os que possuem alguma luzinha quando estão OFF. Mesmo sem funcionar, gastam energia.

Ao comprar um equipamento elétrico, é importante que escolha, preferencialmente, um com um Selo Procel de Economia de Energia A, que são os mais econômicos;

Evite guardar alimentos quentes na geladeira e evite instalar a mesma em área exposta ao sol. Quando ela esquenta, o motor trabalha mais;

Se você desconfia que seu consumo é menor do que mostra a conta de luz, faça um teste para saber se há fuga de energia. Apague todas as luzes e desligue todos os aparelhos elétricos. Após alguns minutos, o medidor de luz deve ficar parado. Se ele continuar girando, procure um eletricitista. Problemas na fiação podem estar causando fuga de energia.

Os gastos com energia elétrica

de um condomínio são um reflexo da conduta de seus próprios moradores. Para que ao final do mês, a conta seja baixa, é necessário que os mesmos se conscientizem.

Utilizar energia elétrica inadequadamente, além de pesar no bolso, é prejudicial à natureza. Confira abaixo nossas orientações para economizar no condomínio e nas unidades:



Revista **PRED** **News**

A mais **abrangente** publicação sobre **condomínios**

Anúncios | Sugestões

Av. Nossa Senhora de Fátima 1613 • 2º Piso
Bairro de Fátima CEP: 64048-180 • Teresina-PI

Fones:

86 3133 5009 / 3133 5032 / 99925 2449

prednews@predialadm.com.br
relacionamento@predialadm.com.br
marketing@predialadm.com.br