



REVISTA ADCONCE

ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DO ESTADO DO CEARÁ

PUBLICAÇÃO DA ADCONCE ANO 1 - NÚMERO 3 - SETEMBRO/OUTUBRO DE 2021

PETS NOS CONDOMÍNIOS: COMO REGULAR?

De acordo com especialistas, o bom senso deve prevalecer. No entanto, os regimentos internos dos condomínios devem ser esclarecedores quanto a circulação e cuidados dos animais nas áreas comuns **Pág.:06**

Furtos

Conheça a responsabilidade civil do condomínio no caso de furtos nas áreas comuns.

Pág.:04

Rede Elétrica

Home office aumenta possibilidade de sobrecarga na rede elétrica dos condomínios.

Pág.:05

Novos hábitos

Entenda a importância do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas para a segurança dos condomínios.

Pág.:09

Sindicato das Empresas de Asseio e Conservação do Estado do Ceará

**Seja um associado e ganhe força,
representatividade, comunicação e benefícios**



**Rua Gonçalves Lêdo, 777, salas 1017 a 1020
Edifício BS Tower - Aldeota - Fortaleza - Ceará**

 seacec.com.br

 seacec@seacec.com.br

 (85) 3264.4124 / (85) 3264.4201

#SomosEssenciais


SEACEC
Sindicato das Empresas
de Asseio e Conservação
do Estado do Ceará

SUMÁRIO

04 Furtos nos condomínios

Entenda como os condomínios devem agir em casos de furtos nas áreas comuns.

05 Rede elétrica

Home office aumenta possibilidade de sobrecarga na rede elétrica dos condomínios.

06 Pets nos condomínios

A circulação de animais nas áreas comuns está atrelada a direitos e deveres. Entenda as regras.

09 Segurança

As antenas e para-raios são essenciais e precisam de manutenções constantes.

10 Assembleias presenciais

Com o novo decreto, as assembleias presenciais estão autorizadas a acontecerem, mas existe um protocolo de segurança.

Palavra da ADCONCE

Caros leitores, chegamos à edição de número 3 da nossa revista. O momento é de grande esperança para nós. A pandemia dá sinais de enfraquecimento graças ao avanço da vacinação. No campo condominial, um novo decreto autoriza a reabertura dos salões de festa com a participação de até 200 pessoas em lugares fechados e 400 em ambientes abertos. Uma grande conquista alcançada a partir de ofício enviado ao governo pela Adconce. As Assembleias também já podem ser realizadas presencialmente. Porém, toda essa liberação ocorre através de protocolos de segurança estabelecidos no decreto governamental. É necessário se atentar para isso.

Nossa edição número 3 tem outros assuntos relevantes, de grande interesse para moradores de condomínios e síndicos. Temos um artigo falando da responsabilidade legal do condomínio quando ocorrem furtos de bens dos moradores situados nas áreas comuns e nas áreas privativas.

A reportagem especial aborda a convivência com os PETS dentro dos condomínios. Vamos entender quais são os direitos e deveres de quem tem animais dentro de casa e vive na comunidade condominial. Temos matérias falando de cuidados com sobrecargas na energia elétrica decorrente do uso elevado de equipamentos e a ne-



Marcus Vinicius Leitão Melo
Presidente da Adconce

cessidade de reparos e manutenções nas antenas e pára-raios.

Nossa revista se consolida como instrumento de informação de qualidade para todos que vivem e trabalham nos condomínios. E a Adconce se firma cada vez mais como referência em assuntos condominiais e na busca incansável para profissionalizar o mercado.

Aproveite a leitura!

RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONDOMÍNIOS EM CASOS DE FURTOS

De forma bastante simples e objetiva, a responsabilidade civil do condomínio nestas situações é pacificada nos tribunais pátrios, tendo sido já objeto de análise e decisão por parte do Superior Tribunal de Justiça - STJ.

De início, tem-se que a regra trazida quanto à matéria na convenção e/ou regimento é absoluta, ou seja: se disser que indeniza, terá o condomínio que indenizar; se disser que não indeniza casos de furto, não indenizará.

O STJ manifestou-se dizendo que a indenização somente

é devida se os normativos internos trouxerem a determinação de indenizar. Em outro julgado, ficou registrado que sendo comprovado algum defeito no serviço de segurança/vigilância contratado pelo condomínio, a responsabilidade poderá ser da empresa então prestadora, inclusive se o delito for nas unidades residenciais.

Em outra ótica, em determinadas situações concretas, poderá, em caráter excepcional, o Condomínio ser responsabilizado por danos em caso de furto se ficar demonstrada relação de causalidade entre o dano verificado e alguma negligência ou imprudência da



Hebert Reis
advogado especialista
na área condominial

Administração ou de seus empregados ou mesmo dolo.

Por exemplo, uma negligência da portaria em deixar o portão aberto, uma situação que poderia a portaria ter evitado, mas o porteiro desatento não viu, a negligência em consertar a câmera daquele determinado local, o conluio de algum empregado com o criminoso. São situações que podem trazer o condomínio à responsabilidade por indenizar. Enfim, a regra é indenizar somente se tiver expressamente previsto; em situação excepcional, diante do caso concreto, comprovando-se nexos de causalidade, poderá o condomínio ser responsabilizado.

ADCONCE RESPONDE

O QUE DIZ O NOVO DECRETO SOBRE AS APRESENTAÇÕES MUSICAIS NOS CONDOMÍNIOS?

Estão permitidas apresentações musicais nas áreas comuns de condomínios realizadas por, no máximo, dois profissionais, desde que seja essa uma iniciativa do próprio condomínio, não haja aglomerações ou contato entre moradores e sejam observadas

todas as regras e protocolos de segurança sanitária;

O QUE DIZ O NOVO DECRETO GOVERNAMENTAL SOBRE O USO DAS ÁREAS COMUNS DOS CONDOMÍNIOS DE PRAIA?

O documento atesta para o uso controlado dos espaços comuns e equipamentos de lazer em condomínios de praia, de uso misto (mo-

radia e lazer) e/ou de temporada ou veraneio, inclusive aqueles condomínios certificados e/ou qualificados como “resorts”. Além disso, está vedada quaisquer aglomerações nos ambientes comuns. Existe limitação para o uso das piscinas e áreas adjacentes a 30% da capacidade. Recomenda-se a separação, para fins de controle, das áreas de piscina das áreas de restaurante, evitando ocupação concomitante dos dois espaços.

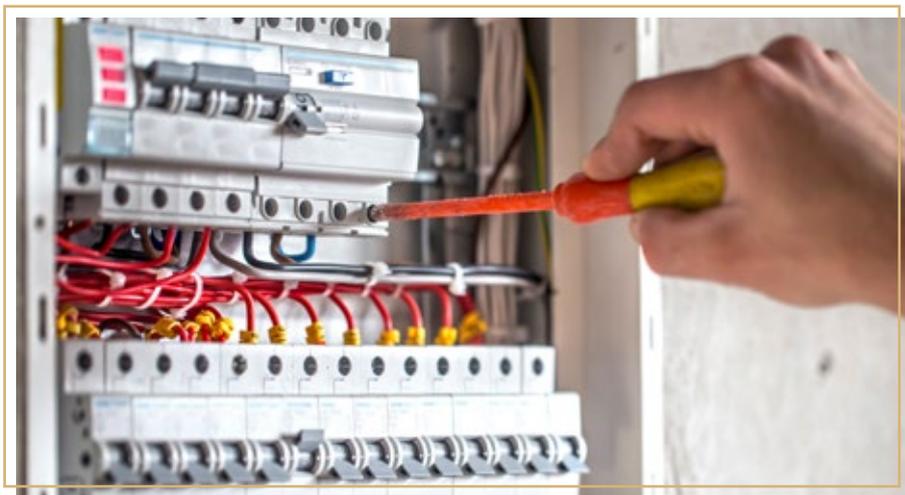
HOME OFFICE AUMENTA POSSIBILIDADE DE SOBRECARGA NA REDE ELÉTRICA

A sobrecarga é consequência do excesso de carga ligada em determinado circuito ou tomada. Engenheiro dá dicas de como evitar problemas.

O home office tem sido cada vez mais utilizado durante a pandemia de Covid-19. No entanto, essa forma de trabalho pode sobrecarregar a rede elétrica, já que as pessoas costumam utilizar mais aparelhos como ar-condicionado, computadores, entre outros. Além de causar impacto no bolso, por conta da alta na conta de energia, a sobrecarga elétrica pode acarretar em problemas mais graves como queda de energia em horários de pico ou até mesmo um incêndio.

A sobrecarga elétrica é consequência do excesso de carga ligada em determinado circuito e/ou tomada. Na prática, ela ocorre quando diferentes equipamentos são conectados no mesmo ponto e passa pelos fios e cabos uma corrente elétrica maior do que eles suportam. No caso dos condomínios, o síndico necessita estar atento a essa questão, e se for preciso, deve solicitar que o condômino providencie uma rede trifásica para a unidade para evitar ocorrências mais graves.

A prevenção é o melhor modo de evitar a sobrecarga elétrica. “Não se deve esperar algo mais grave acontecer para procurar o serviço de um eletricitista ou engenheiro elétrico. Apenas esse profissional habilitado terá a autorização para realizar manutenção, reparo ou dimensionamento



Evitar ligar muitos aparelhos em uma só tomada é fundamental para prevenir acidentes

da rede elétrica. Um dimensionamento bem feito determinará a carga elétrica necessária para a instalação de pontos de luz, tomadas, além de eletrodomésticos como chuveiros, geladeira, ferro elétrico”, afirma o engenheiro civil Helton Pinheiro.

O engenheiro fornece ainda algumas dicas de como evitar sobrecarga elétrica:

- Evite ligar muitos aparelhos em uma única tomada;
- Solucione os pequenos problemas elétricos com urgência;
- Busque um profissional para realizar uma avaliação elétrica ao instalar equipamentos mais potentes, como chuveiros mais fortes e ar-condicionado;

Adquira aparelhos compatíveis com a intensidade da corrente elétrica de seu condomínio.

Em 2020, mais de 50% dos incêndios ocorridos em casas ou apartamentos, no ano decorreram de sobrecarga no sistema elétrico. De acordo com a Associação Brasileira de Conscientização dos Perigos da Eletricidade (Abracopel), ano passado, foram registrados no país 583 incêndios por sobrecarga, com 26 mortes. 309 incêndios aconteceram em casas e apartamentos, ocasionando 23 mortes.

O síndico, ao administrar o condomínio, assume co-responsabilidade pela segurança dos moradores do local. A manutenção elétrica deve ser tratada com muita atenção pelos administradores do prédio. “Se toda a instalação do prédio estiver irregular, os cuidados com a utilização de eletrodomésticos e verificação de quadro de luz e fiação de cada morador não adiantam”, finaliza Helton Pinheiro.

PETS NOS CONDOMÍNIOS: COMO REGULAR?

Condomínios devem incluir no regimento interno todas as informações necessárias para a circulação dos animais nas áreas comuns

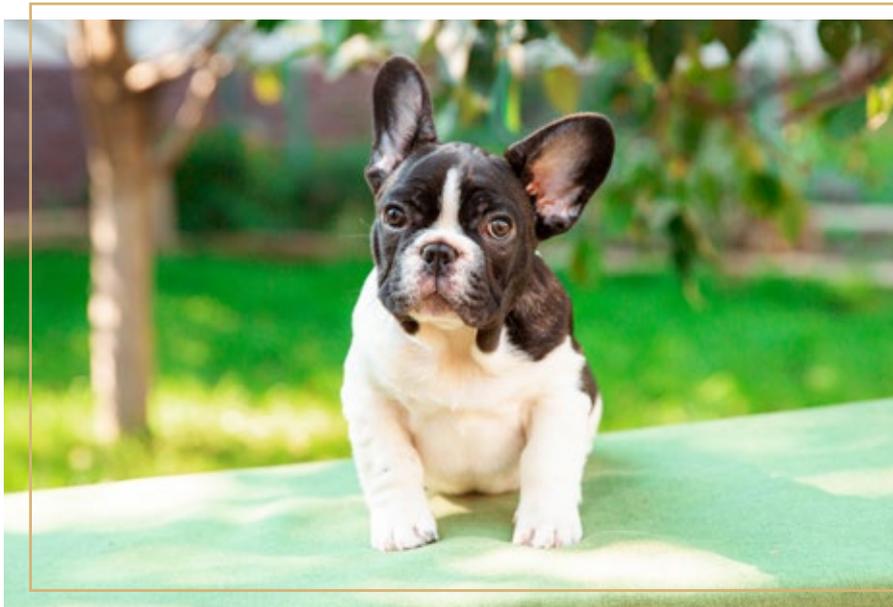
Trânsito apenas por escadas ou elevadores de serviço; limitação de quantidade, tipo ou porte; animais apenas no colo. Quando o amor por um membro não humano da família encontra regras para não dificultar a convivência entre os moradores de um mesmo condomínio, é preciso estar atento. Mas o que diz a lei, e até onde pode-se contar com o bom senso dos tutores e dos condôminos?

A Constituição Federal garante o direito de ter um animal, independente de onde o responsável por ele resida, por se tratar de uma liberdade de escolha individual. O Supremo Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu, em dezembro de 2019, que o condomínio não pode impedir que um condômino possua um animal de estimação.

Convenções, regimentos condominiais ou documentos que restrinjam a propriedade de animais fere a Carta Magna brasileira, e constringe o tutor. O artigo 146 do Código Penal, inclusive, diz que “constranger alguém, mediante violência ou grave ameaça, ou depois de lhe haver reduzido, por qualquer outro meio, a capacidade de resistência” pode ser entendido pela justiça como ato ilegal.

Números

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística



Condomínios podem regular a circulação dos pets, mas nunca proibir

(IBGE) e atualizados pela inteligência comercial do Instituto Pet Brasil, o país tinha uma estimativa total de animais de estimação de 139,3 milhões em 2018. Foram contabilizados 54,2 milhões de cães, 39,8 milhões de aves, 23,9 milhões de gatos, 19,1 milhões de peixes e 2,3 milhões de répteis e pequenos mamíferos.

Condução

Para a presidente da Comissão de Defesa dos Direitos dos Animais (CDDA) da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB-CE), Lucíola Cabral, condomínios podem regular, nunca proibir. “É preciso criar um plano de manejo, com o auxílio de profissionais veterinários. Síndicos têm que aprender a lidar com os animais como membros importantes das famílias”, pontua.

O senso de coletividade também deve ser tarefa essencial da lista. Essa é a avaliação de Ricardo Cardoso, síndico há sete anos de um residencial em Fortaleza. “Para mim são dois pilares: é essencial o bom senso dos condôminos, bem como dizer o óbvio. Então estou sempre alertando sobre as regras existentes desde que o condomínio existe. As maiores dores de cabeça por aqui vieram depois da Pandemia, com o maior tempo dos moradores em casa”, destaca o síndico.

No prédio há um regimento interno, que disserta sobre o manejo dos bichinhos, trazendo algumas regras e certas limitações. Por lá, o uso de coleira no transporte do animal deve ser constante. Já levar o pet apenas em elevador social não é regra, mas orientação. Em locais

comuns, como piscina e playground, a visita dos bichinhos é proibida. “Sempre foi muito tranquila a resolução de conflitos por aqui. Inclusive acredito que cabe aos próprios envolvidos se resolverem, não pode depender apenas do síndico”, enumera Ricardo Cardoso.

Lucíola Cabral, por sua vez, salienta que os condôminos também precisam seguir determinadas regras. “Acontece, por exemplo, de os tutores colocarem comida para os pets em garagens ou outros lugares comuns, o que atrai animais indesejáveis, como ratos e baratas. Então a organização, quando se tem um pet, é fundamental para não acarretar, inclusive, problemas de saúde pública”, diz.



SÍNDICOS TÊM QUE APRENDER A LIDAR COM OS ANIMAIS COMO MEMBROS IMPORTANTES DAS FAMÍLIAS



Na Comissão da OAB, os membros trabalham para assegurar a vida e a dignidade dos animais, lutando contra atos de maus-tratos e crueldade com os bichos. “Proibir os pets de beber água, de se alimentarem corretamente ou de se transportarem por certos lugares é uma violação a eles, além de ser também ilegal. Muitas Legislações Intraconstitucionais garantem isso”, acrescenta a presidente da CDDA.

Dicas

Em casos de conflitos entre condôminos por causa de pets, a união entre síndicos e tutores para a resolução do problema podem seguir alguns passos, como, por exemplo, a procura por Organizações Não Governamentais

(ONG's) ou por casas de proteção de animais. Protetores podem orientar melhor e erradicar o risco de erros no manejo. É preciso conhecer a natureza dos hábitos para um cuidado adequado.

É necessário também ficar atento à sujeira que os pets podem causar nos locais de uso comum dos condomínios. Os tutores têm de evitar que a bagunça aconteça, fugindo, assim, do caráter desconfortável que a situação pode trazer. Ao sair com o animal, o alerta é sempre levar junto uma sacola plástica para recolher lixo e dejetos para que o condomínio esteja sempre limpo.

Atenção

O porte de animais silvestres não é permitido, a não ser quando adquirido de um criadouro ou estabelecimento comercial, devidamente autorizado e licenciado pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama). A presidente da CDDA lembra que há também casos extremos, como atropela-

mento ou envenenamento de animais. “Nos casos em que é preciso fazer um resgate, e o animal ainda não está preparado o suficiente, pode-se conseguir essa licença. Como vou soltar uma ave de volta à natureza se ela está com uma asa quebrada?”, indaga Lucíola Cabral.

O espaço para se criar aves silvestres varia de acordo com a espécie. Algumas necessitam de lugares menores, outras precisam ser criadas em ambientes mais abertos. Veterinários e especialistas também indicam o corte da asa do animal, para que ele apenas levante voos em alturas razoavelmente baixas, eliminando, assim, riscos de quedas.

Proteção

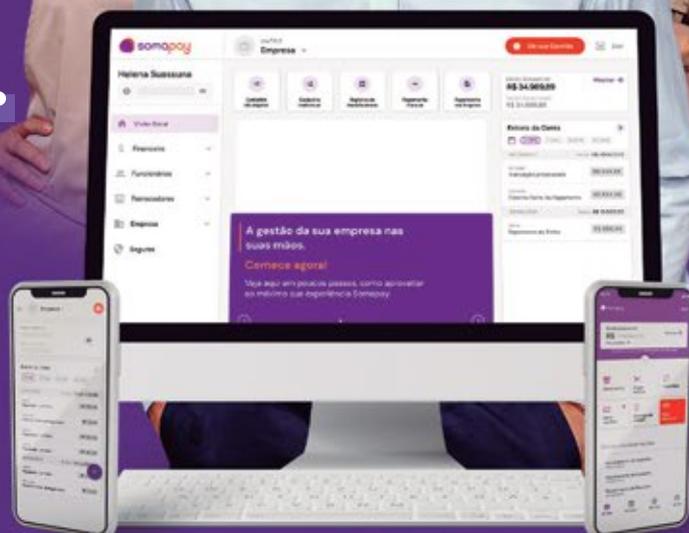
Em suma, cuidadores, tutores, síndicos e condôminos devem ter em mente o primordial aos bichinhos: a proteção. “Animais não podem ser tratados como meros objetos. Se vamos cuidar, vamos fazer direito. O Jurídico está aí para também dar essa assistência. É preciso Educação e conscientização da sociedade”, finaliza Lucíola.



Os donos dos pets e os síndicos devem sempre seguir um bom senso

Mais tempo para gerir o orçamento do seu condomínio.

Com a Somapay **você tem simplicidade e agilidade** no processo de pagamento do seu colaborador.



Fácil admissão do RH, DP ou Financeiro e abertura de conta digital para os funcionários dos condomínios;



Contracheque antecipado e 100% online no aplicativo Somapay do seu colaborador;



Plataforma intuitiva com integração ao seu sistema de Folha de Pagamentos;



Gestão total e simplificada de pagamentos.

CUSTO ZERO

na abertura de novas contas e planos gratuitos* disponíveis para o colaborador.

*Pagando apenas pelo serviço que utilizar.

Quer mais vantagens para a Administradora do seu Condomínio? **Ligue pra gente!**

Capitais e demais regiões:
0800 006 6670

Fortaleza e região metropolitana:
(85) 3215-6651

atendimentocorporativo@somapay.com.br

www.somapay.com.br



A IMPORTÂNCIA DOS SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

Comandante do Corpo de Bombeiros dá orientações sobre como realizar a manutenção desses equipamentos. Avaliação dos equipamentos podem ser feitas por engenheiros.

Durante o período chuvoso, os raios se tornam uma preocupação tanto para segurança das pessoas como das edificações. Assim, a proteção contra essas descargas elétricas, por meio de sistemas de para raios, contribui para reduzir eventuais prejuízos às construções.

Entretanto, para garantir o bom funcionamento desses equipamentos, é preciso ficar atento à manutenção do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA). “É necessário que cada edificação faça uma avaliação, uma análise de risco, para verificar se o seu prédio tem a obrigatoriedade de implantar esse sistema”, diz Wagner Maia, Tenente Coronel Comandante do Comando de Engenharia de Prevenção de Incêndio do Corpo de Bombeiros Militar do Ceará.



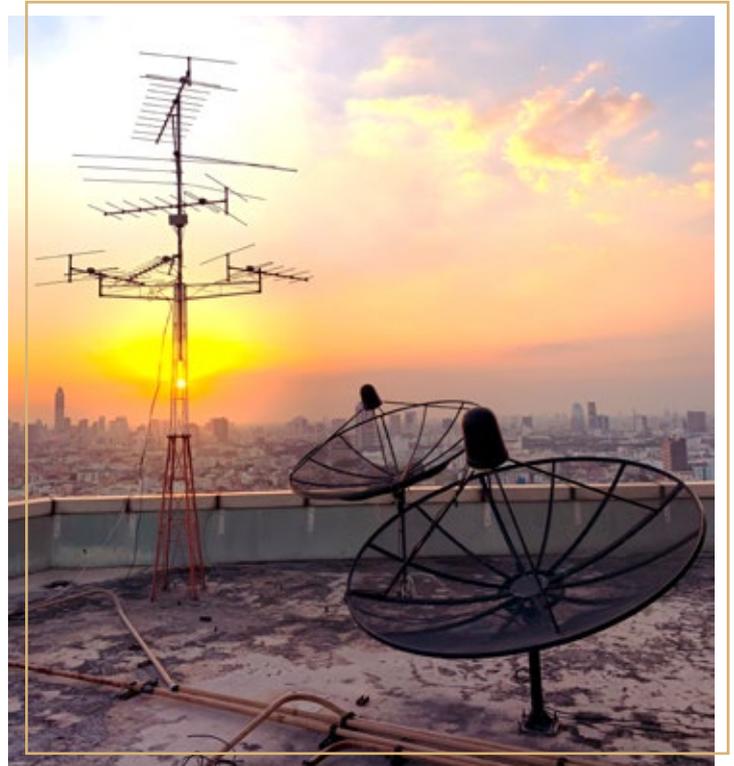
NO PRIMEIRO TRIMESTRE DESTA ANO, FORAM REGISTRADOS CERCA DE 15 MIL RAIOS NUVEM/SOLO NO ESTADO.



A avaliação pode ser feita por um engenheiro elétrico ou engenheiro civil. O profissional fará uma avaliação da edificação conforme as especificações previstas na Norma Brasileira NBR 5419 - Proteção Contra Descargas Atmosféricas. “Um para-raios instalado de forma adequada irá proteger a edificação de prejuízos nos equipamentos elétricos e na rede elétrica da construção”, diz Wagner Maia.

O SPDA tem a função de proteger a edificação de danos causados pela incidência de descargas de raios que podem ocorrer em períodos de chuvas e tempestades.

A instalação do equipamento não é obrigatória para todos os tipos de prédios, portanto, explica Wagner Maia, “é necessário fazer a avaliação de cada edificação, de cada situação para confirmar a necessidade de sua instalação de acordo com a avaliação de risco



Cada edificação deve analisar a necessidade de ter ou não para-raios

realizada pelos profissionais garantindo que sua edificação estará protegida dos efeitos danosos que podem ser causadas pela incidência de descarga atmosférica evitando prejuízos e acidentes no local”.

A fiscalização do equipamento cabe ao Corpo de Bombeiros. Para a liberação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) é necessária a apresentação de laudo de aterramento e de continuidade, dentre outros documentos.

Incidência de raios no Ceará

Segundo dados do Grupo de Eletricidade Atmosférica (Elat) do Instituto de Pesquisa Espaciais (Inpe), o Ceará tem sido um dos estados com alto índice de descargas elétricas. No primeiro trimestre deste ano, foram registrados cerca de 15 mil raios nuvem/solo no Estado.

O RETORNO DAS ASSEMBLEIAS PRESENCIAIS



Wellington Sampaio
diretor jurídico da Adconce

O Decreto Estadual publicado no último dia 18.09, sob o número 34.354, trouxe em seu artigo 7 a liberação das assembleias presenciais desde que sejam obedecidos os critérios destinados para eventos corporativos, a saber:

- a. uso de máscaras;
- b. distanciamento mínimo entre as pessoas;
- c. proibição de realização de qualquer celebração ou festividade;
- d. seja limitado o número de participantes para ambientes fechados em 200 pessoas e para ambientes abertos em 400 pessoas.

A liberação das assembleias presenciais, portanto, por ser condicionada ao cumprimento de tais protocolos, já prescinde de uma análise maior quando se trata de condomínios em que seu número de unidades já supera o limite máximo permitido de pessoas citado na alínea 'd' acima. Isso porque o Código Civil obriga que todos os condôminos sejam convocados e, por consequência, que possam ter condições equivalentes de participação àquele ato, não podendo sofrer restrições na sua participação. Para empreendimentos que se enquadrem neste perfil, a orientação ainda é permanecer com o formato de assembleia virtual.

É fundamental que todas as partes envolvidas numa assembleia (condôminos, síndicos, advogados, administradoras etc) não se esqueçam do legado brilhante deixado pelas assembleias virtuais (considerando que o Decreto citado acima manteve a autorização para realização das assembleias virtuais), onde a tecnologia foi aliada fundamental para que tivéssemos assembleias mais objetivas e produtivas. Por isso, recomenda-se prudência, neste momento, para a retomada das assembleias presenciais. É fundamental avaliar se este formato será o mais adequado à realidade do seu empreendimento, colocando realmente na balança os prós e os contras dessa escolha marcada por uma cultura tradicional.

ADCONCE RESPONDE

COMO ESTÁ DEFINIDA A REABERTURA DOS SALÕES DE FESTAS DOS CONDOMÍNIOS DE ACORDO COM O MAIS RECENTE DECRETO GOVERNAMENTAL?

O artigo sétimo do decreto diz que devem ser cumpridas nos salões de condomínio as regras previstas no inciso X do mesmo artigo, que, por sua vez, regulamenta eventos sociais em buffets e diz:

Limitação da capacidade em 400 pessoas para ambientes abertos e

200 para fechados, observado, em todo caso, o dimensionamento dos espaços;

Controle rigoroso do acesso, só admitindo o ingresso de pessoas já vacinadas com duas doses ou com comprovação de testagem negativa para a Covid-19 (exame de antígeno ou RT-PCR) em exame realizado no prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) horas antes do evento;

Observância do horário de funcionamento previsto no inciso III do art. 6º do decreto, ou seja, é per-

mitido dentro do horário previsto também para restaurantes que estão fora de shoppings, de 8h às 1h;

TODOS OS CONDOMÍNIOS PRECISAM LIBERAR A UTILIZAÇÃO DOS SALÕES DE FESTAS?

A liberação do uso do salão deve ser aprovada pelo gestor de cada condomínio. No entanto, vale ressaltar que o condomínio é responsável pelo controle do evento, notadamente quanto ao cumprimento das regras sanitárias.



O que sua empresa precisa é ter com quem contar.

Filie-se a um sindicato agora mesmo e aproveite diversas vantagens e descontos exclusivos em produtos e serviços.



**CONFIRA TODOS
OS BENEFÍCIOS
NO SITE**



[FECOMERCIO-CE.COM.BR/SINDICALIZE](https://fecomercio-ce.com.br/sindicalize)



ADCONCE

ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DO ESTADO DO CEARÁ

ASSOCIADOS



PARCEIROS



PARA MAIS INFORMAÇÕES

 (85)2181.6301

 @ADCONCEOFICIAL

 @ADCONCEOFICIAL

 WWW.ADCONCE.ORG