

# REVISTA **1** ÁREA COMUM

Ano 1 - Edição 2

Setembro 2019

## OS POLÊMICOS APLICATIVOS DE HOSPEDAGEM

Ainda sem legislação clara, plataformas de locação se tornam alvos de discussão nos condomínios residenciais do país



Saiba como evitar problemas trabalhistas no condomínio

Karpat: qual o vínculo empregatício do síndico?

Rachkorsky: bolso, a parte mais sensível do corpo

# Procurando impermeabilizantes?



Rodapés



Poços de elevadores



Corredores



Muros de arrimo



Telhados



Piscinas



Rachaduras  
e Fissuras



Fachadas

Entre em contato  
conosco e descubra  
o melhor **impermeabilizante**  
para o seu condomínio!

 **geocontract**  
produtos técnicos



E muito mais!

Unidade Ipiranga

Rua do Manifesto, 2082 - São Paulo  
Televendas: (11) 2067 0011 / (11) 5589 0011

Horário de funcionamento: Segunda a sexta: 8:00 às 18:00  
Compre também pelo site: [www.geocontract.com.br](http://www.geocontract.com.br)



 **geocontract**  
produtos técnicos

# HÓSPEDES CONDOMINIAIS

A segurança – ou melhor, a falta dela – é um dos principais problemas do Brasil. A população nasce, cresce e envelhece com medo de sair de casa e até mesmo seu próprio lar é equipado com alarmes e cercas para afastar tudo aquilo que possa ameaçar sua família.

É dentro dos condomínios que os moradores encontram seu porto-seguro. Afinal, ali é um lugar particular e para entrar é necessária autorização prévia. É justamente neste ponto que esbarra a locação de apartamentos via plataformas digitais.

Proibir ou liberar a prática fica a cargo de cada empreendimento, já que ainda tramita na Justiça um Projeto de Lei que determinará tais regras. De antemão, a opinião dos especialistas é que tal decisão, seja ela favorável ou não às plataformas, precisa constar na convenção para não haver dúvidas.

O perfil de quem aluga um apartamento para uma curta estadia, como se faz em hotéis, é explorar o local, desde a vizinhança até as dependências do próprio prédio, o que acaba interferindo na rotina dos moradores que podem chegar a ter dezenas de vizinhos diferentes em um mesmo mês.

Para continuar garantindo a segurança dos condôminos, o condomínio, por sua vez, precisaria melhorar e adaptar sua tecnologia de circulação de pessoas e veículos, que aumentaria significativamente dependendo do número de

unidades que estariam disponíveis para locação de curta temporada.

Tudo isso precisa ser levado em conta na hora da discussão em assembleia. Todos os prós e contras devem ser analisados porque, afinal, o aluguel via aplicativos já é uma realidade e o condomínio, por meio de votação entre os moradores, precisa estabelecer se aceitará ou não a modalidade mesmo antes que o Congresso decida, o que pode não acontecer tão cedo.

Espero que a nossa reportagem de capa dessa edição possa ajudar seu condomínio a tomar uma decisão. Tenha uma boa leitura e sinta-se em casa!

**Caroline Garcia**  
Editora-chefe.



Freepik

## ÁREA COMUM

### Jornalista Responsável

Caroline Garcia  
caroline@revistaareacomum.com.br  
MTB 73041/SP

### Textos

Marília Montich

### Departamento de Marketing

marketing@revistaareacomum.com.br

### Projeto Gráfico e Diagramação

Rafael Santos

### Capa

Montagem/Freepik

### Tiragem

10 mil exemplares

### Impressão

Gráfica Grass

### Distribuição

Gratuita

**Os anúncios publicitários são de inteira responsabilidade dos anunciantes. A revista também não se responsabiliza pela opiniões emitidas nos artigos assinados.**

A Revista Área Comum é uma publicação mensal direcionada aos síndicos, zeladores e administradores de condomínios residenciais e comerciais. É disponibilizada também em formato digital. Todos os leitores e anunciantes poderão acompanhar os perfis do Facebook, Instagram, LinkedIn e Twitter.

### Anuncie Aqui

comercial@revistaareacomum.com.br  
11 97329 7585 / 11 2061 2844

6

Saiba quais cuidados tomar com o gás residencial.



Caroline Garcia

8

Rachkorsky: muitas punem e educam moradores indisciplinados.



Freepik

**Pode ou não pode? Especialistas elencam prós e contras dos apps de hospedagem em condomínios.**

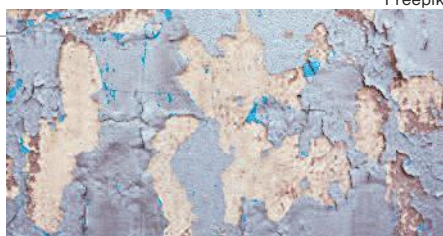
10



Freepik

16

Entenda quem deve arcar com prejuízo causado por infiltração.



Freepik

18

Riscos trabalhistas podem ser minimizados.

25

Karpat: síndico tem posição diferente em relação à legislação trabalhista.



Freepik

26

Pavimento intertravado oferece segurança e praticidade ao condomínio.

**fit4**  
As melhores marcas do fitness

(11) 2548-8740 | 3662-2055  
saopaulo@fit4.com.br

Av. Pacaembu, 1359 - Pacaembu  
São Paulo - SP - CEP: 01234-001

**ACADEMIA COMPLETA PARA CONDOMÍNIO**  
Consultoria da planta a entrega  
e montagem dos equipamentos

fit4.com.br/saopaulo

@fit4storesaopaulo

**Reebok**  
**TITANIUM**  
FITNESS

Um condomínio bem cuidado é uma comunidade protegida.

**Viapol**



A Viapol tem um portfólio com  
mais de 900 itens direcionados à proteção,  
conservação e valorização da sua obra  
[www.viapol.com.br](http://www.viapol.com.br)

(11) 2107-3400

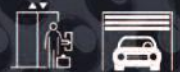
Viapol

**MaxDren**  
Geocompostos Drenantes

geocontract  
produtos Blokkon

[www.maxdren.com.br](http://www.maxdren.com.br)

Com elevada competência de vazão, é leve,  
de fácil manuseio e simples instalação.  
Eficaz para drenar **fossos de elevadores**  
e **garagens**.



A solução mais **eficiente**  
e **prática** para drenar e  
proteger a sua estrutura.

**Contato:** 11 2067 0011 | 11 5589 0011  
Rua do Manifesto, 2082 - Ipiranga - SP  
[www.geocontract.com.br](http://www.geocontract.com.br)

ONLINE E PRESENCIAL

5º CURSO INTENSIVO DE  
**DIREITO**  
CONDOMINIAL

SÃO PAULO-SP

[RODRIGOKARPATCONSULTORIA.COM.BR](http://RODRIGOKARPATCONSULTORIA.COM.BR)

2º LOTE  
**PRESENCIAL:** R\$ 600,00  
**ONLINE:** R\$ 300,00  
(ATÉ 15/09)

3º LOTE  
**PRESENCIAL:** R\$ 800,00  
**ONLINE:** R\$ 400,00  
(APÓS 15/09)

SAIBA MAIS:

DAAZ, a corretora completa e especialista no segmento de seguros.  
Trabalhamos com **todos os ramos**:



Sua vida mais tranquila!

Fale conosco:

(11) 2374-7417 | (11) 9.8129-0461  
[daazseguros@daazseguros.com.br](mailto:daazseguros@daazseguros.com.br)  
[www.daazseguros.com.br/](http://www.daazseguros.com.br/)

# TUDO CUIDADO COM O GÁS

Por: *Marília Montich*

**T**odo cuidado é pouco quando se fala em instalações residenciais de gás. Neste ano, dois casos envolvendo o vazamento do combustível acenderam um alerta a síndicos e condôminos. O primeiro deles foi a morte de seis integrantes de uma família brasileira que passeava no Chile, em maio. Pouco tempo depois, em julho, um casal e seus dois filhos morreram em Santo André, na Região Metropolitana de São Paulo, em circunstâncias semelhantes, chocando o país.

É importante saber que o síndico tem papel fundamental para evitar tragédias como essas, mesmo em se tratando de maquinário localizado dentro dos apartamentos. “Embora não exista nenhum regramento previsto no Código Civil sobre o dever de fiscalização dos condomínios na instalação de aparelhos de gás elétrico nas unidades autô-

nomas, este ponto deve ser compreendido como um dos deveres de diligência e conservação que o síndico precisa observar em suas rotinas e manutenções diárias”, alerta o advogado Leandro Mello.

O especialista afirma que é função do gestor predial exigir que inspeções periódicas sejam feitas pelos moradores e, a qualquer sinal de irregularidade, deve agir. “Quando houver indícios de clandestinidade ou algo que esteja alheio às normas, o síndico precisa intervir. A primeira medida é notificar o proprietário. A segunda é levar o caso à Justiça se necessário, obrigando o morador a retirar o equipamento.”

Para Mello, a orientação é fundamental. Falar sobre prevenção de acidentes com frequência é de extrema relevância para elucidar possíveis dúvidas e conscientizar toda a comunidade. “Muitas vezes um novo morador se muda para um imóvel onde já há gás, ou seja, essa pessoa não recebeu as



Pixabay



informações da empresa que fez a instalação. Por isso é tão importante o síndico assumir esse papel”, exemplifica.

### O QUE OBSERVAR

Visando a segurança do usuário e de todos ao redor, a ABAGÁS (Associação Brasileira de Aquecimento a Gás) apresenta série de dicas a serem seguidas. É fundamental, por exemplo, que a instalação e a manutenção de equipamentos que utilizam gás combustível sejam feitas por um profissional capacitado e de acordo com os requisitos de segurança descritos nas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O local de instalação do aparelho deve atender aos requisitos de espaço mínimo e ter aberturas de ventilação permanente adequadas ao tipo de equipamento e sua potência. Aparelhos projetados para utilizar um duto de exaustão (chaminé)

devem ter este corretamente instalado e em bom estado de conservação, a fim de direcionar os gases nocivos para o exterior da edificação. “A exaustão e aberturas de ventilação adequadas contribuem para evitar a concentração de produtos da combustão como o monóxido de carbono, que é altamente tóxico e inodoro, e que, dependendo da concentração e tempo de exposição, pode levar a consequências graves para a saúde, inclusive à morte”, afirma a entidade.

Segundo Edson Moro, gerente-executivo de operações da Comgás, a manutenção de aquecedores a gás em condomínios deve ser feita uma vez ao ano. O valor da mesma deve ser orçado com a empresa prestadora de serviço, pois varia de acordo com o número de instalações. Se mesmo depois de tomados os devidos cuidados um vazamento for identificado, algumas medidas precisam ser adotadas. “Não acenda luzes ou acione equipamentos elétricos, não utilize fósforos ou isqueiros, ventile o local com a abertura de janelas e portas, feche as válvulas de bloqueio e comunique imediatamente a ocorrência para o número de emergência da concessionária que fornece o gás natural encanado”, orienta.

É possível, contudo, perceber sinais de que a instalação de gás não está funcionando adequadamente antes que o pior aconteça. Por isso, é importante ficar atento a situações que, à primeira vista, possam parecer corriqueiras. “Durante o uso da água quente, o usuário vai ter uma ideia, baseado no que está acostumado, se a água mantém o mesmo padrão de aquecimento que tinha no início. Se o aquecedor costuma desligar durante o uso, isso é um problema, pois a instalação correta e a compra do modelo certo deveriam evitar este tipo de ocorrência”, diz Dino Lameira, pesquisador sênior da Proteste.

O grande problema do gás, ainda segundo Lameira, é que o consumidor pode não perceber que está inalando o monóxido de carbono em caso de vazamento. Felizmente, existe no mercado uma alternativa para isto. “Recomendamos a aquisição de um detector de monóxido de carbono, que traz mais segurança para o uso do produto”, completa.



MÁRCIO RACHKORSKY  
ADVOGADO ESPECIALISTA  
EM CONDOMÍNIOS

## BOLSO, A PARTE MAIS SENSÍVEL DO CORPO

Em 2018, cresceu bastante o volume de multas aplicadas a moradores indisciplinados, tiro certo na parte mais sensível do corpo de quem mora em condomínio, o bolso! Felizmente, também aumentou muito o número de mediações e conciliações. Aos poucos, as campanhas de conscientização ganham força nos condomínios, sobretudo por conta do bom senso da maioria dos moradores, ao passo que o cerco vai se fechando para os condôminos de comportamento antissocial. Neste contexto, as multas, quando bem aplicadas, são ferramentas cada vez mais imprescindíveis para coibir abusos e excessos, não só pelo caráter punitivo, mas essencialmente pelo caráter educativo, ainda que “pela dor, não pelo amor”.

Um mix importante de fatores explica tal fenômeno, entre eles, gestões mais profissionais, regulamentos mais modernos, jurídicos mais fortes, funcionários bem treinados, mais câmeras, sentenças judiciais mais duras e, sobretudo, um nítido esforço dos moradores em transformar o lugar que vivem em ambientes mais organizados e civilizados. Nos condomínios maiores há até comitês de disciplina, que avaliam casos concretos e definem punições, dando ainda mais credibilidade ao processo e retirando a pessoalidade

típica de embate síndico x morador mal educado.

Um detalhe técnico que faz toda diferença para a eficácia das medidas disciplinares nos condomínios é a possibilidade de advertência e notificação verbal, imediatamente antes da aplicação da multa de forma a desburocratizar todo processo, eliminando a necessidade da notificação escrita prévia, nos casos mais agudos e graves. Dias atrás, uns marmanjos montaram uma churrasqueira, colocaram som alto e ainda tomavam cerveja em garrafas de vidro na área da piscina. Imediatamente foram advertidos pelo zelador e, já levemente embriagados, seguiram com a farra. Foram multados, eis que prévia e oralmente advertidos. Indignados, tentaram usar a letra fria da convenção, alegando que não foram advertidos formal e previamente, por escrito, antes da multa. Ora, a multa foi bem aplicada e deverá prevalecer! Tentam, na verdade, se beneficiar da própria torpeza.

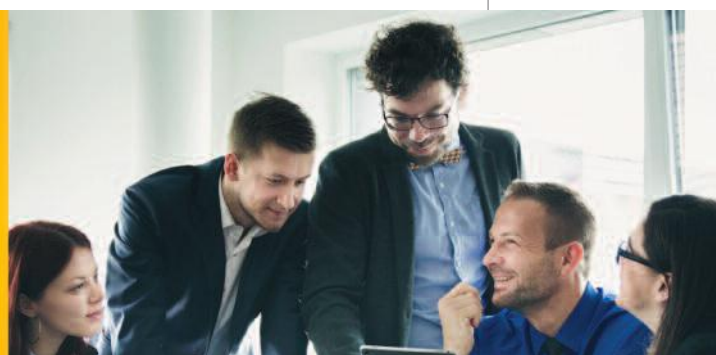
Vale lembrar que a aplicação de multa deve sempre seguir critérios de razoabilidade, equidade, impessoalidade e ter fundamento nos artigos da convenção, da lei e do regulamento interno, cabendo ao morador o amplo direito de defesa, inclusive a possibilidade de recurso para uma assembleia geral.



RACH 360 | CONDOMÍNIOS

SOLUÇÕES INTELIGENTES  
PARA AUXILIAR O  
SEU CONDOMÍNIO

- ☉ CONSULTORIA PARA SÍNDICOS
- ☉ TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
- ☉ SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E JARDINAGEM



☎ 11 2597.0495

✉ CONTATO@RACH360.COM.BR

ACESSE: WWW.RACH360.COM.BR



## POR QUE TROCAR O TELHADO SE É POSSÍVEL RECUPERÁ-LO?

A indústria da construção civil lança todos os anos novas tecnologias, mais avançadas e eficientes, contra métodos tradicionais que com o passar do tempo se tornam inadequados. Apesar disso, inovações ainda sofrem resistência. No caso dos telhados, por exemplo, há quem prefira substituir a estrutura como um todo quando necessário do que focar em produtos específicos. O mercado disponibiliza, porém, solução mais prática. Trata-se do GE Enduris, que consiste em uma membrana líquida impermeabilizante de silicone. Ele protege e restaura de forma simples e seu uso é indicado também para lajes e coberturas metálicas.

“Para muitos gestores, a troca parece uma solução mais robusta, mas não é de fato assim. Com o Enduris, o telhado ganha uma segunda barreira de proteção contra vazamentos, oxidação e passa a trabalhar menos, pois fica menos exposto às amplitudes térmicas”, garante o responsável pela linha GE Silicones, Mauro Medeiros.

É correto dizer que a vida útil do telhado é elevada com o uso de Enduris. Um telhado de zinco, por exemplo, pode chegar a 80 graus em um dia de verão típico com temperatura ambiente de 30 graus. Com Enduris, ele não passa de 35 graus. A amplitude térmica diminui e o telhado executa movimentos menores. Isso o mantém por décadas, sem vazamentos e oxidação, como se fosse novo.

Por suas características únicas, o Enduris é uma grande inovação na construção civil. Com ele, observa-se menos desperdício de material,

menos geração de lixo proveniente do descarte de telhados antigos, diminuição das ilhas de calor devido a seu poder de 88% de refletância e menor consumo de energia gasta com ar condicionado. “Além dos benefícios diretos



Fotos: Divulgação

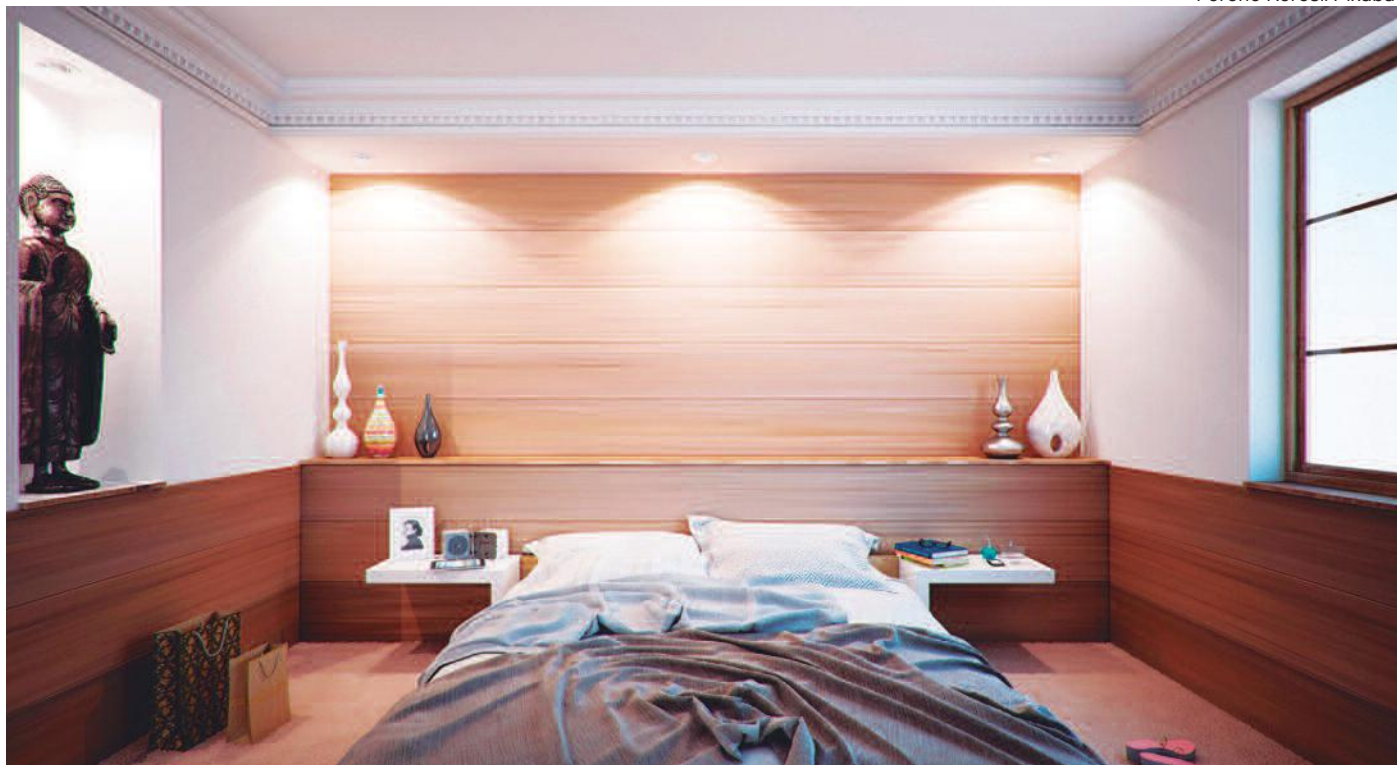
ao empreendedor existem os benefícios para a sociedade em forma de contribuição ao meio ambiente”, aponta Medeiros.

O Enduris já existe há 50 anos, mas foi ganhando nova roupagem ao longo do tempo. Nesse período, os silicones GE evoluíram para uma nova geração de produtos que não utilizam primer ou promotores de adesão em suas aplicações. Esse detalhe fez toda a diferença, tornando o produto mais competitivo e de fácil utilização. O custo de mão de obra cai pelo menos 30% e torna o processo mais simples, seguro e barato. Além disso, sua aplicação exige uma única demão, ou seja, o desperdício passa longe. “Estes fatores representam economia com material, mas principalmente economia em tempo, mão de obra e menores riscos de retrabalho por falhas de aplicação.”

O produto conta com até 20 anos de garantia, o que de pronto já atesta sua qualidade. Importante lembrar que existem mantas de TPO, PVC ou EPDM que acompanham essa estimativa. As outras membranas existentes, contudo, costumam atingir no máximo cinco anos de garantia.

Não há necessidade de manutenções específicas, apenas vistorias e limpeza com água pressurizada para manter o telhado sempre refletivo de uma a duas vezes por ano, dependendo do tipo de contaminação e poluição do ambiente e da inclinação do telhado. “Caso alguma manutenção corretiva precise ser feita, o processo é simples, fácil e depende normalmente de limpeza e reaplicação do Enduris novo no trecho a ser recuperado”, finaliza o especialista da GE.





# OS QUERIDINHOS E ODIADOS APLICATIVOS DE LOCAÇÃO

Por: *Marília Montich*

Os populares aplicativos de locação de imóveis têm se tornado alvo de polêmica em condomínios. Ainda sem uma legislação clara, há quem seja extremamente contra a disponibilização do serviço e aqueles que acreditam que o direito à propriedade – e a destinação que se queira dar a ela – deva prevalecer.

Antes de mais nada, é importante ter em mente que locações via Airbnb ou Booking.com, por exemplo, são reguladas pela Lei 11.771/2008, que trata de hospedagens para turismo. Isto sig-

nifica que a modalidade tem conotação comercial, e não residencial, argumento que embasa boa parte das críticas dos que são contrários à prática.

“Hoje tramita no Congresso Projeto de Lei que diz que a locação por plataformas digitais deve constar expressamente na convenção do condomínio para que ela seja permitida. O projeto está para ser votado. Por enquanto, os tribunais adaptam cada um uma postura, via de regra proibindo o uso do imóvel para este fim”, explica o advogado especialista em direito imobiliário e condominial Rodrigo Karpat.

A discussão acerca da proibição ou da permissão do modelo de locação está longe de ser rasa. Enquanto a Justiça não tem uma resposta precisa, especialistas contrapõem suas visões quanto à problemática. Alguns advogados acreditam que decisão tomada em assembleia pela maioria dos proprietários bastaria para se chegar a uma definição interna. Outros pensam que alteração na convenção seria o caminho ideal. Em São Paulo, há pelo menos duas decisões do TJ (Tribunal de Justiça) que entenderam que a proibição somente poderia ocorrer se inserida na convenção condominial.

“Eu, particularmente, entendo que como este tipo de locação desvia a finalidade do condomínio, não seria preciso nem de inserção em assembleia. Ela, porém, orienta os condôminos e, com certeza, a inserção na convenção é algo muito mais forte e que vai formar o convencimento dos tribunais”, analisa Karpat.

Já a advogada Ana Carolina Victalino, especialista em direito do consumidor da Tapai Advogados, aconselha que, na ausência de uma legislação firme, o melhor é respeitar a lei geral que rege a vida dos condôminos para evitar problemas futuros. “Alguns tribunais têm firmado entendimento de que, quando a convenção condominial estabelecer veto à locação com finalidade diversa da residencial, o proprietário não poderá praticá-la usando plataformas que se assemelhem ao Airbnb.” De encontro às duas decisões recentes do TJ-SP, ela enxerga uma brecha para que a modalidade possa ser praticada quando não houver proibição estabelecida na convenção.

#### **MAIS ARGUMENTOS**

A falta de segurança é fator relevante que pesa contra as locações via aplicativos. O alto fluxo de pessoas desconhecidas gera temor aos demais



proprietários, que se veem expostos no lugar onde, em tese, deveriam se sentir mais protegidos. “Imagine se em um prédio de 50 apartamentos, 20 quisessem disponibilizar locações para Airbnb. Quem controlaria a entrada e saída desses hóspedes? Seria necessária tecnologia grandiosa para sustentar essa realidade e hoje 90% dos condomínios não a dispõe”, exemplifica a diretora de locação da AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo), Julisa Siqueira Pessoa.

“Não é só uma questão de segurança, e sim de funcionalidade. Aquele que busca o serviço do aplicativo quer explorar o local, usar a academia, a piscina, entrar e sair de madrugada etc. Entretanto, um condomínio residencial não se presta a isso. Ou seja, a modalidade de locação interfere na rotina do prédio”, acrescenta Karpat.

Já os defensores da hospedagem colaborativa afirmam que a locação que não exceda 90 dias já está prevista na lei do inquilinato, número 8.245/1991, como um direito do proprietário. Contudo, mesmo os condomínios que permitem a modalidade impõem condições para tal. Alguns deles passaram a exigir, por exemplo, o cadastro prévio de todos que vão ocupar o imóvel.

Outros impuseram limite de pessoas por apartamentos, prazos de permanência e obrigatoriedade de constar no contrato regras sobre uso de elevadores, descarte de lixo, circulação de animais e barulho.

“O direito à propriedade não é absoluto. O TJ-SP tem entendido que a proibição estabelecida em convenção condominial às locações realizadas em plataformas como o Airbnb tem o poder de proteger a coletividade, estabelecendo que o



direito individual não se sobrepõe quando coloca em risco direitos dos demais”, pontua Ana Carolina.

### **DESRESPEITO ÀS NORMAS E SUAS CONSEQUÊNCIAS**

Não é raro que regras pré-estabelecidas sejam burladas em condomínios que não permitem as locações por plataformas digitais. No caso de serem descobertos, estes proprietários podem acabar notificados, multados e, muitas vezes, até levados à



Justiça. Uma vez nesta esfera, restará aguardar pelo entendimento do magistrado, que pode ser favorável ou contrário à decisão inicial do condomínio.

Vale lembrar que há na lei a possibilidade de locações do imóvel por temporada, que difere em sua essência da locação por aplicativos. Mas, mesmo sem o intermédio da tecnologia, é preciso entender a diferença e semelhança entre ambas. “A questão não é apenas o site ou o aplicativo em si, porque se a pessoa faz contratos de aluguel constantemente, mesmo sem ser por meio da internet, perturba o condomínio e desvia sua finalidade. Então a questão é a seguinte: a pessoa pode, eventualmente ou esporadicamente, locar o imóvel por temporada. O que ela não pode é fazer isso com constância, o que conota hospedagem”, alerta Karpat.

## **LEVANTAMENTO**

Pesquisa realizada pela AABIC divulgada no mês de março destaca que o aluguel de imóveis por aplicativos vem, de fato, ganhando relevância nas discussões entre moradores. Segundo amostra coletada pela entidade, entre os condomínios que levaram o tema à votação, 64% decidiram decretar a proibição de locação das propriedades via aplicativos de hospedagem, enquanto 36% optaram por liberá-la.

O levantamento revelou ainda que a principal queixa é a falta de segurança. Outras alegações que explicam o veto envolvem perturbação de sossego, falta de funcionários para receber os hóspedes, mau uso das áreas comuns e desrespeito a outras normas do regulamento interno.

# Procurando o melhor para o seu condomínio?

Comece pela

 **geocontract**  
produtos técnicos



**IMPERMEABILIZANTE APLICADO A FRIO, COM BASE EM RESINAS ACRÍLICAS PARA A IMPERMEABILIZAÇÃO ELÁSTICA E FLEXÍVEL DE COBERTURAS, LAJES E PISOS DE ÁREAS FRIAS.**

**INDICADO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJES EXPOSTAS EM COBERTURA E TELHADOS DE FIBROCIMENTO E NAS DEMAIS ÁREAS MOLHÁVEIS SOB O PISO, COMO TERRAÇOS, SACADAS, VARRANDAS, BANHEIROS E COZINHAS**



**O PRODUTO PODE SER APLICADO EM VÁRIAS CAMADAS DE MODO A SELAR E PROTEGER COMPLETAMENTE AS ABERTURAS ENTRE AS SUPERFÍCIES QUE PODEM SER DIFÍCEIS DE FECHAR POR QUALQUER OUTRO MÉTODO**

**A UTILIZAÇÃO DO BIDIM VP50 EVITA O ESCORRIMENTO TANTO NAS APLICAÇÕES HORIZONTAIS COMO NAS APLICAÇÕES VERTICAIS, EVITA IMPERFEIÇÕES NA SUPERFÍCIE E EVITA O PUNCIONAMENTO (FURO) NA CAMADA IMPERMEABILIZADA, PROLONGANDO ASSIM A VIDA ÚTIL DA ÁREA.**



**PARA VEDAR LACUNAS ENTRE AS SUPERFÍCIES, TORNANDO-AS IMPERMEÁVEIS. SÃO MATERIAIS FLEXÍVEIS, QUE POSSUEM MAIOR ELASTICIDADE, COESÃO E SÃO BASTANTE DURÁVEIS**

**PARA CONSTRUIR OU REFORMAR VENHA NOS VISITAR!  
RUA DO MANIFESTO, 2082 - IPIRANGA.**

A Geocontract é referência em materiais para construção civil, como Impermeabilizantes | Geossintéticos para drenagens e jardinagem | Reparo e Proteção | Grautes e Ancoragens | Selantes, Silicones e Mastiques de Poliuretano | Aditivos para concreto e Argamassas | Agente de Cura e Desmoldantes e Produtos Auxiliares.



**INDICADO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO DE TORRES DE ÁGUA E RESERVATÓRIOS DE ÁGUA POTÁVEIS, ELEVADOS OU APOIADOS DE ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO.**



**IMPERMEABILIZAÇÃO DE SUBSOLOS, CORTINAS, POÇOS DE ELEVADORES, MUROS DE ARRIMO, BALDRAMES, PAREDES INTERNAS E EXTERNAS, PISOS FRIOS EM CONTATO COM O SOLO, PISCINAS EM CONCRETO ENTERRADAS E ESTRUTURAS SUJEITAS À INFILTRAÇÃO DO LENÇOL FREÁTICO.**

**AGENTE À BASE DE ÉSTERES DE ÁCIDOS GRAXOS DE FÁCIL REMOÇÃO DO SUBSTRATO E DA FORMA, POIS NÃO DEIXA RESÍDUO GORDUROSO NO CONCRETO. REMOÇÃO DESCOMPLICADA.**



**INDICADO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO FLEXÍVEL DE RESERVATÓRIOS ELEVADOS, PISCINAS, TANQUES DE ÁGUA POTÁVEL, ESPELHO D'ÁGUA, TERRAÇOS, SACADAS ÁREAS FRIAS, RODAPÉS DE GESSO ACARTONADO ETC.**



# Aqui tem diversidade

**WWW.GEOCONTRACT.COM.BR**

**(11) 2067-0011 | (11) 5589-0011**

 **geocontract**  
produtos técnicos

## DANOS DECORRENTES DE INFILTRAÇÃO.

# QUEM RESPONDE?

A reforma em um imóvel é sem sombra de dúvidas um momento estressante e, por isso, é um período muitas vezes adiado pelas pessoas. Mas, e quando descobrimos uma infiltração?

Problemas do tipo são mais comuns do que imaginamos. No entanto, é extremamente desgastante localizar o foco da infiltração. Quando a origem decorre de terceiros, nasce um direito de ressarcimento automaticamente.

Uma infiltração pode gerar danos a um imóvel e aos seus moradores, tanto de ordem material como de ordem moral, visto que não somente o bem, mas a saúde das pessoas também pode ser afetada.

Podemos afirmar que uma infiltração origina-se de duas formas: na casa do seu vizinho ou no prédio/área comum.

Para descobrir o foco do problema, a forma mais segura é através de um laudo técnico, emitido por profissional especializado, que servirá para comprovar o seu direito frente ao causador do dano e, caso houver necessidade, para o ingresso de ação judicial.

Na hipótese de infiltração por culpa do vizinho, primeiro deve-se conversar amigavelmente. Quando frustrada a conciliação, é necessário o ingresso de medida judicial para assegurar a efetividade de seus direitos.

A lei é clara no sentido de que é dever do causador do dano repará-lo.

No que tange a infiltração por problemas em áreas comuns, a responsabilidade é do condomínio, que deve consertar de forma breve a origem do

vazamento, sem cobrança ao morador e se comprometendo a restabelecer a unidade individual ao seu estado anterior ao da infiltração.

Mas e se o problema for estrutural e de responsabilidade do construtor?

Durante cinco anos o construtor fica responsável pela obra, o que chamamos de garantia. Porém, ele pode ser demandado pelo prazo de até vinte anos, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores, como assegura o Código de Defesa do Consumidor.

Então se eu, como condômino, estiver sofrendo um prejuízo, o condomínio pode alegar tratar de responsabilidade do construtor e acionar diretamente a construtora? Assim eu deverei aguardar o fim deste processo para ter reparação pelo dano? Entendo que não.

No meu ver, o condomínio deve assumir sua responsabilidade perante o condômino e, se for o caso, buscar reparação em ação de regresso junto ao construtor.

Enfim, uma “simples” infiltração pode gerar uma série de infortúnios, tanto para o condomínio como para o condômino.

Antes de qualquer atitude, procure um advogado. Um especialista poderá analisar e avaliar cada caso e, conseqüentemente, orientar a melhor direção a seguir.

Autora: Lidiane Praxedes Oliveira da Costa  
Advogada, professora, palestrante e sócia-fundadora do escritório Oliveira Costa Advocacia.



# REVISTA ÁREA COMUM PROMOVE CICLO DE PALESTRAS PARA SÍNDICOS



A Revista Área Comum promoverá no dia 11 de outubro a 1ª edição do Ciclo de Palestras para Síndicos. O evento será no Instituto de Engenharia, em São Paulo, das 13h às 18h.

Um dos palestrantes será o advogado Rodrigo Karpát, especialista em direito imobiliário e condominial e colunista da Revista Área Comum. Ele abordará questões ligadas à inadimplência e aplicativos de hospedagem.

“A ideia da palestra é tentar elucidar questões sobre os aplicativos para que os gestores fiquem munidos de informações e consigam, na medida do possível, revolver impasses e evitar demandas judiciais”, diz Karpát. “Quanto à inadimplência, vamos passar seus conceitos, o que o síndico pode e o que não pode fazer - uma vez que seu comportamento pode gerar danos morais e indenizações - e explicar o formato ideal de cobrança”, completa.

A segunda convidada é a também advogada Amanda Lobão, especialista em direito condominial e colaboradora da sessão Tira-Dúvidas da revista. Sua apresentação contemplará os temas expulsão judicial de condôminos antisociais e responsabilidade civil e criminal do síndico. “A proposta do primeiro assunto é levar ao gestor as possibilidades de atuação diante de certos problemas do dia a dia e reiterear condutas tidas como antissociais pelo Código. Já o segundo tema explicará que certos comportamentos do síndico têm consequências jurídicas civis e por vezes criminais”, diz Amanda.



As vagas são limitadas e devem ser feitas pelo site [www.revistaareacomum.com.br](http://www.revistaareacomum.com.br). O primeiro lote, no valor promocional de R\$ 50, já está disponível.

## Impermeabilização de:

Sacadas | Piscinas | Caixa D'água  
Paredes contra batidas de chuva e  **muito mais!**

**Encontre tudo para seu condomínio e fique livre de preocupações**

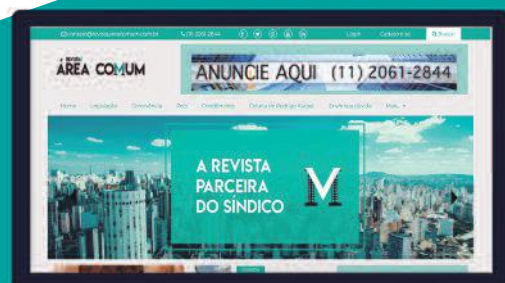
Distribuidora em São Paulo:

[www.geocontract.com.br](http://www.geocontract.com.br)

**Contato: 11 2067 0011**

**ANUNCIE NO SITE DA REVISTA ÁREA COMUM**

[WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR](http://WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR)  
**A REVISTA PARCEIRA DO SÍNDICO**  
**LIGUE AGORA: (11) 2061 - 2844**



# BEM LONGE DE PROBLEMAS TRABALHISTAS

Por: *Marília Montich*

**M**anter distância de problemas trabalhistas é desejo de dez entre dez síndicos. Condomínios contam com diversos funcionários, sejam registrados ou terceirizados e, por isso, se assemelham a empresas no âmbito jurídico. É importante ficar atento aos riscos nesta esfera a fim de evitar transtornos no futuro.

Segundo Nícolas Basílio, advogado na TJ Martins e especialista na área trabalhista, caso o condomínio se valha de contratação de empresas de terceirização de serviços, vale a pena constatar a boa condição financeira da empresa, além de realizar prévia pesquisa de ações trabalhistas. “Na hipótese de inadimplência da empresa terceirizada ou insuficiência de seu patrimônio, quem res-

ponderá por eventuais dívidas trabalhistas será o condomínio ou até mesmo os condôminos”, alerta.

É preciso verificar e garantir a disponibilidade de condições de higiene, segurança e salubridade aos trabalhadores terceirizados, assim como checar o cumprimento, pela empresa, de todos os direitos trabalhistas, com pagamento de salário no tempo certo, assegurando os descansos, pagando eventuais horas extras, entre outros. “Verifique ainda se os trabalhadores terceirizados estão prestando os serviços que foram contratados, não exigindo atividades estranhas ao contrato”, completa o especialista.

No caso da contratação direta, Basílio orienta que se deve observar todas as regras que dizem respeito ao pagamento de salário, concessão de folgas semanais, férias, verificação do controle de jornada e pagamento de horas adicionais. É

preciso se atualizar quanto às cláusulas de convenções coletivas, que mudam anualmente ou bienalmente.

### FIQUE LIGADO NAS ALTERAÇÕES

Importante lembrar que a reforma trabalhista, originada pela Lei 13.467 de julho de 2017 e que entrou em vigor em 11 de novembro do mesmo ano, trouxe diversas alterações que impactam diretamente a relação entre o condomínio e seus colaboradores. Prestes a completar dois anos na prática, ela ainda gera dúvidas, tanto a empregadores como a funcionários.

Com relação às formas de contratação, a mudança legislativa introduziu a figura do contrato de trabalho intermitente, que consiste na prestação de serviços pelo colaborador em que são observadas as formalidades de uma contratação no regime imposto pela CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), contudo o empregado não presta relação de trabalho contínua, mas sim com alternância de períodos, sendo remunerado apenas pelo tempo em atividade.

A reforma também trouxe a questão do trabalho autônomo exclusivo. Nessa modalidade, o condomínio tem a possibilidade de contratar qualquer tipo de colaborador mediante contrato específico, desde que sejam observadas as formalidades de um contribuinte autônomo. Tal contratação não gera obrigações de caráter trabalhista, além de não configurar vínculo empregatício.

A Lei 13.467 flexibilizou ainda a jornada 12 X 36 (doze horas trabalhadas por trinta e seis de descanso). Antigamente era necessária a existência de acordo coletivo ou que a jornada estivesse disposta em convenção coletiva de trabalho do sindicato local. “Já com a nova normativa, é possível sua aplicação desde que seja acordada de forma escrita entre empregado e con-



### COMO EVITAR RISCOS TRABALHISTAS

- ✓ **Verificar saúde financeira de terceirizadas**
- ✓ **Checar se terceirizadas cumprem deveres trabalhistas**
- ✓ **Quanto aos funcionários diretos, observar pagamento de salário, férias, folgas e jornada de trabalho**
- ✓ **Se atualizar sobre cláusulas de convenções coletivas periodicamente**

### DICAS

mínio. Já com relação ao intervalo intrajornada para refeição e descanso, são mantidos os preceitos legais: quem trabalha mais que seis horas diárias têm direito a gozo de uma hora de intervalo de repouso e os que trabalham até seis horas gozam de quinze minutos”, diz Luiz Gustavo Mendes de Paula Falleiros, advogado especialista em direito do trabalho e sócio do escritório Falleiros e Falleiros, especialista em direito condominial.

A cisão das férias também representa mudança significativa trazida pela reforma. Anteriormente elas só poderiam ser divididas em até dois períodos em casos excepcionais. Agora poderão ser repartidas em até três. “Essa alteração ajudará os condomínios no remanejamento de funcionários no caso de férias”, diz o especialista.

Outro ponto que trouxe impacto à rotina de empresas e condomínios foi a terceirização irrestrita do contrato de trabalho, inclusive da atividade fim. “Isso possibilita a terceirização de qualquer atividade dentro do condomínio, reduzindo o risco de passivo trabalhista”, finaliza Falleiros.

## O QUE ESTÁ ATRASANDO A CONCRETIZAÇÃO DO **eSOCIAL?**

Vamos continuar falando sobre o eSocial, novo sistema de informações trabalhistas e previdenciárias. O tema já foi levantado em nossa primeira edição, em que abordei as mudanças trazidas pelo programa para as empresas e os condomínios.

Quem ainda não ouviu a seguinte frase: “Vamos passar a faca no eSocial”? É isso que está acontecendo hoje. Seu início foi em 2014 com o decreto 8.373/2014, no governo de Dilma Rousseff (PT). Desde então, outros dois governantes tomaram posse – Michel Temer (MDB) e Jair Bolsonaro (PSL) –, assim como vários ministros, e sua implementação ocorreu por cinco órgãos diferentes. Não é de se estranhar, então, todas as mudanças de cronograma e prorrogações, tanto quanto a prazos como a informações.

O que está atrasando a concretização do eSocial por completo são os impasses com o órgão responsável, Receita Federal, INSS (Instituto Nacional do Seguro Social), Previdência Social, Ministério do Trabalho, Caixa Econômica Federal, as empresas que desenvolvem os sistemas de tecnologia para entrega de informações para o programa digital e agora as alterações de simplificação do novo governo.

Continuo afirmando, porém, que nada mudou. As leis são as mesmas, mas as empresas e condomínios devem estar sempre atentos às



Freepik

alterações e precisam conversar constantemente com seus contadores e administradores para não haver surpresas.

Sempre digo para meus clientes que temos que nos preparar e fazer a nossa lição de casa, que é ter todas as documentações em ordem para poder informá-las por meio do sistema do eSocial.

Nos próximos artigos continuarei trazendo esclarecimentos sobre as principais dúvidas que englobam esse universo. Até lá!

Autor: Fernando Correia da Silva

Especialista em contabilidade da Contábil Ipiranga

# DIFERENÇAS ENTRE

SÍNDICO

X

SUBSÍNDICO

X

CONSELHO FISCAL

## SÍNDICO

Faz cumprir as regras do condomínio, notificando os infratores e, se necessário, aplica multas

- Representante legal do condomínio
- Eleito em assembleia geral

- Media conflitos
- Assina contratos

- Atende os moradores quanto a dúvidas e sugestões
- Autoriza compras e o pagamento das despesas



- Convoca assembleias
- Acompanha e orienta o trabalho do zelador

- Contrata e demite funcionários
- Cuida da manutenção preventiva

- Zela pela segurança e bem-estar dos moradores
- Cuida da documentação do condomínio e o representa em juízo, quando solicitado



## SUBSÍNDICO

- É o auxiliar do síndico
- Eleito em assembleia geral
- Tem todas as atribuições do síndico, mas assume seu lugar apenas nas ausências esporádicas deste
- O cargo é totalmente regulamentado pela convenção do condomínio

Formado por condôminos  
É órgão complementar do condomínio  
Integrantes são eleitos em assembleia geral  
Analisa as contas e emite parecer recomendando ou não sua aprovação do período



## CONSELHO FISCAL

## GISELI DE AGUIAR

Giseli Maria Moreira de Aguiar, de 61 anos, é exemplo de dinamismo. Síndica profissional há oito anos, ela administra simultaneamente quatro condomínios em São Paulo - Ville Giverny, Place Vendôme, Parque dos Jequitibás e America Business Park, este último comercial. Descobriu a vocação após se aposentar como bancária e hoje agrega antigos e novos conhecimentos para gerir a rotina de centenas de pessoas.

Por: *Marília Montich*

### Como a senhora definiria seu perfil de síndica?

*Sou cuidadosa com as pessoas, com o cumprimento de legislação, convenção, regulamento interno, normas técnicas e regulamentadoras, além de exigente com a prestação de serviços. Sendo assim, procuro contratar mão de obra sempre visando o melhor preço sem descuidar da qualidade, da técnica e da documentação legal. Também busco estar atenta e encaminhar as demandas dos condôminos por melhores serviços e valorização do imóvel.*

### Quais são, na sua opinião, os principais desafios da carreira?

*Mediar conflitos e conhecer tudo que envolve a gestão, pois o síndico precisa entender de administração, contabilidade, direito, legislação, normas regulamentadoras e técnicas e de alguns serviços mais específicos como hidráulica e elétrica. O síndico não precisa ser um especialista nesses assuntos, porém deve se informar e conhecer para que possa tomar decisões e para encaminhar adequadamente as questões para deliberação pelos condôminos.*

### Especificamente em relação a um condomínio empresarial, quais são os percalços?

*No condomínio comercial as questões relativas à manutenção e modernização de equipamentos são muito mais complexas e os custos muito elevados, então manter tudo funcionando e atualizado é um grande desafio.*

### Qual a situação mais difícil que enfrentou sendo síndica e como a solucionou?

*Sempre há situações difíceis, mas uma que me*



*marcou pelo desgaste gerado foi a condução de um problema relacionado à contratação de um arquiteto para reforma de uma academia. Esse profissional apresentou o projeto, que foi aprovado, porém condicionou que a execução da obra fosse realizada por sua equipe. Verifiquei o histórico de trabalhos executados por eles, que apresentaram menor cotação, mas as referências não foram boas e decidi que contrataríamos outra empresa. Propus ao arquiteto que fizesse todo o acompanhamento da obra e ele se recusou, alegando que só trabalhava com a equipe própria, e emitiu uma nota fiscal com o valor total do projeto (incluindo trabalhos não realizados). Como me recusei a pagar por serviços não prestados ao condomínio, ele protestou o prédio. Então, em nome do condomínio entrei com duas ações na Justiça, sendo uma de inexigibilidade do débito e outra de sustação de protesto. Foi um processo longo, mas o condomínio ganhou as duas ações.*

### Acredita que atualmente o papel do síndico é mais valorizado do que era antigamente?

*Acredito que atualmente é um pouco mais valorizado, porém ainda temos um caminho longo a percorrer. A maior parte dos condôminos desconhece qual o papel e as responsabilidades da função. O controle sobre cumprimento da legislação tem sido aperfeiçoado, como por exemplo o eSocial e a retenção de impostos, e muitos condôminos ainda acreditam que um "faz tudo" pode ser contratado, sem nota fiscal e sem ter a exata noção das consequências para o condomínio.*

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

### Camila Oliveira

#### Por que eu preciso pagar aluguel de salão de festas se eu já pago o condomínio?

É plenamente legal a cobrança de taxas para uso de áreas comuns como salão de festas e churrasqueira, por exemplo. Os valores arrecadados são convertidos para uso e benefício do condomínio. São geralmente utilizados para limpeza e manutenção do próprio ambiente (água, energia, pintura, utensílios, móveis etc). As regras para uso dos espaços citados, bem como valores, devem constar na convenção condominial ou regimento interno.



Fotos: Freepik



### Pedro Barbosa Filho

#### Moro em condomínio e a síndica vive fazendo reformas, tanto em áreas comuns quanto particulares. Minha dúvida é se ela pode reformar a garagem que consta na minha escritura como área privada?

Conflitos relacionados a vagas de garagem podem ser mais complexos do que imaginamos, por isso é indispensável, sempre, a análise de cada caso para um esclarecimento específico da questão. As vagas de garagem classificam-se em três espécies: unidade autônoma exclusiva, cota ideal de unidade autônoma coletiva e acessório de unidade autônoma exclusiva. Em linhas gerais, a garagem é considerada área comum, porém, de direito de uso exclusivo. Portanto, o condomínio, por meio do síndico, tem o dever de cuidar de referido espaço.

### Jean Nei

#### Se um fornecedor/prestador de serviço se acidenta em um condomínio, quem é o responsável?

A responsabilidade é do condomínio, que responde na pessoa do síndico, seu representante legal. Segundo o que reza o artigo 1.348 do Código Civil, sua função inclui responsabilidade pela conservação e guarda das partes comuns e prestação de serviços que interessam aos possuidores. Por isso, é indispensável que se trabalhe a segurança nas relações estabelecidas entre condomínio e prestadores de serviços, visto que a demonstração de boa fé e dever de cuidado é imprescindível.



Consultoria de Lidiane Praxedes Oliveira da Costa, advogada, professora e palestrante, sócia-fundadora do escritório Oliveira Costa Advocacia.

Quer ter sua pergunta respondida pelos nossos especialistas? Envie sua questão pela editoria Tira-Dúvidas do nosso site: [www.revistaareacomum.com.br](http://www.revistaareacomum.com.br)

1º CICLO DE PALESTRAS  
PARA SÍNDICOS DA  
REVISTA ÁREA COMUM



**11 DE OUTUBRO**  
**DAS 13:00 ÀS 18:00**



**PALESTRANTES**

**RODRIGO KARPAT**

INADIMPLÊNCIA EM CONDOMÍNIOS  
E APLICATIVOS DE HOSPEDAGEM

**AMANDA LOBÃO**

EXPULSÃO DE MORADORES ANTISSOCIAIS  
E RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL DO SÍNDICO



**VAGAS LIMITADAS**  
**1º LOTE R\$50,00**

ONDE?  
**INSTITUTO DE  
ENGENHARIA**

REVISTA  
**ÁREA COMUM**

**INSCREVA-SE NO NOSSO SITE:**  
[WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR](http://WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR)

**SAIBA MAIS:**  
**(11) 2061 2844**

## PRODUTOS E SERVIÇOS ÁREA COMUM

QUEM ANUNCIA VENDE

QUEM PROCURA ACHA

REVISTA  
**ÁREA COMUM**  
CLASSIFICADOS

**ANUNCIE NO SITE  
POR 6 MESES E PAGUE  
APENAS R\$49,90**

**TESTE GRÁTIS POR 10 DIAS (11) 2061 2844**  
**CONTATO@REVISTAAREACOMUM.COM.BR**  
**WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR**



RODRIGO KARPAT - ADVOGADO  
ESPECIALISTA EM DIREITO  
CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO



## O VÍNCULO EMPREGATÍCIO ENTRE O SÍNDICO E O CONDOMÍNIO

A 7ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região negou pedido de vínculo feito por um homem que atuou como síndico por oito anos. O relator do recurso, o desembargador Wilson Carvalho Dias, explicou que o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei 4.591/64.

Essa é uma questão interessante, pois a função de síndico se encontra em uma posição diferente em relação à legislação trabalhista. O síndico não é um empregado do condomínio. Ele é eleito de forma assemblear para cumprir uma função, não tendo um vínculo empregatício. E isso vale, inclusive, no caso do síndico profissional, já que o contratado também não tem esse vínculo, sendo apenas um prestador serviços. Claro, ele terá que arcar com os encargos inerentes àquele serviço, mas não deixa de ser um prestador autônomo.

Porém, é importante deixar claro que as atribuições do síndico estão dispostas no Código Civil, Art. 1.348, que traz especificamente quais são suas funções, entre elas: gerir o patrimônio, prestar contas, fazer cumprir a convenção, representar o condomínio ativa e passivamente etc. Também estão previstas em outras leis a realização do AVCB, cumprimento de normas trabalhistas, realização de NRs etc. Sua função está muito mais ligada ao exercício de um cargo, tendo a responsabilidade de gestão, prescindindo de qualquer relação trabalhista.

Sendo assim, o síndico não tem uma subordinação hierárquica, mas tem uma subordinação legal, estando sempre ligada à convenção do condomínio e regimento interno, assim como também às decisões assembleares.

A figura deste profissional desvirtua da imagem de um empregado comum, pois a relação entre o condomínio e o síndico é a de mandante e mandatário. Ele detém em suas mãos os poderes diretivos e disciplinar inerentes à administração do condomínio.

Como se pode notar, o síndico faz parte da administração do condomínio, representando-o ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns.

O representante condominial, apesar de ter suas contas aprovadas ou desaprovadas pela assembleia geral, não está subordinado a ela. A assembleia geral não possuiu poderes para determinar de que maneira ele administrará o condomínio.

Diferentemente de ser subordinado, ele tem em suas mãos todas as atribuições do próprio empregador. Na realidade são os empregados do condomínio que estão subordinados a ele.

O síndico tem total autonomia na tomada das suas decisões. Pode demitir e contratar funcionários, dar ordens para os empregados, não pode ser punido disciplinarmente na esfera trabalhista, não está sujeito a controle de horário de trabalho e sua remuneração é fixada por assembleia, portanto, o ganho mensal não representa salário para fins de reconhecimento de relação de emprego.

Concluindo, não estão presentes os elementos necessários para a caracterização de vínculo empregatício, pois nessa relação entre síndico e condomínio não existe nem onerosidade nem subordinação.

Este artigo teve a coparticipação do advogado Guilherme Lemos Novaes, especialista em Direito do Trabalho.

# PAVIMENTO INTERTRAVADO: UMA BOA OPÇÃO PARA OS CONDOMÍNIOS

O pavimento intertravado é de uso comum no Brasil em áreas públicas, como praças e calçadas, ou em áreas externas de condomínios e garagens. Trata-se de material cimentício que possui diversos formatos, texturas, cores e tamanhos. Usualmente substitui os paralelepípedos, que são materiais mais rústicos, bem como os pisos de concreto moldados ou os de asfalto.

Entre os benefícios do uso dos pisos intertravados estão sua rápida montagem e o fato de serem peças pré-moldadas, o que garante regularidade e os tornam alternativas mais baratas em muitas aplicações. Outro atrativo é o apelo estético, por ser possível formar vários tipos de layouts e cores.

Ao escolher esse pavimento é essencial que o usuário se atente ao uso final. A área de uma garagem onde haverá trânsito de carros precisa de um piso com maior resistência mecânica se comparado ao piso usado em uma praça, por exemplo. E esse detalhe pode fazer toda diferença, já que a errada aplicação do produto pode levar a quebra das peças e ao desgaste superficial (desgaste a abrasão) que, além de ocasionar acidentes, ainda deixa um aspecto desagradável e pode gerar pó. Contudo, quando bem aplicado, as características do pavimento permanecem inalteradas por muitos anos.

É necessário ainda se atentar à permeabilidade do pavimento. Alguns tipos possuem encaixes

que permitem a passagem de menor fluxo de água. Outros, mais espaçados, precisam da adição de britas entre eles. Há também modelos próprios para o crescimento de grama entre os pisos. Nesta área permeável, a água - principalmente a da chuva - transpassa, não permitindo que ocorram alagamentos no local.

A instalação é simples, sem necessidade de ferramentas, máquinas ou mão de obra especializada. Os pisos são facilmente assentados sobre uma camada de areia ou pó de pedra, essencial para o sucesso do pavimento. Como trabalham por intertravamento, não há a necessidade do lançamento do rejunte de argamassa. O tempo de cura e secagem é dispensável por ser pré-moldado e o tráfego de pessoas pode ser liberado imediatamente após a aplicação.

Para locais onde há necessidade de pisos mais permeáveis, devido às chuvas intensas ou solos que possuem baixa permeabilidade, uma alternativa são os pisos permeáveis de concreto. Porém ao escolhê-los deve-se atentar a sua resistência mecânica.

Quando há a necessidade de manutenção ou troca do pavimento, este pode ser removido total ou parcialmente com grande facilidade. Isto simplifica a manutenção de redes subterrâneas, bem como de reformas.

Por serem fabricadas com concreto, as superfícies dos pisos intertravados são antiderrapantes, oferecendo assim maior segurança a veículos e pessoas se comparado a outros tipos de pavimentos. Por isso, podem ser usados em rampas ou curvas sinuosas, permitindo que motoristas tenham mais controle de seus automóveis.

O pavimento intertravado no geral é apresentado como uma solução eficiente em questões econômicas, ambientais e de aplicação para condomínios. Vale o estudo de viabilização do mesmo.



Pixabay

Autora: Caroline Umbinger  
Engenheira da Geocontract

# Bidim



## Necessita de um sistema drenante eficiente?

### **Bidim** a melhor solução em filtração e separação!



#### OTIMIZAÇÃO DE TEMPO

Mão de obra simplificada e fácil aplicação.



#### OTIMIZAÇÃO DE CUSTO

Ausência de constante manutenção.



#### MÉTODO TRADICIONAL

Aumento da vida útil da estrutura em relação aos métodos tradicionais.

A Manta bidim é 100% poliéster e pode ter uma ou mais funções como: **filtração, proteção, separação impermeabilização, e controle de erosão superficial.**

Também comercializamos a Manta bidim para cura de concreto, que é **perfeita para lajes, pisos concretados, etc.**

**Dúvidas? Entre em contato com um dos nossos consultores!**

**[www.bidim.com.br](http://www.bidim.com.br) | (12) 3946.4600**



## COLAS PVA GEOCONTRACT

Podem ser usadas em diversos segmentos: construção civil, indústria têxtil, papel e papelão, madeira e formulações químicas.



**Colagem de alto desempenho!**  
**(11) 2067 0011/ (11) 5589 0011**  
**WWW.GEOCONTRACT.COM.BR**

 **geocontract**

## SOLUÇÃO COMPLETA EM ADESIVOS E SELANTES

Solução prática e funcional em silicones, selantes, espumas de PU, adesivos hot melt, limpadores, adesivos de contato, adesivos instantâneos, colas brancas, além de soluções para hidráulica com os adesivos PVC, fitas veda rosca e anéis de vedação.

**PRODUTOS QUE SÃO IDEAIS PARA OS PROFISSIONAIS,  
ALIANDO PRECISÃO, PERFORMANCE E QUALIDADE.  
ENTRE ECONOMIA E EFICÁCIA, LUCRE COM OS DOIS.**

INOVAÇÃO

RESULTADO

ADESIVO SPRAY

PRATICIDADE E RAPIDEZ

BASE ÁGUA

SUSTENTABILIDADE E ECOEFICIÊNCIA

ELEMENTO AFIX

RESISTÊNCIA

**CONHEÇA E EXPERIMENTE TODOS OS PRODUTOS DA  
LINHA E DESCUBRA NA PRÁTICA TODA A INOVAÇÃO  
DE AFIX.**



**Afix**

[WWW.USEAFIX.COM](http://WWW.USEAFIX.COM)  
(11) 3538-2800

**geocontract**  
produtos técnicos

[WWW.GEOCONTRACT.COM.BR](http://WWW.GEOCONTRACT.COM.BR)  
(11) 2067-0011 | (11) 5589-0011