

## Fique atento: Impostos e Tributos vencem agora

Um bom exemplo é o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), cobrado de proprietários de imóveis comerciais e residenciais como forma de compensação ao Poder Público pela ocupação do solo e prestação de serviços. O não pagamento do imposto por um ano ou mais pode levar o proprietário a uma série de sanções e penalidades, que vão desde a inscrição de seu nome em dívida ativa no município, até a abertura de uma ação judicial, que pode levar à venda do imóvel por meio de leilão para quitar o débito.

Pág. 6



### Viajar no Carnaval requer cuidados

Seja para o campo ou praia, viajar sempre recarrega as baterias. Mas se a pessoa não tomar os cuidados necessários, ao voltar de viagem pode ter uma desagradável surpresa: verificar que a casa teve objetos furtados ou foi assaltada. Aí todo o descanso vai embora com a Quarta-Feira de Cinzas. Para que isso não aconteça, o ideal é trabalhar em conjunto com vizinhos e síndico, porém sem maiores detalhes.

Pág. 4

### Uso de piscina gera ação judicial

Na petição, a proprietária, que é advogada, diz que mães e responsáveis delegam às empregadas ou babás a guarda temporária de seus filhos durante o horário de trabalho. Essas profissionais, por sua vez, acabam trazendo seus próprios filhos para o condomínio e utilizando a piscina e áreas comuns, destinadas aos moradores.

A advogada alega ainda que não se trata de racismo, discriminação ou qualquer outra forma de segregação, mas sim de fazer valer o regimento interno do condomínio, que proíbe o uso de áreas comuns de lazer por empregados, filhos de prestadores de serviços e pessoas que não tenham um laço afetivo ou de parentesco com o proprietário.

Pág. 6

### Palestra Gratuita

O **SIPCES** convida todos os síndicos, administradores, filiados e interessados em aumentar seus conhecimentos teóricos e práticos para participarem da palestra "Rotinas de admissão e demissão". O evento tem o objetivo de jogar luz em temas e situações recorrentes, encontrados todos os dias na vida de quem administra. Durante a palestra serão abordados os procedimentos legais para admissão, registro e demissão de empregados, com cálculo rescisório. Anote a data e o local. A palestra é de graça.

**DATA: 23 e 24/02/2011 - ÀS 19:00H**

**Local:** SIPCES-ES - Sindicato Patronal de Condomínios no ES - Av. Princesa Izabel, 574, Sl/611, Ed. Palas Center-A, Centro-Vitória (em cima do Banestes). Telefax: 27 3421-6302  
Email: sipces@sipces.org.br



Gedaias Freire da Costa - Presidente do **SIPCES**

Utilização da piscina em condomínios requer cuidados com as crianças, obrigação dos pais ou responsáveis, não cabendo ao condomínio assumir esta obrigação. Cabe ao condomínio zelar pela conservação e manutenção deste espaço e verificar o cumprimento das normas internas de utilização desta área comum, evitando conflitos.

Todo ano é a mesma coisa, Carnaval e notícias publicadas nos noticiários sobre furtos e danos em condomínios chamam a nossa atenção pela ausência de regras de segurança nos edifícios ou descumprimento destas pelos funcionários ou os próprios condôminos. O **SIPCES** enfoca neste informativo, dicas de segurança e cuidados que devem ser seguidos por todos, evitando dissabores.

Reduzir custos com responsabilidade é uma tarefa de toda administração condominial, por isto, abordar o uso dos elevadores, fonte de despesas, é uma forma de informar aos condomínios regras que podem ser adotadas para diminuir o gasto com energia elétrica.

Os novos aparelhos de ar-condicionado geram redução do consumo de energia e maiores benefícios para os condôminos, mas, tem provocado dor-de-cabeça e

conflitos nas administrações condominiais, pois, na maioria dos edifícios não há espaço determinado para a instalação dos novos aparelhos.

Ainda, há proibição nas normas condominiais de instalar as máquinas nas fachadas. A solução deve passar pela convocação de Assembleia para apreciar o assunto, de forma serena e tranqüila, com estudos de alternativas, riscos a edificação, aumento da carga de energia, etc.

No mês de fevereiro o curso será regras de admissão e demissão, com enfoque na parte legal e prática. Não espere, participe ou indique o funcionário do condomínio, da empresa administradora ou contabilidade responsável pelo departamento de pessoal para esta capacitação gratuita oferecida pelo **SIPCES**.

Carnaval chegando e muitos pensando, que vão receber os dias trabalhados como feriados, mas, é importante ressaltar que carnaval não é feriado, mas, ponto facultativo.

Início de ano, entrega dos carnês de IPTU pela municipalidade, cabendo as administrações condominiais entrega aos condôminos este carnê, efetuando um controle desta tarefa evitando reclamações.

Prestar contas é uma obrigação de toda e qualquer administração condominial, seja o síndico pessoa física ou jurídica, sob pena de destituição. Leia com atenção a matéria jurídica abordando este assunto, pois, é fundamental a existência e funcionamento do Conselho Fiscal.

Síndicos, atualizem seus cadastros junto ao Sipces, participe dos eventos, apresente sugestões, venha até nossa sede, tomar uma água, café, ler os jornais, tirar dúvidas, assistir vídeos sobre administração de condomínios, realização de assembleias, normas de segurança, etc.

## Plantão da Diretoria

Visando melhor atender aos nossos associados, a diretoria do **SIPCES** mantém um plantão diário com diretores aptos a ouvir e encaminhar os problemas, visando à solução destes.

### Horário: 9h às 12h

**2ª F.** - Gedaias Freire da Costa (presidente)

**4ª F.** - Celso Monteiro Berlinck

**6ª F.** - Antônio Assis de Souza Caramuru

### Horário: 14h às 17h

**4ª F.** - Cyro Bach Monteiro

**5ª F.** - José Eduardo Martins

**6ª F.** - Joel da Escócia Filho

Sindicato Patronal de Condomínios Residenciais, Comerciais e Mistos e Empresas de Administração de Condomínios no Estado do Espírito Santo, exceto Região Sul

•  
**SEDE**

**PRÓPRIA**

Av. Princesa Isabel, 574  
Bloco A, Salas 606/611  
Ed. Palas Center - Centro  
Vitória/ES - Cep: 29010-360  
Tels.: (27) 3421-6302

Site: [www.sipces.org.br](http://www.sipces.org.br)  
E-mail: [sipces@sipces.org.br](mailto:sipces@sipces.org.br)

•  
**DIRETORIA EXECUTIVA**

**Presidência**

Gedaias Freire da Costa

**Secretaria-Geral**

Cyro Bach Monteiro

**Tesouraria**

Antônio Assis S. Caramuru

**Diretoria Adjunta – Suplentes**

José Eduardo Martins

Joel da Escócia Filho

Celso Monteiro Berlinck

**Conselho Fiscal – Efetivo**

Milton Hilário Martins Ferreira

Rosa Maria Rigotti

Aderbal de Oliveira Valério

**Conselho Fiscal – Suplentes**

Elizabeth Esteves

Sadyr Gomes de Azeredo

**Delegados Representantes**

Gedaias Freire da Costa

Cyro Bach Monteiro

**Assessor Jurídico**

Roberto Garcia Merçon

(OAB/ES 6445)

**Equipe de Trabalho**

Flávia Costa

Vanda Rangel da Vitória

Luana Barcellos Gozardo

Vanilda Santos da Silva

•  
**Editoração Eletrônica**

**Evidência Propaganda**

Tel.: (27) 3223-9077

9971-8993

[ed.evidencia@gmail.com](mailto:ed.evidencia@gmail.com)

**Fotos:**

Rita Lyrio

**Jornalista**

Alexandre Damazio

Mtb: 735/98

**Revisão**

Eliane Rezende

Mtb/DRT-ES 304/85

**Fotolito e Impressão**

Gráfica Ita

**Tiragem**

1,5 mil exemplares

"Uma experiência que vai marcar minha vida para sempre". Foi assim que a artista plástica Arlinda Thomazia Silveira definiu sua eleição como síndica do condomínio Junieh, na Praia da Costa, em Vila Velha.

Segundo ela, o condomínio fechado, com 10 andares e 30 apartamentos, precisava de um choque de gestão para voltar a funcionar com o mesmo vigor de quando havia sido inaugurado.

"Eu nunca havia parado para perceber como o nosso edifício estava sucateado. Andando pelas áreas comuns, inclusive a piscina, fiquei impressionada com o abandono e resolvi agir. Eu que nunca havia administrado nada, me candidatei e

fui eleita por unanimidade e, de 2009 para cá, implantamos uma gestão participativa que está dando certo", comemora.

Arlinda relata ainda que o condomínio apresentava uma alta taxa de inadimplência, constas de água atrasadas e dívidas com os fornecedores. "Foi necessária a cobrança de uma taxa extra para contornamos emergencialmente os problemas financeiros, mas conseguimos colocar as contas em dia com o apoio de todos", revela.

Hoje Arlinda faz planos para implantar melhorias internas e na fachada do condomínio, que é o seu orgulho, já que ajudou na virada de uma página importante de sua vida.

"Eu nunca tinha aberto uma conta em banco e hoje consigo, com o apoio de um serviço gratuito de Contabilidade e com a ajuda de todos os moradores tocar uma verdadeira micro-empresa, com uma faxineira e quatro porteiros", comenta.



Arlinda Thomazia  
Silveira - Síndica

## Riscos de afogamentos aumentam nesse período

Durante o verão e período de férias aumenta em até 50% o número de afogamentos na Grande Vitória. E as maiores vítimas são justamente crianças e pessoas alcoolizadas.

No caso de afogamento de crianças os motivos são simples: curiosidade e falta da noção de perigo. Já no caso dos adultos, o uso de álcool faz com que a pessoa perca o medo da água e se aventure, tanto na piscina quanto no mar, lagoas e rios.

### Guarda-vidas

Nas cidades litorâneas de Vitória e de Vila Velha, as prefeituras aumentaram o número de guarda-vidas. Segundo o coordenador do serviço de salvamento marítimo da capital, Emerson de Oliveira, 70 profissionais reforçam a segurança dos banhistas. Ele afirma que, em Vitória, o ponto mais perigoso é a Curva da Jurema, por causa dos buracos existentes na costa, aumentando o risco de acidentes, sobretudo quando a maré está baixa. Dos 54 afogamentos ocorridos na Capital, entre dezembro e fevereiro do último verão, 31 foram registrados no local. Outras regiões de maior incidência foram a Praia de Camburi e a Ilha do Boi. Em Vila Velha, o coordenador da Defesa Civil do

município, Adão da Cunha, disse que três mortes por afogamento aconteceram no ano passado, o mesmo número verificado neste ano, até o momento. Os pontos mais preocupantes são o final da Praia de Itaparica, a Orla de Itapuã, a Barra do Jucu e a Praia dos Recifes, devido à forte correnteza.

### Condomínios

Mas não é só na praia que existem riscos. A jovem arquiteta Maria Glória Tavares, de 30 anos, ainda chora a morte do filho Igor Tavares, de 3 anos, ocorrida na piscina de seu condomínio, em Guarapari, há 1 ano.

Ainda abalada e se recuperando do choque, a arquiteta diz que fez um churrasco na área de lazer de seu condomínio de alto padrão para comemorar uma promoção no trabalho. Entre muitos convidados e crianças correndo pela piscina, ela acabou esquecendo por poucos minutos do filho. Foi o tempo suficiente para que o pequeno Igor entrasse na piscina de criança sem ser notado e se afogasse.

Desesperada, a mãe vendeu o apartamento e voltou para Vitória. "É muito doloroso saber que foi apenas um ou dois minutos de distração e eu perdi meu anjo", desabafa aos prantos.

Para evitar que tragédias assim aconteçam, vale lembrar de algumas dicas passadas pelo capitão do Corpo de Bombeiros, Anderson Pimenta:

- Evite nadar sozinho
- Não tome bebida alcoólica antes de entrar na água;
- Não mergulhe após lanches e refeições;
- Não se afaste da margem, seja da piscina ou do mar;
- Não tente salvar pessoas em afogamento sem estar devidamente preparado;
- Lance objetos flutuantes (bolas, bóias, isopores e outros) ou cordas para salvar pessoas.
- Não deixe as crianças sem a companhia de um adulto responsável; Identifique nas proximidades a existência do guarda-vidas e permaneça próximo a ele;
- Olhe a sinalização do local, pois ela indicará se é ou não próprio para banho;
- Não finja um afogamento porque as pessoas podem não dar importância a um acidente verdadeiro quando ele ocorrer;
- Ligue para o Corpo de Bombeiros caso aconteça algum imprevisto.

# Carnaval chegando, cuidado redobrado com segurança

O Carnaval esse ano acontece em março, portanto faltam poucos dias para a maior festa popular do país. Muitos foliões já estão em ritmo de contagem regressiva para cair na folia.

O diretor do Centro Integrado Operacional de Defesa Social (Ciodes-190), Major Nylton Rodrigues, dá dicas de como aproveitar o feriado prolongado com segurança e evitar que a festa se transforme em algo desagradável.

Ele ressalta a importância de as pessoas entenderem que para o crime acontecer, é necessário haver oportunidade. Uma medida que pode inibir as ações criminosas é a prevenção. "Todos devem ter consciência de que são responsáveis também pela sua autoproteção", observou.

O cuidado pessoal é o primeiro passo para agir conforme as orientações da polícia. De acordo com o diretor, não usar objetos de valor como brincos, pulseiras ou cordões de ouro pode inibir um possível assalto.

"Esses objetos são facilmente arrancados e são um chamariz para os bandidos. Não é indicado carregar altas quantias em dinheiro, cartões de crédito e talões de cheque, e sim o necessário para o consumo", acrescentou o major.

## Cuidado em bares e boates

Bares e boates são locais escolhidos por muitos foliões para curtir os dias de Carnaval. Mas é justamente nesses estabelecimentos que a atenção deve ser redobrada.

Muitas pessoas têm o costume de deixar celulares, carteiras, máquinas fotográficas e bolsas em cima da mesa, bem à vista de quem se aproxima. Durante uma conversa e outra, qualquer descuido é uma oportunidade para que o criminoso aja.

Nas boates, o consumo de bebida alcoólica é maior, então os foliões devem tomar cuidado com seus objetos pessoais. A dica é evitar deixá-los em cima de balcões de bares, pias de banheiros e ficar sempre atento às pessoas que estão ao seu redor.

## Álcool

O uso demasiado de bebida alcoólica pode transformar a folia em



tragédia. Evitar seu consumo também contribui para prevenir a violência e acidentes graves. É importante que o folião tenha em mente que bebida e direção não combinam.

Para evitar direção perigosa, o ideal é que o folião que sai de carro leve também um acompanhante que não beba para assumir o volante depois, ou opte por um táxi ou um transporte coletivo.

Neste Carnaval, haverá restrição do horário de funcionamento de trios elétricos e proibição da comercialização de bebidas alcoólicas destiladas. Os eventos terão limite de horário para acontecer e os órgãos de segurança deverão receber com antecedência a programação das festas. Tais medidas visam a proteger o cidadão que quer curtir o Carnaval com tranquilidade.

Apesar de contribuir bastante para prevenir crimes, adotar medidas de segurança nem sempre impede que o cidadão seja vítima de uma ação criminosa. Em caso de emergência, a população pode acionar o Ciodes por meio do telefone 190, a qualquer hora do dia. O atendimento funciona 24 horas.

"Quem é assaltado não deve reagir. A vida humana é sempre mais importante. Procure manter a calma e tentar lembrar da descrição dos criminosos para posterior repasse à polícia. Detalhes como a roupa usada pelos infratores, o tipo físico, a cor da pele e a direção de fuga contribuem muito para a localização dos criminosos", ressalta o major Nylton.

## Condomínios

Seja para o campo ou praia, viajar

sempre recarrega as baterias. Mas se a pessoa não tomar os cuidados necessários, ao voltar de viagem pode ter uma desagradável surpresa: verificar que a casa teve objetos furtados ou foi assaltada. Aí todo o descanso vai embora com a Quarta-Feira de Cinzas. Para que isso não aconteça, o ideal é trabalhar em conjunto com vizinhos e síndico, porém sem maiores detalhes.

"Nem sempre é interessante que as pessoas mantidas nas portarias do prédio saibam, antecipadamente, de ausências e viagens dos condôminos", afirma Manuel Fernando da Conceição, sócio-proprietário da Conquista Auditoria e Assessoria de Condomínios. "É comum que essas informações fiquem registradas pelo porteiro, permitindo que o meliante, rendendo ou até contando com a colaboração do profissional, possa realizar um verdadeiro saque na propriedade totalmente desprotegida". Conceição lembra que os crimes são planejados com antecedência e dependem de informações, como a rotina e pertences dos moradores, para serem realizados.

Para que nenhum detalhe fique de fora, o especialista em segurança de condomínios José Elias de Godoy fez uma lista de precauções a serem tomadas antes da viagem. "O morador deve manter sua residência fechada e trancada, e não deixar as chaves na portaria, pedir para suspender as entregas de jornais e revistas enquanto viaja. Avisar um vizinho de confiança que estará viajando e deixar um telefone para contato. Não deixar luzes dos cômodos acesas. Caso tenha instalado sistemas de alarmes, deixá-los acionados".

## Festas na vizinhança

Quem quiser comemorar o Carnaval sem sair de casa, deve também respeitar algumas regras de convivência. Se for realizar uma festa, respeite o horário de silêncio. "Em qualquer condomínio, quando se programar a realização de festa reunindo pessoas estranhas ao prédio, o mínimo que o condômino deverá apresentar é uma listagem das pessoas convidadas, cabendo ao porteiro a necessária

triagem", indica Conceição.

O mesmo vale caso o dono da festa seja o vizinho. É direito de todos o sossego após as 22 horas. "Não havendo obediência às normas e causando incômodo ou transtornos à vizinhança deve-se acionar a polícia, devido à perturbação do sossego, principalmente após o horário de silêncio", afirma Godoy.

#### Atenção o ano todo



Mesmo tomando cuidado redobrado no Carnaval, os cuidados devem ser constantes, tanto para a segurança quanto para a harmonia do condomínio. As dicas citadas acima podem (e devem) ser aplicadas sempre, não apenas em ocasiões festivas. "É importante frisar que a responsabilidade pela segurança de um condomínio é de todos moradores e não exclusividade do síndico ou dos funcionários", lembra José Elias Godoy.

"A segurança em condomínios requer constante atualização e novidades a todo momento estão surgindo no mercado. A tecnologia tem ajudado, mas o mais importante é a confiança, treinamento e exigência constante do pessoal mantido nos condomínios", conclui Conceição.

#### Dicas para curtir o Carnaval com tranquilidade:

- Não saia com joias e aparelho celular, principalmente no bolso.
- Esteja sempre acompanhado de outras pessoas.
- Evite parar o carro e andar em lugares desertos.
- Mantenha-se afastado de brigas e não banque o curioso para saber o que está acontecendo.
- Evite andar com carteira fazendo volume no bolso, saia apenas com um documento de identificação e pouco dinheiro.
- Em caso de ser vítima de alguma ação criminosa, não reaja e entre imediatamente em contato com o 190, informando as características da pessoa e a direção que ela tomou.
- Se perceber que o ambiente está tenso, saia do local.

## Uso da piscina gera ação judicial

A moradora de um edifício recém-construído em Jardim Camburi ingressou com uma ação judicial contra o condomínio. Ela alega que a piscina e a área de lazer do parque estão sendo usadas por crianças que não são moradoras do prédio.

Na petição, a proprietária, que é advogada, diz que mães e responsáveis delegam às empregadas ou babás a guarda temporária de seus filhos durante o horário de trabalho. Essas profissionais, por sua vez, acabam trazendo seus próprios filhos para o condomínio e utilizando a piscina e áreas comuns, destinadas aos moradores.

A advogada alega ainda que não se trata de racismo, discriminação ou qualquer outra forma de segregação, mas sim de fazer valer o regimento interno do condomínio, que proíbe o uso de áreas comuns de lazer por empregados, filhos de prestadores de serviços e pessoas que não tenham um laço afetivo ou de parentesco com o proprietário.

#### Argumentos

De acordo com os argumentos da moradora, o uso da piscina por pessoas estranhas ao condomínio tornou-se rotina, dificultando o acesso dos moradores e colocando em risco a integridade dos filhos dos condôminos, já que em determinados dias, várias crianças, filhos de babás, acabam refrescando o calor na piscina.



"Nós pagamos caro pela tranquilidade de não ter que sair de casa para ir à praia ou ao clube, então entendo que temos que ver garantido nosso sossego dentro de um espaço reservado a moradores e seus familiares. Só quero que seja cumprida a resolução interna, balizada por todos os condôminos", afirma a advogada, que não quis se identificar.

#### Discussão

A discussão sobre o problema é longa e requer cuidados. A reportagem do **SIPCES** teve acesso ao regimento do condomínio e encontrou no artigo 2.6.1 o seguinte: "...O uso das piscinas é privativo dos moradores e seus convidados. É permitida a presença de babás na piscina infantil quando acompanhadas dos filhos de moradores".

Para o Departamento Jurídico do **SIPCES**, a medida da moradora pode parecer extremada, mas está respaldada pelo regimento.

"Apesar de radical, a medida está dentro dos preceitos estabelecidos no regimento. Quando houve a primeira assembleia ficou determinado que o uso da piscina é de exclusividade dos moradores. Então fica vedado o uso por pessoas estranhas ao condomínio ou por filhos de prestadores de serviços. O que prevalece é o que foi acordado entre os moradores", esclarece o advogado Roberto Merçom.

#### Outros cuidados

Ainda de acordo com Merçom, existem determinações para o uso da piscina em regimentos que vão ainda mais além. Em alguns casos, é proibido banhar-se fazendo uso de óleo para bronzear ou qualquer produto similar que possa prejudicar o funcionamento das bombas e filtros.

Em outros casos, é vedado o uso de aparelhos sonoros na área da piscina, com volume excessivo. Também é vedado na área da piscina almoçar e jantar. Permite-se, no entanto, sanduíches, salgadinhos e bebidas, quando servidas em pratos e copos plásticos, não deixando restos no local.

Respeitando essas regras, sempre impostas e deliberadas por assembleia, evitam-se ações judiciais e dores de cabeça tanto para o síndico, quanto para os moradores.

# Fique atento para o carnê de IPTU

Todo início de ano é a mesma coisa: os carnês para o pagamento de impostos e tributos começam a chegar e é preciso ficar atento para não perder prazos e parcelamentos, evitando multas, juros e até ações judiciais.

Isso mesmo. Para quem não sabe, o não pagamento de alguns impostos pode levar até mesmo à venda judicial de um bem móvel ou imóvel, dependendo da situação de inadimplência do proprietário.

Um bom exemplo é o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), cobrado de proprietários de imóveis comerciais e residenciais como forma de compensação ao Poder Público pela ocupação do solo e prestação de serviços.

## Papel do síndico

As prefeituras da Grande Vitória já anunciaram que vão aumentar em até 100% a cobrança em alguns casos. O não pagamento do imposto por um ano ou mais pode levar o proprietário a uma série de sanções e penalidades, que vão desde a inscrição de seu nome em dívida ativa no município, até a

abertura de uma ação judicial, que pode levar à venda do imóvel por meio de leilão para quitar o débito. Em alguns casos, as ações judiciais para cobrança de débitos não demoram mais que três meses.

De acordo com o advogado Roberto Merçom, consultor jurídico do SIPCES, o papel do síndico é importante na distribuição dos carnês de IPTU e também na conscientização dos condôminos sobre a importância do pagamento do imposto.

"O dinheiro arrecadado com IPTU é revertido em melhorias para o bairro e para o município. Deixar de pagar o imposto onera toda a cidade, por isso a importância do síndico em explicar ao morador o porquê do pagamento em dia", revela Merçom.

## Campanha

Para facilitar a sua vida, o síndico pode auxiliar o servente, o porteiro ou o zelador do condomínio a entregar nas mãos de cada morador o carnê de IPTU, evitando extravios ou mesmo a retirada equivocada do carnê. "Espalhar comunicados no elevador e na

portaria também ajuda a lembrar do pagamento do imposto", recomenda.

Ainda de acordo com Merçom, é preciso ficar atento às datas de vencimento do carnê e nos prazos de parcelamento do imposto. Caso o pagamento seja em cota única, o contribuinte deve ficar de olho no desconto, que em algumas prefeituras pode chegar a 20% do valor total do tributo.

Mas fique ligado. Quando a construtora ergue um prédio ou um condomínio horizontal, o IPTU é único, pago pela totalidade do terreno. Após a obtenção do "Habite-se", registro da convenção e realização da primeira assembleia, é necessário solicitar à prefeitura o desmembramento do IPTU, para ser cobrado de cada unidade, de acordo com a fração ideal correspondente.

Ainda assim, será mantido um IPTU conjunto, referente às áreas comuns do condomínio, como garagens, jardim e outros (despesa ordinária). O desmembramento geralmente deve ser solicitado à Secretaria de Finanças do seu município.

## Dicas diminuem o consumo de energia nos elevadores

Você pode até não saber, mas os elevadores são responsáveis pelo consumo de até 40 % do total de energia de um condomínio. Fazendo uma conta rápida, se a tarifa de luz cobrada no final do mês for de R\$ 1 mil, deste total, R\$ 400,00 são de energia só do elevador.

Uma boa medida de economia de eletricidade relacionada aos elevadores está na troca do sistema de comando para um computadorizado. Esse sistema pode gerar uma economia de 40% no consumo.

Também é recomendado verificar o estado do quadro e das instalações elétricas relacionadas ao elevador. A iluminação da cabine também pode ser controlada no sistema automático, fazendo com que as luzes se acendam apenas quando se chama o elevador.

### Sistemas que geram economia

Contra duplicidade de chamadas: para economizar energia elétrica e proteger o maquinário, existem sistemas que registram as chamadas apenas para o elevador mais próximo

do andar solicitante.

Sinalizador de elevador preso: Se um usuário prender o elevador em um andar, com a porta aberta, o dispositivo toca após 15 ou 30 segundos. A medida pode ser inconveniente em casos de mudanças, mas no dia a dia ajuda a agilizar o trabalho do equipamento.

Sistema contra chamadas múltiplas: Se uma criança acionou vários botões, o sistema identifica automaticamente quando o elevador parou em três andares sem que nenhuma porta fosse aberta.

### Dicas e Mitos:

Excesso de peso não acarreta um consumo maior de energia, mas causa desgaste do equipamento. Em condomínios de grande porte, uma boa alternativa é utilizar o esquema de parada em andares alternados, elevadores que atendam a andares pares e ímpares e também, desligar um dos elevadores em horários de menor movimento.

Os halls de elevadores, assim como as escadas e corredores devem ser pintados com cores claras, ao contrário será necessário o uso de

lâmpadas mais fortes com maior consumo de energia;

### Dicas para os Condôminos

- Para subir um andar ou descer dois, procure utilizar as escadas;
- Respeitar o número máximo de passageiros indicado na cabine ou apertar o botão de chamada uma única vez é de grande valia, pois além de reduzir o consumo de energia, evita o desgaste dos equipamentos que mais tarde pesarão no bolso dos próprios moradores;
- Espere a porta da cabine abrir totalmente para depois abrir a porta do pavimento.
- Evite também se apoiar nas portas durante a viagem;
- Chamar apenas um elevador por vez.

### Ao utilizar o elevador evite:

- \* acionar os botões desnecessariamente;
- \* dar pulos ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine;
- \* colocar as mãos na porta;
- \* entrar primeiro no elevador, assim que a porta se abre
- \* que as crianças usem o elevador sozinhas.

## Prestação de Contas

1. No informativo anterior enfocamos a eleição do síndico, quem pode ser eleito, remuneração, destituição e obrigações legais. Uma das obrigações do síndico e que deve ser apreciada pela Assembléia Geral Ordinária é a prestação de contas.

2. Dispõe de forma clara o artigo 1.350 do Código Civil, verbis:

Art. 1350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Vale ressaltar que na vigência da Lei 4.591/64, a letra "f", do § 2º, do artigo 22, já determinava de forma clara que o era dever do síndico "prestar contas à assembleia dos condôminos".

Importante deixar claro que, o dever do síndico conforme o inciso VIII, do artigo 1.348 do Código Civil, o síndico presta contas somente a assembleia, anualmente e quando exigidas.

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

3. A legitimidade passiva na ação de prestação de contas não é o condomínio ou a empresa administradora, mas o síndico, ou seja, a ação para prestar conta será sempre contra o síndico, se este for a empresa administradora, estará legitimidade para figurar no polo passivo da ação, este é o entendimento jurisprudencial.

67024722 - CONDOMÍNIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. PRESTAÇÃO DE CONTAS. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONDOMÍNIO. AJUIZAMENTO POR CONDOMÍNIO. NÃO RECONHECIMENTO. Não é o Condomínio ou a sua Administradora quem têm o dever de prestar contas, mas sim o seu Síndico, nos termos do artigo 22, § 1º, alínea "f", c.c. o artigo 24, §§, e 25, todos da Lei nº 4591/64, presentemente artigo 1348, VIII, artigo 1350, §§, do Código Civil de 2002. Vê-se, pois, serem o

Condomínio e a Administradora parte ilegítima para figurar no pólo passivo da demanda. (TACSP 2; APL c/Rev 805.900-00/7; Sétima Câmara; Rel. Juiz Paulo Ayrosa; Julg. 14/10/2003) LEI 4591-1964, art. 25 CC, art. 1350

4. Não prestar contas sujeita o síndico a destituição, conforme assegura o artigo 1.349 do Código Civil.

Art. 1349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

5. Aprovadas as contas pela Assembléia, na cabe realizar nova assembleia para apreciar este assunto ou ajuizar ação judicial para este fim.

48248073 - APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. EX-SÍNDICO. ASSEMBLÉIA GERAL. APROVAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO. HONORÁRIOS. MANUTENÇÃO. Tendo sido previamente prestadas e aprovadas por assembleia ordinária regularmente instalada, as contas do ex-síndico não são passíveis de reapresentação judicial, via ação de prestação de contas, diante da exoneração do dever de prestá-las. (TJ-DF; Rec. 2007.07.1.007818-7; Ac. 348.020; Primeira Turma Cível; Rel. Des. Lécio Resende; DJDFTE 30/03/2009; Pág. 73)

6. As Contas antes de apreciação e deliberação pela Assembléia deverá ser analisada pelo Conselho Fiscal, que deve lavrar ata mensal ou bimensal, relatando a regularidade ou irregularidade das documentações comprobatórias das receitas e despesas, referendando ou não a aprovação das contas. Isto quer dizer que, Conselho Fiscal não aprova as contas, mas, dá indicação a assembleia para aprová-las ou não pelos motivos que apontar.

7. Se a assembleia mesmo com parecer contrário da assembleia

aprovar as contas, não há nada de irregular nesta deliberação; mas, diante de relatório contrário do Conselho poderá a assembleia rejeitar as contas do síndico ou dar prazo a este para apresentar justificativas na próxima assembleia, quando então, será aprovada ou rejeitada as contas.

8. Poderá a assembleia deliberar ainda pela constituição de uma comissão ou contratar uma auditoria para levantar as irregularidades das contas apresentadas pelo síndico e diante da rejeição destas contas e apurado prejuízos financeiros causados ao condomínio, aprovar que seja ajuizada ação indenizatória em face do síndico para ressarcir os cofres do condomínio.

9. Estes fatos demonstra a importância da existência do Conselho Fiscal que tem por obrigação analisar rotineiramente os balancetes mensais, contratos firmados pela administração condominial, recolhimento dos tributos e encargos legais, contratação do seguro obrigatório e dos empregados, plano de manutenção dos elevadores e demais equipamentos.

Esta checagem serve para atestar se o síndico esta cumprindo a Convenção e o Regimento interno, enfim, fazer uma varredura nas atividades do síndico, atestando o cumprimento das normas legais, ou se há irregularidade, neste caso, deve ser marcado uma reunião com o síndico para que este apresente as devidas justificativas.

10. Por fim, cabe informar que o síndico não presta contas a condômino, mas, tão somente a assembleia. Cada condômino tem o direito de verificar os balancetes mensais em dia e hora marcado com o síndico, podendo efetuar questionamentos e na assembleia de prestação de contas levantar as irregularidades que entende existir, caso estas não tenham sido explicadas pelo síndico.

# Classificados

**FREIRE & MERÇON**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Gedaias Freire da Costa      Roberto Garcia Merçon  
OAB-ES 5.536                      OAB-ES 6.445

- Atendimento na Área Cível, Trabalhista, Família, Sindical e Cooperativista
- Especializados na Legislação Condominial • Elaboração e adequação de Convenção Condominial as novas regras estabelecidas pelo novo Código Civil Brasileiro.

Av. Gov. Bley, 186 - Sala 1101 - Centro - Vitória/ES - Cep: 29010-150  
Tel/Fax: (27) 3222-5835 - 3222-1035 - E-mail: adv.fm@terra.com.br

**Anuncie**  
**Este espaço está reservado**  
**para sua empresa**  
**3323-0430**

**ILHA GÁS**  
**PARCEIRO DOS CONDOMÍNIOS**

- Revenda • Assistência Técnica • Instalação de Central de gás para condomínios
- Representante Autorizado Supergasbrás

**(27) 3233-6722**

Rua Jaime Villas Boas, 240  
Ilha Monte Belo - Vitória/ES

## Elevadores Nacional - modernizando seu elevador

Seu elevador apresenta alto índice de defeitos? Seu elevador não é confiável e a cabine está feia? Quer economia de 60% de energia elétrica? Melhore o desempenho sem ter que trocar seu elevador. A Elevadores Nacional possui tecnologia para renovar qualquer elevador, sem necessidade de troca: novos comandos eletrônicos, cabines em aço inox que se adaptam a qualquer elevador, botoeiras e digitais modernos, que transmitem modernidade, beleza e eficiência. Venha conhecer esta tecnologia que está ao seu alcance. Consulte-nos hoje mesmo.



Rua José Mazzoco, 03 - Maruípe/ES - Tel.: (27) 3322-4447 - Fax: (27) 3322-4462  
Guarapari: Av. Getelio Vargas, 280 - LJ 3 - Centro - Tel.: (27) 3361-0671  
elevadoresnacional@uol.com.br

A Alta Elevadores, é composta por profissionais com profundo conhecimento do mercado de Elevadores, Escadas Rolantes e Acessibilidades.

- Manutenção preventiva e Corretiva;
- RIA - Relatório de Inspeção Anual;
- Revestimentos de cabina em aço inox escovado e outros;
- Modernização de Equipamentos, substituindo e/ou reparando.
- Substituição de cabos de aço e polias, vedação de vazamentos de óleo e reparos em geral nas máquinas de tração, instalação, e/ou substituição de cabos de manobra, operadores de portas, painéis de operação, pré-fiações, indicadores digitais e botoeiras de pavimentos.

**Entre em contato,**  
**e faremos uma visita técnica!**

**alta**  
ELEVADORES

Rua Joaquim Plácido da Silva, Nº 190,  
1º Pavimento, CEP 29051-070  
Ilha de Santa Maria - Vitória - ES  
Tel. (27) 3327 7024 / 3035 0454  
alta@altaelevadores.com.br

**Administração e Serviços Ltda**

- Consultoria e Administração Condominial
- Contabilidade Condominial
- Locação de Mão-de-obra

**3235-2442 / 3315-5174 / 9274-5140**

Rua Aleixo Neto, 1054 - Sala 103 - Praia do Canto  
Vitória - ES - CEP 29055-260 - j.escossia@terra.com.br

**ESPARTA**  
Serviços Elétricos LTDA

Tel.: (27) 8143-2933  
Site: www.eletricaesparta.com.br  
E-mail: esparta@eletricaesparta.com.br

ELABORAÇÃO DE PROJETOS PARA FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA      INSTALAÇÕES E ILUMINARIAS, TOMADAS, DISPOSITIVOS ELETRÔNICOS

MONTAGEM DE ELETROCALHAS, LEITOS E ELETRODUTOS      SUPORTE TÉCNICO PARA MANUTENÇÃO DE EMERGÊNCIA CORRETIVA OU PREVENTIVA

QUADROS DE MEDIÇÃO DE BARRAMENTOS