

# INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 144 – [www.admnacional.com.br](http://www.admnacional.com.br)

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### ALOJAMENTO DESTINADO AO ZELADOR

O zelador, peça extremamente importante ao bom funcionamento do condomínio, normalmente reside no próprio edifício, em apartamento destinado exclusivamente para tal fim.

Ocorre que o zelador, após a rescisão do contrato de trabalho, deve desocupar o imóvel e entregar as chaves ao síndico, eis que o apartamento é funcional e certamente será destinado ao novo zelador.

A convenção coletiva da categoria (em SP) determina que o zelador demitido tem um prazo de até 30 (trinta) dias para desocupar o imóvel, em caso de aviso prévio indenizado e de até 60 (sessenta) dias em caso de aviso prévio trabalhado, com tolerância de, no máximo 10 (dez) dias, sob pena de multa diária (5% do último vencimento) e das medidas judiciais cabíveis. Nos casos de justa causa, a desocupação deve ser imediata.

Não raramente, o zelador deixa de cumprir o prazo máximo estabelecido para entrega do apartamento, permanecendo inerte, ocupando indevidamente o imóvel, às expensas dos condôminos. Neste caso, o síndico deve proceder da seguinte forma:

**1o passo:** Estabelecer um diálogo com o zelador, explicando-lhe o quão importante a desocupação do apartamento funcional no prazo legal, assinando um documento conjunto estabelecendo o dia exato em que se dará a entrega das chaves.

**2o passo:** Expirado o prazo legal, notificar expressamente o zelador, dando-lhe ciência do esbulho possessório, alertando-o acerca das medidas cabíveis que serão adotadas.

**3o passo:** Ingressar com ação judicial de

reintegração de posse, com pedido de liminar, em função da comprovada ocupação indevida do imóvel, requerendo ainda a aplicação da multa prevista em convenção coletiva, cobrável através de ação trabalhista do empregador contra o empregado.

Trata-se de uma questão muito delicada, que as vezes pode ter um desfecho traumático. O síndico deve agir com firmeza, mas obviamente com razoabilidade e serenidade.

A jurisprudência tem entendido ser cabível a ação de reintegração de posse, eis que o imóvel ocupado pelo zelador se caracteriza como vantagem ou complementação do salário, na forma do artigo 458 da CLT. Vale citar o julgado abaixo, que muito bem elucida a questão:

*"A resistência do zelador de prédio em que a moradia se entende com a natureza mesma dos serviços ou é considerada, na forma do artigo 458 da CLT, como vantagem ou complementação do salário, caracterizará esbulho a ser corrigido pela propositura da competente ação de reintegração de posse, haja vista a inexistência de independente relação ex locato. Ap. 182.038 - 5ª Câ. - Rel. Juiz ALVES BEVILACQUA"*

Marcio Rachkorsky - Advogado, graduado pela PUC-SP, pós-graduado em direito contratual pelo CEUSP, especialista em condomínios.

### FUNÇÕES: O que pode fazer o zelador

- Fiscalizar as áreas de uso comum do edifício.

- Verificar o funcionamento das instalações hidráulicas e elétricas, desde que não execute obras de reparo.

- Verificar o estado dos brinquedos no playground e demais aparelhos do

edifício, como a sala de ginástica, desde que não execute obras de reparo.

- Executar tarefas básicas de manutenção, como troca de lâmpadas ou outras tarefas que não exijam conhecimentos técnicos específicos.

- Interfonar para moradores que estejam fazendo barulho fora do horário permitido e relatar ao síndico as ocorrências.

- Executar a vistoria periódica das instalações do edifício.

- Ganhar horas extras quando tem seu período de trabalho estipulado por contrato (44 horas semanais com uma folga semanal).

- Recomenda-se que seus filhos têm direito a utilizar as áreas comuns do edifício, como o playground e a piscina, mas isso depende do Regulamento Interno do condomínio.

- Tem direito a uma vaga na garagem do edifício, segundo o Código de Obras e Edificações da Cidade de São Paulo, para prédios construídos após 26 de maio de 1995.

- Distribuir tarefas entre os empregados.

### O que não pode fazer o zelador

- Executar tarefas de manutenção que exijam conhecimento técnico, desde que não ganhe adicional por acúmulo de funções.

- Trazer amigos para frequentar as áreas comuns do edifício, como playgrounds e piscinas.

- Substituir os porteiros em seu horário de almoço, se não receber adicional por acúmulo de funções.

BOA SEMANA!