

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

### SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA procedimentos para síndico, moradores e funcionários

#### Telefones

190 - Polícia

192 - SAMU – Serviço de Atendimento Móvel de Urgência - casos clínicos

193 - BOMBEIROS - incêndios, vazamento de gás, resgate em caso de traumas e passageiros presos em elevador.

Devem estar nesta lista também os números de emergência da empresa de manutenção de elevadores e da seguradora do condomínio.

#### Serviços emergenciais de Seguros

Algumas seguradoras de condomínios oferecem serviços que podem ser utilizados quando ocorre sinistro (acidente) previsto na apólice - normalmente, em caso de roubo ou furto, queda de raio, inundação, alagamento, vendaval, granizo, danos elétricos, impacto de veículos, desmoronamento.

Os serviços oferecidos costumam ser:

-Chaveiro para áreas comuns;

-Chaveiros para unidades autônomas;

-Reparos elétricos para áreas comuns;

-Reparos hidráulicos para áreas comuns;

-Serviço de reparo de antena coletiva;

-Desentupimento para áreas comuns;

-Funcionário substituto (no caso de hospitalização de funcionário do condomínio em decorrência do sinistro);

-Vigilância (caso a segurança do condomínio fique comprometida em função do sinistro);

-Socorro volante (para automóveis danificados no acidente);

-Ambulância (para feridos em decorrência do sinistro)

#### Elevadores - Passageiros presos

Para o passageiro:

-Se o elevador parar entre andares, os ocupantes devem manter a calma, pois o perigo não é iminente;

-Muitos elevadores têm luzes de emergência, que funcionam por algumas horas sem energia elétrica, e interfones de comunicação com a portaria;

-Segundo os fabricantes, os elevadores têm ventilação necessária para respiração

-Acionar o botão de alarme e/ou

utilizar o interfone para pedir ajuda

-Não force as portas e se o elevador parar entre andares e a porta abrir, não tente sair por conta própria.

-O elevador pode voltar a funcionar no momento em que você estiver saindo. Guarde a sua estabilização.

Para o síndico:

-Não tente resgatar a pessoa presa, nem permita que um funcionário do condomínio o faça. Somente as empresas de manutenção de elevadores e o Corpo de Bombeiros são habilitados para fazer isso com segurança.

-O resgate por pessoas não-habilitadas (funcionários do condomínio, por ex.) traz risco de vida tanto ao passageiro quanto ao resgatante.

-Chamar imediatamente a empresa conservadora ou o Corpo de Bombeiros.

-Em caso de incêndio, não se deve utilizar os elevadores, o abandono do edifício deve ser feito pelas escadas

#### Vazamento de gás SEM fogo

Nesses casos o síndico deve:

-Imediatamente solicitar para que se feche o registro de gás e se esvazie o local

-Orientar para não fumar nem acender fósforos ou isqueiros no local

-Não acenda luzes, pois ao acionar o interruptor de eletricidade você poderá proporcionar uma explosão, caso o vazamento esteja intenso

-Se ocorrer em ambiente fechado, abra portas e janelas para ventilar o local

-Entre em contato com a empresa distribuidora de gás e, em casos mais graves, com o Corpo de Bombeiros (193).

#### Brigas entre moradores/ agressões a funcionários

-O síndico não tem obrigação legal de apartar brigas ou mediar conflitos entre moradores. Não é xerife nem juiz. Sua função é apenas administrar o condomínio e zelar pela aplicação das determinações da assembleia, do Regulamento Interno e da Convenção Condominial. O que fizer além disso ocorre como cidadão e condômino regular.

-Se há ameaça à segurança do condomínio, assim como qualquer outro condômino poderia fazer, pode e deve chamar a polícia para intervir.

-A obrigação legal do síndico em caso de brigas é a de aplicar advertências e

multas previstas no Regulamento ou na Convenção, quando há violação de normas estabelecidas.

-É dever legal do condômino não comprometer o sossego e a segurança dos outros condôminos (artigo 1336 do Código Civil)

-Em casos de agressões verbais ou físicas a funcionários, o síndico deve alertar o condômino de que esta conduta pode motivar a rescisão por justa causa por parte do funcionário, com todos os direitos previstos. Afinal, do ponto de vista legal, todos os condôminos representam o empregador (vide Box no nº 147)

#### Brigas durante a Assembléia

-Em casos de brigas durante a Assembléia, cabe ao presidente da mesa não tomar parte mas, pelo contrário, permanecer neutro e mediador da situação para que tudo termine bem.

-Se os ânimos se inflamarem demais, é melhor o presidente suspender a sessão e solicitar que todos abandonem o local. Normalmente, isso apazigua os ânimos.

#### Festas problemáticas

-Se o barulho é excessivo (no apartamento, casa ou no salão), ou se o limite de horário para uso do salão de festas foi ultrapassado, um funcionário do condomínio deve solicitar por interfone que a perturbação cesse ou que o salão seja desocupado.

-É desaconselhável a intervenção pessoal do síndico. Se a solicitação por interfone não resolver, o zelador deve ser acionado para pedir o fim da perturbação. Se nem assim o problema se resolver, o síndico (mais uma vez: como qualquer condômino poderia fazer) pode chamar a polícia para intervir. O síndico deve solicitar ao zelador que acompanhe o policial ao local.

-Se houver brigas ou qualquer outra ameaça à segurança do condomínio, deve-se chamar a polícia.

-Quando houve infração ao Regulamento Interno, o síndico deve encaminhar no dia seguinte advertência ou multas por perturbação ao sossego, inclusive para evitar a sensação de ausência de regras, prevenindo futuras ocorrências.

Continua...