

# SEGURANÇA EM TRABALHO EM ALTURA EM MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIOS VERTICAIS – PRÉDIOS DE MÚLTIPLOS PAVIMENTOS<sup>1</sup>

## SAFETY AT WORK IN HIGH IN MAINTENANCE IN VERTICAL CONDOMINIUMS - MULTIPLE PAVEMENT BUILDINGS

Everson Sergio Kerbes<sup>2</sup>

Roque Luis Mion Puiatti<sup>3</sup>

**RESUMO:** Muitos condomínios verticais – Prédios de múltiplos pavimentos realizam a manutenção predial contratando empresas e ou autônomos sem a preocupação quanto à segurança dos trabalhadores, descumprindo muitas vezes a parcialidade/totalidade das Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego no desenvolvimento de atividades de manutenção, como por exemplo nos “trabalho em altura”. Com isso propõe-se através deste artigo primeiramente analisar através de amostragem<sup>4</sup> o percentual de condomínios que tem muita, pouca ou nenhuma preocupação em contratar empresas/autônomos que executam as atividades utilizando-se técnicas adequadas no que concerne à segurança no desenvolvimento das atividades pelos seus colaboradores. Em um segundo momento será apresentado uma Lista de Verificações - “*checklist*” - para liberação por parte do Condomínio as atividades de manutenção de edificação com trabalhos em altura, para tornar que este tipo de atividade seja desenvolvida com segurança, evitando com isso a possibilidade de ocorrência de acidentes bem como de indenizações a serem pagas pelo Condomínio em virtude de responsabilidade solidária. O objetivo do “*checklist*” é para tornar as atividades de trabalho em altura mais seguras, com atendimento aos principais aspectos da Norma Regulamentadora 35, evitando assim a maioria dos acidentes observados no desenvolvimento deste tipo de atividade.

**PALAVRAS-CHAVE:** Segurança no trabalho; Atividades de manutenção; Trabalho em altura em edifícios.

**ABSTRACT:** Many vertical condominiums – Multi-storey buildings carry out building maintenance contracting companies and self-employed workers without the concern for worker safety failing to comply often bias/wholeness of the Regulatory Rules of the Ministry of Labor and Employment in the development of maintenance activities such as “work at heights”. With this it is proposed through this article first analyze through sampling<sup>5</sup> the percentage of condominiums that has much, little or no concern about hiring companies/self-employed who carry out the activities using appropriate techniques with regard to safety in the development of activities by its employees. In a second moment a “checklist” for liberation by the Condominium of the activities of maintenance of building with works in height, to make this type of activity developed safely, avoiding this the possibility of accidents occurring as well as indemnities to be paid by the Condominium due to joint liability. The purpose of the “check list” is to make working height activities safer, with attendance to the main aspects of Regulatory Norm 35, thus avoiding most of the accidents observed in the development of this type of activity.

**KEYWORDS:** Safety at work; Maintenance activities; Work in height in buildings.

---

<sup>1</sup> Artigo apresentado para conclusão do curso de Pós-Graduação Latu Sensu – Especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho.

<sup>2</sup> Engenheiro, formado pela PUC/RS, CREA-RS 124.620. Cursando Pós-Graduação Latu Sensu – Especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho, pela Univates.

<sup>3</sup> Orientador. Mestre em Process Safety and Loss Prevention, pela University of Sheffield.

<sup>4</sup> A amostra analisada contém 11 condomínios, os quais os síndicos responderam às perguntas efetuadas pelo autor.

<sup>5</sup> The analyzed sample contains 11 condominiums, which the receivers answered the questions posed by the author.

## **1 INTRODUÇÃO**

As edificações em um momento ou noutro durante sua vida útil necessitarão passar por atividades de manutenções tanto corretivas como preventivas. Uma elevada parcela das atividades de manutenção predial ocorre em trabalho caracterizado como “trabalho em altura”, como manutenção de telhado, limpeza de calhas, pintura de fachada, manutenção em ar condicionado.

Vale ressaltar que de acordo com a Norma Regulamentadora 35 (NR35, 2012), item 35.1.2: “Considera-se trabalho em altura toda atividade executada acima de 2,00m (dois metros) do nível inferior, onde haja risco de queda”.

Muitos acidentes de trabalho ocorrem anualmente no desenvolvimento de atividades em trabalho em altura por queda do trabalhador ou queda de material e/ou ferramenta no desenvolvimento de atividades de manutenção predial bem como no acesso ao local de trabalho (FERRARI, 2003).

Inúmeros acidentes com queda em altura são fatais ou causam sequelas irreversíveis aos trabalhadores envolvidos nas atividades de manutenção. As atividades desta natureza, principalmente em edificações de pequeno porte são desenvolvidas por empresas pequenas as quais não adotam nenhum ou quase nenhum sistema de prevenção que vise à segurança e integridade de seus funcionários. Muitas vezes estas atividades são desenvolvidas por empresas que operam na informalidade, sem sequer possuir seus operários devidamente registrados.

O que muitos síndicos e condôminos não sabem é que o condomínio é solidário nas obrigações e responsabilidades civis e trabalhistas caso ocorra algum acidente do trabalho durante a execução de atividades de manutenção mesmo que a empresa contratada possua seus funcionários devidamente registrados com pagamento das obrigações com o INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) (FERRARI, 2003).

### **1.1 Problemática**

As atividades de manutenção em edificações caracterizadas com trabalho em altura são desenvolvidas muitas vezes pelos próprios proprietários e/ou por pessoas sem qualificação alguma, visando à redução dos custos, ou até devido à falta de informações acerca das responsabilidades do condomínio e medidas de proteção/segurança necessária no desenvolvimento das atividades.

Vários acidentes vêm ocorrendo ao longo dos anos com pessoas desqualificadas e não capacitadas<sup>6</sup> na execução de tarefas de manutenção em edifícios. Estes acidentes têm por características serem graves e de provocar sequelas muitas vezes irreversíveis, e como muitas vezes são executados por empresas informais os custos e indenizações recaem sobre o condomínio.

Ressalta-se ainda que as atividades de manutenção de edificações não expõem somente o trabalhador ao risco de acidente; expõem também os próprios condôminos devido ao risco de queda de material e ferramentas uma vez que a atividade seja executada sem análise de risco adequada, isolamento e sinalização das zonas de riscos.

## 1.2 Objetivos

O objetivo deste artigo primeiramente é identificar através da aplicação de questionário a síndicos/subsíndicos e zeladores de condomínios qual o percentual de condomínios que efetuam a contratação de serviços de manutenção caracterizados como trabalho em altura sem as medidas mínimas necessárias para garantir a integridade dos trabalhadores bem como a segurança do condomínio em arcar com despesas decorrentes de ações civil e criminal devido à responsabilidade solidária.

A partir da identificação destes riscos propõe-se utilizar um “*checklist*” o qual poderá ser utilizado pelo contratante dos serviços a fim de tornar as atividades de manutenção predial mais segura, controlando os riscos, evitando inúmeros acidentes e indenizações por acidentes de trabalho e potenciais danos a terceiros.

---

<sup>6</sup> De acordo com o item 35.3.2, da NR35, considera-se trabalhador capacitado o trabalhador que for submetido e aprovado em treinamento teórico e prático com carga horária mínima de 8 (oito) horas.

### **1.3 Justificativa**

Justificam-se os estudos sobre riscos de atividades em trabalhos de manutenção de edificações devido a inúmeros acidentes que ocorrem anualmente vitimando trabalhadores e deixando sequelas. Tendo em vista que na maioria dos casos estes trabalhos são executados por pequenas empresas e muitas vezes informais, em caso de acidente as indenizações recaem sobre o condomínio devido à responsabilidade solidária, que na maioria dos casos o condomínio não tem o conhecimento destas responsabilidades.

## **2 REVISÃO TEÓRICA**

De acordo com a NR35 (2012), a qual relaciona-se a segurança e saúde no trabalho em altura, vários requisitos são necessários para que um trabalhador possa efetuar as atividades de forma segura a uma altura a partir de 2,00m (dois metros) do nível inferior.

Os principais requisitos são: efetuar as atividades evitando o trabalho sob o risco de queda, implantação de medidas mitigadoras ao risco de queda quando a impossibilidade de execução da atividade de outra forma, trabalho em altura executado sob supervisão, trabalho executado por pessoa com aptidão, considerado no ASO (Atestado de Saúde Ocupacional), trabalhador capacitado (mínimo 8 horas de treinamento), análise de risco, emissão de permissão de trabalho, utilização de sistemas de proteção coletiva e/ou individual contra queda, utilização de cinto de segurança do tipo paraquedista dotado de sistema de conexão com sistema de ancoragem e sistemas de ancoragem inspecionado, resistente de acordo com a carga máxima aplicável.

Conforme NR1 (disposições gerais), ou seja, deverá ser observado, independente do assunto:

1.1 As normas regulamentadoras – NR, relativas à segurança e medicina do trabalho, são de observância obrigatória pelas empresas privadas e públicas e pelos órgãos públicos de administração direta e indireta, bem como pelos órgãos dos poderes legislativos e judiciários, que possuam empregados regidos pela Consolidação das Leis Trabalhistas – CLT (ABNT, 1978, p. 1).

### 3 METODOLOGIA

A metodologia proposta quanto à natureza é do tipo pesquisa aplicada, quanto aos objetivos é descritiva e quanto aos meios será bibliográfica, observacional e um estudo de caso.

Para o levantamento dos dados aplicamos um questionário (APÊNDICE A) que foi respondido por síndicos e por pessoas que efetuam a contratação dos serviços de manutenção em edificações. Primeiramente explicamos o que caracteriza trabalho em altura e a diante do exposto observou-se que os entrevistados não sabiam o que é necessário para caracterizar uma empresa como habilitada a prestação de serviços em altura. Nesta etapa foram realizadas entrevistas com 11 pessoas representantes dos condomínios, todos localizados na cidade de Arroio do Meio, Rio Grande do Sul.

Na sequência propôs-se um “*checklist*” para liberação da atividade em altura, o qual caso corretamente utilizado pode proporcionar maior segurança, diminuição do risco de queda e redução das consequências devido à atividade de execução de tarefas acima dos 2,00m (dois metros) de altura bem como uma maior segurança aos condôminos.

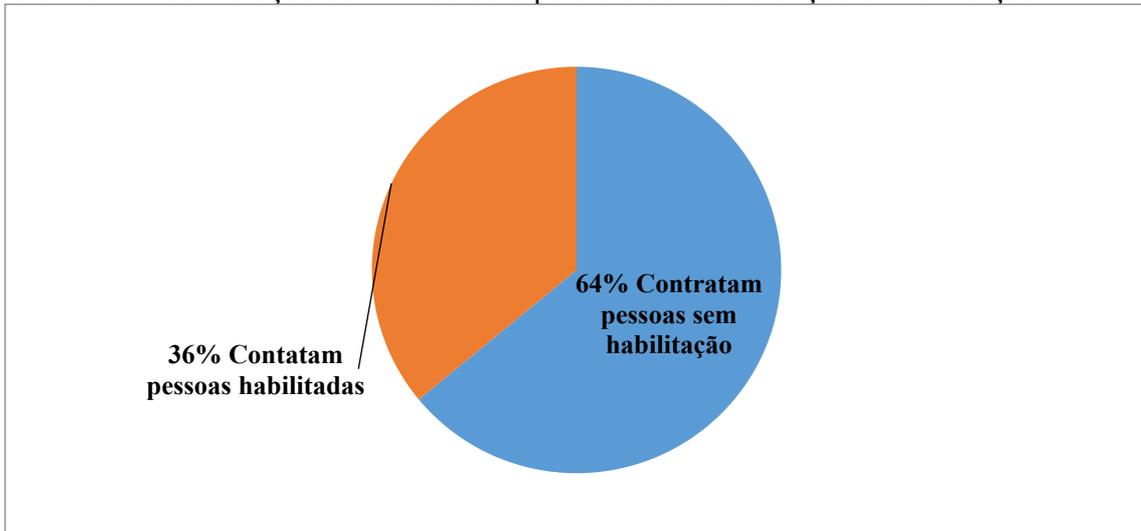
### 4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Conforme formulário respondido por síndicos, subsíndicos e zeladores, observamos que 64% (sessenta e quatro por cento) dos condomínios contratam para o desenvolvimento de atividades em altura pessoas autônomas ou empresas sem habilitação legal. O restante, ou seja, 36% (trinta e seis por cento) que responderam que contratam empresas habilitadas não tem a menor noção do que seja empresa habilitada, considerando empresa habilitada uma empresa legalmente constituída com número de CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica), conforme Gráfico 1. Somente 2 (duas) amostras, ou seja, 18% (dezoito por cento) do total relacionaram o termo “segurança” para caracterizar a empresa como empresa habilitada (GRÁFICO 2).

---

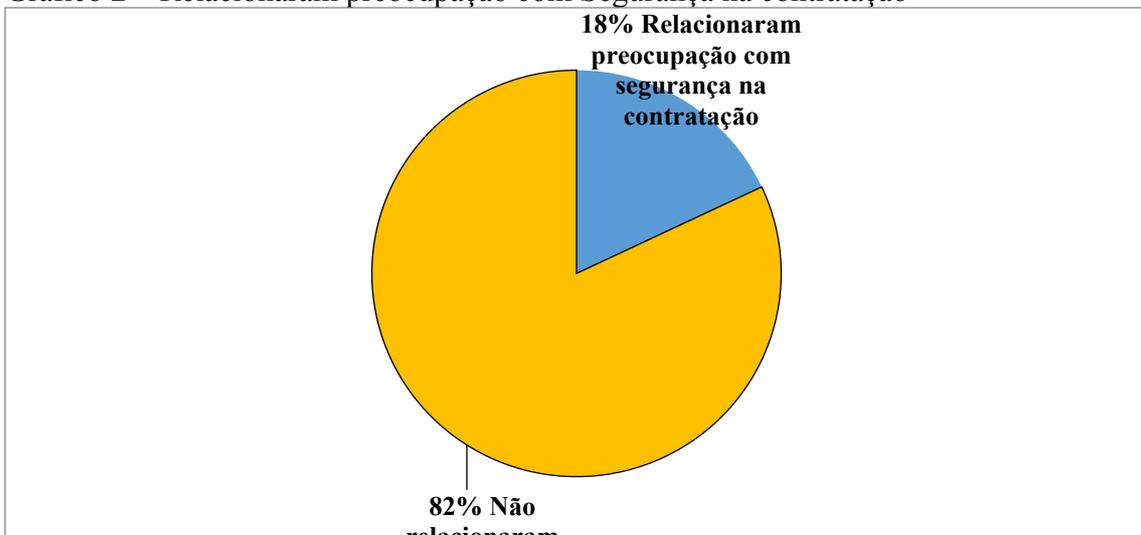
<sup>7</sup> Utilizamos como base para o *checklist* de acordo com modelo do SGC (2016).

Gráfico 1 – Contratação de mão-de-obra para efetuar manutenção em edificação



Fonte: Do autor (2017).

Gráfico 2 – Relacionaram preocupação com Segurança na contratação



Fonte: Do autor (2017).

De acordo com o Gráfico 3, somente em 9% (nove por cento) das amostras foi verificado se os trabalhadores que desenvolvem o trabalho possuíam vínculo empregatício com a empresa prestadora do serviço e analisado a existência do Atestado de Saúde Ocupacional para verificação se o trabalhador está apto a desenvolver trabalho em altura. Ressaltamos que as pessoas que responderam à pesquisa consideram trabalhador habilitado, trabalhador com vínculo empregatício com uma empresa.

Gráfico 3 – Verificação de vínculo empregatício



Verificou-se também que 81% (oitenta e um por cento) da amostra desconhecem as Normas Regulamentadoras (GRÁFICO 4) e 54% (cinquenta e quatro por cento), não tem o conhecimento da responsabilidade solidária civil e criminal do condomínio no caso de um acidente do trabalho (GRÁFICO 5).

Gráfico 4 – Conhecimento das normas regulamentadoras

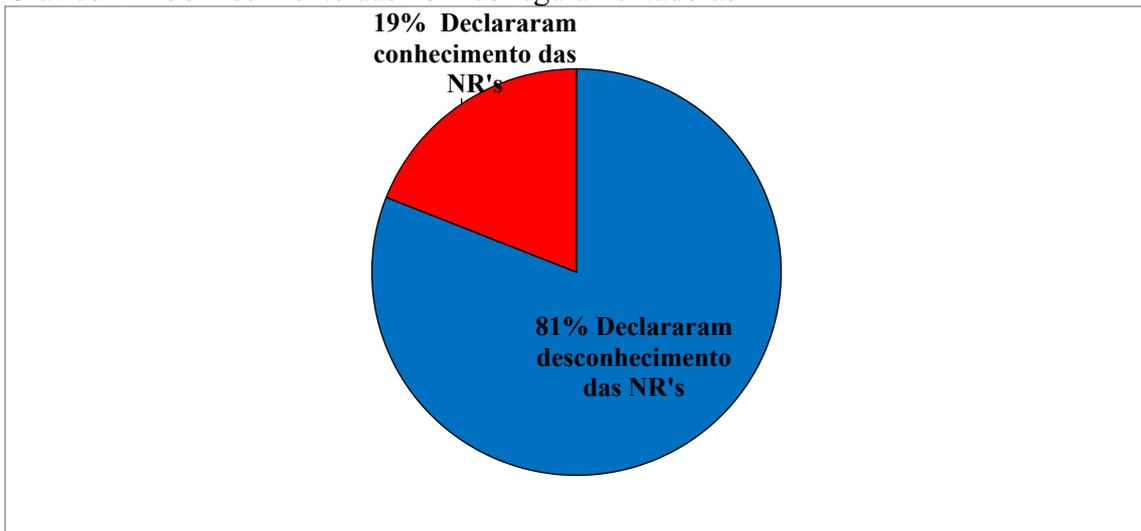
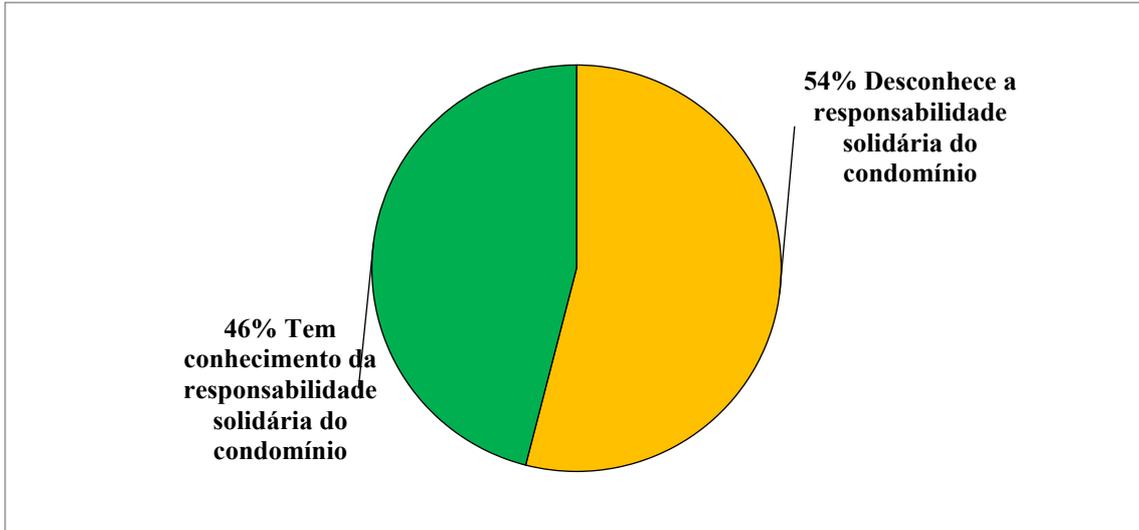


Gráfico 5 – Conhecimento da responsabilidade solidária do condomínio



Fonte: Do autor (2017).

## 5 CONCLUSÕES

Com base nos dados amostrais podemos verificar que a grande maioria dos condomínios verticais contratam para as atividades de manutenção empresas e/ou profissionais sem qualificação, capacitação para o desenvolvimento dos trabalhos caracterizados como trabalho em altura.

Verificamos também que a grande maioria dos contratantes efetuam a contratação sem sequer ter noção básica das medidas mitigadoras obrigatórias necessárias para a permissão de trabalho em altura para evitar risco de queda dos trabalhadores executantes das atividades. Percebemos ainda que a grande maioria dos contratantes não conhecem a responsabilidade solidária do condomínio no caso de acidentes do trabalho.

Pelo acima, conclui-se da necessidade de informações - por exemplo, o *checklist* proposto - aos síndicos/subsíndicos e condôminos quanto à correta contratação de empresas para a realização de manutenção predial, para que realizem as tarefas de forma segura, obedecendo aos requisitos legais das Normas Regulamentadoras – especialmente da NR 35 – evitando assim problemas com responsabilizações civis e criminais aos condôminos.

## REFERÊNCIAS

ABNT. Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NR1: Disposições Gerais**. ABNT: Rio de Janeiro, 1978.

\_\_\_\_\_. **NR 35: Segurança e Saúde no Trabalho em Altura**, Ministério do Trabalho e Emprego, Portaria n. 313, de 23-3-2012, com suas alterações por portarias. ABNT: Rio de Janeiro, 2012.

FERRARI, Paulo Roberto. **Manual de prevenção de acidentes e doenças no trabalho**: para síndicos, subsíndicos e zeladores. São Paulo: Sindifícios, 2003.

SGC. Sistema de Gerenciamento de Conteúdo. **Permissão para trabalho em altura**. 2016. Disponível em: <[www.sgc.goias.gov.br/...12/for-gespre-005---permissao-para-trabalho-em-altura.xls](http://www.sgc.goias.gov.br/...12/for-gespre-005---permissao-para-trabalho-em-altura.xls)>. Acesso em: 28 dez. 2016.

## APÊNDICE A – Entrevista com os síndicos

PESQUISA ACERCA DE PREOCUPAÇÃO QUANTO SEGURANÇA NA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO EM CONDOMÍNIOS	
<p>Esta pesquisa tem por objetivo fundamentar um trabalho de conclusão do Curso de Pós Graduação em Engenharia e Segurança no Trabalho</p>	
Dados do condomínio:	
Quantos Pavimentos Possui a Edificação?	<input style="width: 80px;" type="text"/> Pavimentos
Qual o valor aproximado dos imóveis do Condomínio?	<input style="width: 150px;" type="text"/>
<p><b>Obs. Importante: De acordo com a legislação (NR-35 do Ministério do Trabalho e Emprego), é considerado trabalho em altura toda a atividade executada acima de 2,00m (dois metros) do nível inferior, onde haja risco de queda.</b></p>	
<p>Quanto as medidas e cautela observadas na contratação de serviços na manutenção Predial?</p>	
<p>1. Quando o condomínio efetua a contratação de serviços de manutenção caracterizados como trabalho em altura (acima de 2,00m), ocorre a preocupação na contratação de empresa habilitada para execução destas tarefas?</p>	
Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
<p>Se você respondeu sim, descreva o que você compreende por empresa habilitada</p>	
<input style="width: 500px; height: 30px;" type="text"/>	
<p>2. Quanto aos trabalhadores o condomínio verifica se todos estão devidamente regularizados como funcionários da empresa prestadora de serviço?</p>	
Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
<p>3. Há o cuidado por parte do Condomínio na verificação se todos os trabalhadores estão aptos através de Atestado de Saúde Ocupacional a desenvolverem as atividades quais foram contratados?</p>	
Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>

Continua...

## Continuação

## Quanto as normas relativas à Segurança e Saúde no Trabalho

1. A pessoa que efetua a contratação tem conhecimento das Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego?

Sim  Não

2. Há a preocupação por parte do Condomínio que as Normas Regulamentadoras sejam observadas?

Sim  Não

## Quanto a responsabilidade civil e criminal solidária do condomínio

1. A pessoa que efetua a contratação de serviços de manutenção tem o conhecimento da responsabilidade solidária que o condomínio tem sobre o trabalho de terceiros?

Sim  Não

**APÊNDICE B – “Checklist” para trabalho em altura**

<b>PERMISSÃO PARA TRABALHO EM ALTURA - CHECK LIST</b>		
Data: ___/___/___	Início ___:___hs	Fim: ___:___hs
Localização do Serviço: _____ <span style="float: right; margin-left: 200px;">                     Requer Observador:    <input type="checkbox"/> SIM    <input checked="" type="checkbox"/> NÃO                 </span>		
Descrição da Atividade: _____		
Mão de Obra: <input type="checkbox"/> Interna <input type="checkbox"/> Externa                    N. de Pessoas _____		
Lista de Verificação - Equipamento de Proteção Individual - EPIS		
<input type="checkbox"/>	Capacete com Jugular	<input type="checkbox"/> Talabarte Simples
<input type="checkbox"/>	Calçado de Segurança	<input type="checkbox"/> Talabarte Duplo Y
<input type="checkbox"/>	Óculos de Segurança	<input type="checkbox"/> Ponto de conexão talabarte
<input type="checkbox"/>	Protetor Auditivo	<input type="checkbox"/> Mosquetões encaixa rápido
<input type="checkbox"/>	Luva de Segurança	<input type="checkbox"/> Mosquetão Rosca
<input type="checkbox"/>	Cabo guia (corda)	<input type="checkbox"/> Cinto de Segurança Paraquedista
<input type="checkbox"/>	<b>Os EPIS foram pessoalmente verificados e estão em boas condições para realização do trabalho</b>	

Continua...

Continuação

<b>Lista de Verificação - Ambiente de Trabalho pelo - Trabalhador</b>	<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>	<b>N/A</b>
Existem instruções claras para execução do trabalho em altura?			
O trabalhador possui ASO compatível com a atividade de trabalho em altura?			
A atividade possui análise de risco?			
O trabalhador recebeu treinamento para trabalho em altura (mínimo 8horas)?			
O treinamento recebido pelo trabalhador está dentro do prazo de validade (Até 2 anos)?			
O trabalhador foi informado dos riscos concernentes a atividade a ser desenvolvida?			
A área ao redor do trabalho está bem isolada, identificada e seca, evitando passagem de pessoas e veículos?			
A base de apoio para escadas, andaime, rampa, plataformas, etc., possui condições adequadas?			
Os equipamentos de proteção individual (EPI's) foram inspecionados?			
Existem pessoas aptas a prestarem socorro em caso de emergência?			
Existem nas proximidades redes energizadas que possam causar risco no desenvolvimento das atividades?			
Existem pontos seguros de ancoragem inspecionados e selecionados por profissional legalmente habilitado?			
Existem cabos de aço para a fixação do talabarte do cinto de segurança?			
Todos os colaboradores estão de acordo para a execução do serviço?			
O local designado para o Monitor do serviço é seguro e permite que o mesmo acompanhe o serviço por todo o tempo?			

Continua...

Conclusão

Trabalhadores que participarão da Tarefa					
NOME	RG	VISTO	NOME	RG	VISTO
Nome Encarregado/Operador do Serviço:			Nome Responsável pela emissão da PT:		
Assinatura:			Assinatura:		
Devolução/Encerramento		Data ____/____/____		Hora: ____:____	
Nome Operador do Serviço:			Nome Responsável de SESMT (caso exista):		
Assinatura:			Assinatura:		
Observação:					
<p><b>Elaborado por: Everson Sergio Kerbes Revisado por: XXXXXXXXXX Aprovado por: XXXXXX</b></p>					