

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

Edição Bimestral



Sempre a seu serviço.
Vendendo ou Administrando
com a mesma qualidade.

Nesta Edição

Editorial.....	02
Decoração.....	03
Carta do Leitor.....	05
Perfil do Síndico.....	06
Administração.....	07
Social.....	10
Artigo.....	13
Em Questão.....	14
Economia.....	16
Segurança.....	19


Veneza
IMÓVEIS
Qualidade que faz a diferença

Av. Dom Severino, 1480
(86) 3302.4667 / 8829-7508
www.imoveisvенеza.com.br



Não jogue este impresso em via pública.
Este material também pode ser reciclado.
Colabore com o meio ambiente.

Síndico: representante máximo de um condomínio

Quando você está com um problema no seu condomínio a quem recorrer? Quando alguma lei do condomínio é desrespeitada a quem se deve procurar? São por problemas assim que os condôminos elegem um síndico. O síndico é o representante máximo escolhido pelos moradores através de eleição para administrar e defender os interesses cabendo a ele zelar pelos interesses de todos indistintamente e pela melhoria do condomínio.

Mas a falta de tempo, o excesso de

responsabilidades e a correria das grandes cidades são comuns na vida da maioria parte dos síndicos, por isso, é fundamental que ele divida com o corpo diretivo (subsíndico e conselho), com o zelador e também com condôminos em geral as tarefas por meio da formação de comissões para assuntos específicos, como obras e áreas de lazer. Pois a divisão de tarefas, além de aliviar a carga do síndico, também é importante para envolver todos os condôminos na gestão do bem comum.

>Pág.05

O que você precisa saber sobre as assembleias de condomínio

Quem é condômino há muito tempo sabe muito bem como funcionam as assembleias, mas para algumas pessoas essa palavra ainda é estranha e confusa. A partir do momento que uma pessoa passa a morar em um condomínio ela começa a conviver com essa palavra. Assembleias são reuniões realizadas algumas vezes ao ano, previamente marcas ou de forma extraordinárias, quando é o caso de situações especiais.

A assembleia tem a função de reunir condôminos para discutir assuntos de interesse local. É quando são votadas e tomadas algumas decisões. Elas podem ser divididas em ordinárias (despesas mensais e regulares, como gastos com



funcionários) e extraordinárias (despesas extras em investimentos e obras para o condomínio).

Nelas são tomadas todas as decisões de interesse comum para a boa administração do condomínio, daí a necessidade da participação de todos os moradores, para que possam opinar, votar e decidir. > Pág. 15

Editorial

Olá caros leitores condôminos e colaboradores, este informativo tem por objetivo esclarecer e acrescentar conhecimentos nos mais diversos ramos imobiliários. O Prednews foi criado para auxiliar você condômino a solucionar questões que possam surgir no seu cotidiano, buscando ser mais uma forma de ligação entre a Predial administradora e os seus clientes.

Nesta 3ª edição trataremos sobre assuntos de interesse comum de todos os condôminos, abordando desde sugestões de decorações natalinas até dicas de como manter uma relação saudável entre vizinhos. Com uma linguagem simples e direta o informativo foi feito pensando em cada um dos nossos leitores.

Alguns colaboradores participaram da produção deste informativo, contribuindo com artigos que enriqueceram ainda mais o nosso trabalho. O ponto de vista do leitor condômino foi o diferencial nesta edição. O relato de uma moradora, que mora a mais de 20 anos em um apartamento em condomínio fechado e que a dois anos passou a ser administrado pela Predial. Ela conta as mudanças ocorridas em seu condomínio ao logo dos anos e como a Predial contribuiu para essas mudanças.

Temos ainda nesta edição a participação do advogado Carlos Wenderson com um artigo sobre cobranças de juros de imóveis na planta, tudo que você precisa saber sobre o assunto, as anormalidades destas cobranças e a votação por unanimidade pelo STJ sobre a irregularidade dessa ação.

Ainda nesta edição o advogado Gustavo Furtado fala sobre os tipos de taxas condominiais, as legalidades da cobrança e quando elas são devidas e obrigatórias. Serão discutidas também soluções para possíveis problemas em seu condomínio, como vaga de garagem, vazamentos, animais de estimações, entre outro e como o morador deve agir em determinadas situações.

Tudo isso e muito mais você poderá conferir nesta edição que está repleta de informações. Esperamos que todos vocês aproveitem e curtam o nosso trabalho. Boa leitura!

A partir desta edição eu, Veridiana Carvalho, estudante do 7º período de jornalismo, estou estreando como a jornalista responsável pelas matérias do Prednews que traz excelente conteúdo sobre assuntos imobiliários. Tudo o que você condômino precisa saber sobre o seu condomínio, solução de problemas, dicas de decoração, entre outros. Eu e toda a equipe do Prednews continuaremos trabalhando para fazer você se sentir cada vez mais informado e por dentro dos assuntos. Além disso, você também pode colaborar conosco mandando sugestões e dúvidas para o e-mail:

prednews@predialadm.com.br

Tudo isso, feito pensando na praticidade e manutenção das informações sobre condomínios. Continuem acompanhando as edições do Informativo Prednews.



Edição Bimestral
Novembro - Dezembro/2010

Diretor: Antônio Luiz de Hollanda Rocha
Comercial: Juliana Portela
Artes e Criação Publicitária: Daysée Falcão
Jornalista: Veridiana Carvalho
Projeto Gráfico: Daysée Falcão
Realização: H. Rocha Gráfica & Ltda.
Colaboradores: Imobiliária Rocha & Rocha e Predial Administradora de Condomínios
Impressão: Gráfica Imprime
Tiragem: 10.000 exemplares
Periodicidade: Bimestral
Informativo Prednews: Av Nossa Srª de Fátima, 1613, 2º Piso, B. de Fátima, CEP 64048-180, Teresina-PI.
Contatos: 9438-5530 / 9901-7137

As matérias publicadas nesta edição poderão ser reproduzidas total ou parcialmente, desde que citada a fonte. Solicitamos que as reproduções das matérias sejam comunicadas à redação.

As opiniões expressas nos artigos assinados são de inteira responsabilidade dos seus autores.

E-mail



Para dicas, sugestões, elogios e reclamações dos leitores.

Os contatos devem ser feitos através do e-mail:
prednews@predialadm.com.br

SKY
HDTV É ISSO

NEW SKY FIT, com equipamento sem custo.
São 89 canais com a melhor programação!

Adesão Zero!
Instalação Grátis!

R\$ 49,90*

*em débito bancário e cartão de crédito.

Só a especialista em TV por Assinatura, com a melhor programação e serviços, poderia disponibilizar aos Clientes um pacote de programação com preço imbatível!

3229-5279 | 32186474 | 94170472
Rua Coelho de Resende, 364 | Centro Norte

Decoração**Dicas de como enfeitar seu condomínio para as festas de natal**

Quando há planejamento e os condôminos se programam para ter recursos extras na época natalina, eles não sentem no bolso.

Esta chegando o natal, momento em que se comemora o nascimento de Jesus Cristo. A data é marcada pela troca de presentes e cartões, ceia de Natal, músicas natalinas, festas de igreja, uma refeição especial e a exibição de decorações diferentes, incluindo as árvores de Natal, piscapiscas, guirlandas, entre outros. Para algumas pessoas a data é caracterizada principalmente pela decoração dos ambientes, tornando-os, mais alegres.

Tradicionalmente as pessoas procuram enfeitar suas residências, da forma que preferirem e que se sentem melhor. Hoje é cada vez mais comum moradores de condomínios se reunirem para enfeitar as áreas comuns do condomínio. Nesse momento é preciso planejar essas ações antecipadamente, visando à racionalização de custos e para que o resultado seja do agrado de todos. É interessante a ênfase aos cordões de luzes, principalmente na fachada, que valorizam o condomínio, já a decoração do hall de entrada deve ser sutil, com poucos enfeites, pois é um lugar de grande circulação.

Durante a preparação para o natal, os moradores devem aprovar em assembléia o orçamento para a compra dos enfeites natalinos, pois trata-se de despesa extraordinária. É preciso analisar as diversas opções existentes no mercado, que vão desde as mais sofisticadas, até as mais simples e econômicas, como cordões luminosos, festões, bolas e árvores artificiais. O que é importante é unir algo bonito e barato.

Todas as instalações devem ser feitas por profissionais seguindo as regras de segurança, contemplando a economia de energia, evitando gambiarras que possam provocar sobrecarga nas instalações elétricas do condomínio. Atitudes simples podem evitar surpresas no final do mês.



*Imagem meramente ilustrativa.

Decoração natalina reflete no aumento da conta de luz

Que um ambiente iluminado e todo decorado com enfeites de natal torna-se mais agradável e mais bonito, isso ninguém discute. Mas além dos gastos com a compra destes enfeites, tem ainda a conta de luz que vem acima da média devido grande quantidade de iluminadores que servem para enfeitar o ambiente.

É importante evitar gastos excessivos, diminuindo as horas que as luzes permanecem acesas. Outra forma de economizar compensando o gasto extra de energia com a redução da iluminação em áreas não muito usadas do prédio. Um fato que pode provocar o aumento na conta de energia são as instalações incorretas onde os fios desencapados, por exemplo, podem entrar em contato direto com fiação e ocasionar descargas aumentando o consumo de energia. Na maioria dos casos as despesas só não é maiores porque as lâmpadas usadas na decoração são de baixa potência.



Procurando uma solução fácil e eficaz para **vender** seu imóvel?

Temos a solução definitiva para você!

A **Predial** garante uma equipe especializada para **vender** o seu imóvel.

(86) 3133-5000

Sempre a seu serviço.
Vendendo ou Administrando
com a mesma qualidade.

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613.
Bairro de Fátima / www.predialadm.com.br

Alteração no condomínio: O que pode e o que não pode ser feito

É sempre bom reformar e mudar um pouco o visual do seu lar. Mas isso nem sempre é possível em condomínios fechados, não pelo menos se a reforma avançar para áreas comuns ou para a fachada do condomínio. Nesse caso é necessário recorrer ao síndico e a convenção do condomínio, pois a intenção do condômino pode até ser a melhor possível, mas as regras devem ser claras. Assim como em um condomínio vertical, os critérios de alterações nas casas em condomínios fechados são definidos pela convenção ou pelo regulamento interno.

O artigo 1336 do Código Civil é bem radical ao proibir que o condômino altere a forma e a cor da fachada, as suas partes e esquadrias externas. Tais regras são necessárias para garantir a harmonia estética do condomínio, um dos fatores que mais influenciam na valorização e venda de um apartamento. A fachada do condomínio, assim como a área comum são propriedades de todos, não podendo ser modificada para atender a interesse individual de condômino.

Mas antes de qualquer coisa é preciso saber quais os limites de cada área do condomínio. Entende por fachada, toda área externa que compõe o visual do condomínio, como as paredes externas, sacadas, janelas e



Não coloque seu patrimônio em risco.

Avaliações, perícias e inspeções prediais.

AVALIAR FULL SERVICE **MERCADO**

Rua Arlindo Nogueira, 333, SL. 411 - Ed. Luiz Fortes - Centro/Norte
(86) 3221-0635 / 3222-2953 / www.avaliarmercado.com.br

esquadrias, portas e portões de entrada e saída do edifício entre outros elementos que compõem a harmonia estética. Já a área comum inclui toda a região do condomínio que pode ser usada pelos moradores sem restrições ou com o uso de chaves disponíveis, como hall, porta de entrada e saída das unidades, corredores, escadas, garagens, salões e academias.

Segundo o Código Civil qualquer alteração deve constar na convenção, porém em alguns casos as alterações são permitidas mediante aprovação em assembleia. A inviabilidade de freqüentes mudanças na convenção do condomínio tornaram os síndicos mais flexíveis com relação a envidraçamento da sacada, instalação de aparelhos de ar

condicionado através das assembleias.

Algumas dicas de especialistas para a resolução de problemas envolvendo mudanças no condomínio é notificar rapidamente o morador que cometer alguma infração, dando prazo para alteração e avisando da possibilidade de multa, outra atitude que poderá evitar problemas no futuro é elaborar a Convenção com base no Código Civil.



PREDIAL Marcas Inesquecíveis 2009

Tranquilidade e Segurança para seu condomínio

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613.
(86) 3133-5000 www.predialadm.com.br

Vig. Sanitária nº 2884/05



CLIC CLEAN

LIGOU, TÁ LIMPO!

- **Desentupimento**
- **Limpeza de Caixa D'água**
- **Tratamento de Piso**
- **Limpeza em Geral**

Rua Taumaturgo de Azevedo, 2120 - Teresina - PI

Fone: 3226-1161

Carta do Leitor

"Parceria da predial com o meu síndico fizeram do meu condomínio um lugar melhor para se viver"

Olá, hoje vou contar uma história para vocês...

Era uma vez uma menina de 3 anos super feliz que morava com os seus pais em um condomínio limpo, com grama verde, uma pracinha agradável, blocos muito bem cuidados e pessoas maravilhosas.

Com o passar do tempo, com as mudanças de síndicos e com as más administrações dos gestores e de suas empresas parceiras o condomínio foi se tornando feio, sujo, destruído.

A garotinha, que foi crescendo nesse condomínio, que seus pais compraram com tanto esforço, foi ficando triste e desgostosa de convidar seus familiares, suas amigas e até mesmo os seus paqueras para irem lhe visitar porque tinha vergonha de que todos vissem que o lugar onde ela morava era todo mal cuidado e que as pessoas que eram responsáveis por isso não estavam nem aí.

Mas em um belo dia, em uma das inúmeras reuniões que havia em seu condomínio, os moradores perceberam que tinham que mudar a situação em que se encontrava o condomínio e uma dos moradores presente na reunião teve a brilhante idéia de contratar uma empresa muito conhecida no mercado de administração de condomínios, que ajuda o síndico a resolver qualquer problema, seja administrativo ou não, engajada a fundo com o bem estar dos moradores. Essa empresa era a Predial.

Depois que a Predial começou a administrar o condomínio dessa menina, que tinha crescido e hoje já era mulher, o seu lar deixou de ser vergonhoso e passou a ser um condomínio limpo, de grama verde, de blocos bem cuidados e até com

Condomínio Vila Confiança



Antes



Depois

"Depois que a Predial começou a administrar o condomínio dessa menina, [...], o seu lar deixou de ser vergonhoso e passou a ser um condomínio limpo, de grama verde, de blocos bem cuidados e até com interphones instalados..."

interphones instalados (o que foi uma grande evolução para a segurança e para a comodidade dos moradores) e ela deixou de ter vergonha do lugar onde mora e começou a convidar a todos para visitá-la em seu mais novo lar.

Essa historinha que acabou de ser relatada é real, pois essa garotinha da história sou eu, Daniela Leite, moradora do Condomínio Vila Confiança, com muito orgulho, e que é administrado de maneira bastante honrosa pela Predial Administradora de Condomínios.

Daniela Leite,
moradora do Condomínio Vila Confiança.




www.Classimóveis.com.br

A maneira mais fácil, rápida e prática
para você alugar ou vender seu imóvel.



Procurando uma solução fácil
e eficaz para **vender** seu imóvel?

Temos a solução definitiva para você!

A **Predial** garante uma
equipe especializada para
vender o seu imóvel.

(86) 3133-5000

Sempre a seu serviço.
Vendendo ou Administrando
com a mesma qualidade.

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613.
Bairro de Fátima / **www.predialadm.com.br**

Perfil do Síndico

Síndico: representante máximo de um condomínio

Quando alguma lei do condomínio é desrespeitada a quem se deve procurar? São por problemas assim que os condôminos elegem um síndico. O síndico é o representante máximo escolhido pelos moradores através de eleição para administrar e defender os interesses cabendo a ele zelar pelos interesses de todos indistintamente e pela melhoria do condomínio.

Mas a falta de tempo, o excesso de responsabilidades e a correria das grandes cidades são comuns na vida da maioria parte dos síndicos, por isso, é fundamental que ele divida com o corpo diretivo (subsíndico e conselho), com o zelador e também com condôminos em geral as tarefas por meio da formação de comissões para assuntos específicos, como obras e áreas de lazer. Pois a divisão de tarefas, além de aliviar a carga do síndico, também é importante para envolver todos os condôminos na gestão do bem comum.

O correto é que o síndico seja um coordenador das atividades necessárias à administração, e que os demais envolvidos assumam ações em setores determinados. Estes envolvidos irão trabalhar em conjunto com o síndico, que sempre terá a responsabilidade final sobre a gestão.

Além de todas essas atribuições práticas, o síndico também tem que se preocupar com questões do ponto de vista jurídico como civil e criminal. A responsabilidade civil ocorre quando as atribuições do cargo que ocupa não são cumpridas de maneira adequada, causando prejuízos aos condôminos ou a terceiros. Já a criminal se dá quando este não cumpre suas atribuições, levando-o não apenas a uma omissão, mas a uma prática que pode ser entendida como criminosa ou contravenção.

O Síndico do mês responde: Por que ser síndico?

Não é muito fácil dizer o porquê de ser síndico, tendo em vista os inúmeros problemas advindos com esta função. No entanto, embora isto seja verdade, não podemos esquecer que é uma oportunidade de colaborar para a melhoria da qualidade de vida de todos os condôminos, inclusive de minha família. Na realidade, acredito que a maioria dos problemas é facilmente administrado, desde que o síndico conte com a colaboração de todos.

No nosso caso, diversos condôminos participam ativamente deste processo, de acordo com suas habilidades e disponibilidade de tempo. Seja simplesmente para trocar idéias e experiências, ou mesmo atividades mais trabalhosas, como a análise da prestação de contas ou se responsabilizar pela execução de alguma ação específica. Nesta questão, nosso condomínio é privilegiado, pois o resultado é muito bom. O peso da responsabilidade diminui e a confiança dos condôminos aumenta. Isto não quer dizer que não existam problemas e divergências, mas o apoio de um grupo

que realmente participe e que tenha como interesse o bem comum é essencial.

Desta forma conseguimos contornar os eventuais problemas de relacionamento e conseguimos manter uma convivência saudável. Nossas assembleias tem uma participação mínima, mesmo quando se trata de verbas extras, o que permite várias interpretações. Uma das razões pode ser o fato de tentarmos explicar os tópicos com antecedência, seja de forma impressa ou em conversas individuais. Uma outra possibilidade, é a que existe muito confiança na administração e, devido a isto, não precisam ser preocupar, pois não será feito nada de errado e desnecessário. No pior caso, podemos ter condôminos que não tenham nenhuma preocupação em relação ao local onde mora, o que, realmente, não é minha opinião.

Sendo assim, não considero a tarefa de ser síndico um peso e, apesar do trabalho, procuro ver de uma forma agradável, devido à integração que propicia em prol do bem comum. Tenho certeza que, quando passar a função a outro, sempre estarei à disposição para ajudar, da mesma forma como outros fizeram e fazem na minha gestão.

Antônio Fernando F. Castelo Branco,
síndico do Condomínio Rivello.

Responsabilidade Civil do Síndico

Atente ao que o Código Civil determina como obrigações do síndico:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a

convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

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

IX - realizar o seguro da edificação.

Administração

Como escolher uma administradora para seu condomínio

Uma má administração pode trazer ao condomínio prejuízos maiores.

É preciso ter cuidado e paciência na hora de escolher quem irá administrar seu condomínio, o mercado está repleto de opções, nem sempre todas são confiáveis. É necessário ter certeza quanto a competência da empresa que irá prestar os serviços de administração, saber se vai atender as necessidades do empreendimento, manter as contas em dia, informar corretamente sobre o pagamento de tributos e impostos, entre outras funções.

Alguns pré-requisitos são essências para que se faça uma boa escolha e para que não haja arrependimentos no futuro. É importante conhecer os serviços de pelo menos três empresas antes de escolher uma, conversar com síndicos das proximidades, com perfil de condomínio semelhante ao seu, para buscar indicações, também é bastante importante.

A escolha da empresa administradora deve ser referendada por assembléia. Para ajudar a esclarecer possíveis dúvidas dos condôminos, o síndico e o conselho consultivo devem se informar o máximo possível sobre a empresa. Se achar necessário, convide o representante da empresa em análise a prestar esclarecimentos aos demais moradores na assembléia. Verifique o capital social, quadro societário e objeto social da empresa. Não se deve basear a

escolha de uma empresa ou outra pelo preço mais baixo. As taxas em geral variam entre 5% a 10%.

Após a escolha da administradora é preciso analisar o contrato e garantir que nele haja alguns requisitos necessários para uma boa relação entre condomínio e a prestadora de serviço. É importante que esteja especificado no contrato que a empresa forneça, periodicamente, certidões de débito negativo do condomínio no INSS e no FGTS.

Outros pontos importantes que devem constar no condomínio são a forma de rescisão do contrato, se haverá multa para as partes, e com qual antecedência deve-se informar sobre o rompimento do contrato, a obrigação por parte da empresa de enviar mensalmente a prestação de conta com o síndico. Deve estar expresso também o tipo de auxílio jurídico ao qual o condomínio terá direito sem custo extra.

A administradora deve exercer um cargo de confiança do síndico, gerenciando o dinheiro proveniente da receita ordinária, e muitas vezes também cuidando de todos os aspectos práticos de uma gestão, desde a seleção dos funcionários ao registro das atas das Assembléias. As taxas podem variar bastante de uma administradora para outra, mas antes de qualquer coisa é preciso analisar os serviços da empresa, e não se basear totalmente pelos custos.

Predial amplia seus horizontes

Predial Administradora de condomínios deu mais um passo para a consolidação no ramo administrativo de condomínio. É que no último dia 18 de novembro essa passou a administrar um novo empreendimento fora da capital. Responsável por mais de 100 condomínios na capital piauiense e já administrando seis condomínios em Luís Correia, a Predial agora amplia o seu trabalho também para a região sudeste do estado.

Picos passa agora a contar com os serviços de administração de condomínios da Predial. A explosão imobiliária no sudeste do Piauí está a todo vapor e a Predial está preparada para superar as expectativas dos mais variados condôminos.

A Predial participou da cerimônia de entrega do condomínio e deu início aos seus trabalhos de administração no local. Segundo a assessora jurídica da Predial, Fernanda Carvalho, o trabalho realizado em Picos será semelhante ao já realizado em Teresina. "A competência e a confiança em nosso trabalho é reconhecido não somente dentro de Teresina, mas em todo o estado" finaliza.



ANIMAL'S
DESINSETIZAÇÃO

Sua casa livre de insetos, com a qualidade de quem já cuida de seu animal.



Av. Nossa Sra. de Fátima, 1525 • Fátima • Teresina-PI • Fone: 86 3232.7343



Em cada detalhe, um novo sabor.

Venha se deliciar com os pratos de nossa especialidade: Frutos do mar. E em ocasiões especiais, dispomos de ambiente fechado e totalmente climatizado.

Entregamos em Domicílio

*Rua Prof. Joca Vieira, 909 - Jôquei Clube. Teresina - Piauí
Reservas - (86) 3233 • 3752*

Estacionamento: como resolver conflitos entre condôminos

São bastante comuns conflitos entre vizinho, principalmente quando se referem a estacionar veículo em vaga de outro condômino ou em lugar inadequado, utilização da vaga para depósito de bens, lavagem ou conserto de veículos, uso da vaga por pessoas desautorizadas ou não identificadas, estacionamento de mais de um veículo por vaga, estacionamento de motos, cobrança de taxa de ocupação pelo uso de vagas do condomínio.

Porém, todas essas desavenças podem ser evitadas, basta que o condomínio, com base em sua Convenção e Regulamento Interno, promova um cadastro de usuários e veículos autorizados. A medida visa, principalmente, assegurar a todos os moradores que os usuários da garagem sejam devidamente identificados, facilitando um eventual ressarcimento de prejuízos e ainda possibilita o estacionamento de veículos dos visitantes sob responsabilidade do proprietário da vaga.

Existem outros fatores que geram discussões entre condôminos, quando um morador passa a utilizar sua vaga para outros fins, como depósito de bens, lavagem ou conserto de veículos, uso da vaga por pessoas desautorizadas ou não identificadas, estacionamento de mais de um veículo por vaga, estacionamento de motos, cobrança de taxa de ocupação pelo uso de vagas do condomínio. O que muitas pessoas não sabem é que o direito de propriedade dos condôminos encontra seus limites quando a destinação das partes comuns ou exclusivas é desvirtuada, estando assim vetada a utilização como depósito de qualquer outro bem.

Saiba a quem recorrer em casos de vazamento ou infiltração

A quem nunca teve problemas com infiltração ou vazamento em sua residência? Esta situação pode ser agravada, quando o problema em questão se refere a apartamento. É que muitas vezes não se sabe a quem responsabilizar pelos efeitos devastadores causados pelo vazamento e/ou infiltração.

O problema deve ser resolvido a partir do momento em que se é identificado a origem do vazamento. Os condomínios possuem duas redes de encaminhamento, a rede vertical e a rede horizontal. É de total responsabilidade do condomínio, inclusive obras realizadas nos apartamentos, se o problema for derivado da rede vertical que conduz

água e esgoto por todos os andares.

Caso o problema for derivado da rede horizontal, que comporta os canos que servem as unidades, recebendo água da rede vertical e conduzindo esgoto para a mesma, a responsabilidade pelos reparos e danos ocorridos é da unidade. Ou seja, se há um vazamento no teto do banheiro, em virtude de problemas na rede horizontal, o responsável pelo reparo é o morador da unidade de cima, com todos os custos.

Nesse caso não cabe ao síndico esta responsabilidade, o morador reclamante deve tentar, primeiramente, resolver a questão de forma amigável. Caso o vizinho não demonstre boa vontade, ou se recuse a efetuar os reparos, recomenda-se então



A responsabilidade pelos reparos causados pelo vazamento variam de acordo com a sua origem

formalizar o comunicado através de uma notificação em duas vias impressas. Deve-se pedir que o notificado assine uma das vias, mostrando que está ciente do problema. Se mesmo assim, não houver um entendimento amigável recomenda-se, nesse caso, a entrada com ação em Juizado Especial Cível.



FRESO

Uma fábrica de alegria.



Play Ground

MARAZZO REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS
 PIAUÍ | MARANHÃO | CEARÁ

FONES: (86) 9972-3343 | 8809-3383
 (98) 8139-4094 | (99) 8137-0501

marazzorepcom@gmail.com | marcossouzaarep@yahoo.com.br

Social

O inquilino pode ser considerado um condômino?

De acordo com o dicionário Novo Aurélio, inquilino é o indivíduo residente em casa que tomou de aluguel; locatário, alugatário. Já o condômino é dono juntamente com outrem; coproprietário, comunheiro. Ou seja, condômino pode ser definido como o dono do imóvel, mesmo se não morar na unidade. Considera-se também condômino o promitente comprador e o cessionário de direitos, que é a pessoa que ainda não possui escritura, mas tem promessa de compra e venda assinada e tem os direitos de condômino cedidos por quem a possui.

O inquilino é um tipo especial de condômino, que têm direitos e deveres relacionados às despesas ordinárias do condomínio. De acordo com a Lei do Inquilinato, citados nos artigos 22 e 23, o inquilino é responsável pelas despesas

ordinárias do condomínio, já as despesas extraordinárias são de total responsabilidade do proprietário.

São direitos do inquilino, dispor da unidade alugada e das áreas comuns como qualquer condômino, sem infringir as normas do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente. Poderá votar e participar em assembléias nos assuntos que não estejam relacionados a despesas extraordinárias, desde que esteja quite com as despesas condominiais. O voto tem peso proporcional à fração ideal da unidade, salvo disposição diversa da Convenção.

Competem ainda ao inquilino contribuir em dia para as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal, respeitar as disposições do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente, não realizar obras

em sua unidade que comprometam a segurança da

edificação ou alterem sua fachada, pagar as multas e os juros previstos no Código Civil, na Convenção e no Regulamento Interno, no que diz respeito a atrasos no pagamento de despesas, e a infração de normas de convivência.

No momento da locação o locador deve informar ao inquilino sobre as normas e o funcionamento do condomínio. Uma cópia da Convenção e do Regulamento Interno deverá ser fornecida, para que o inquilino se interesse e possa seguir corretamente todas as regras estabelecidas pela convenção.



Equipamentos para Piscina e Produtos Químicos
Assistência Técnica em Geral
Entrega em Domicílio

MOTORÁGUA LTDA

Filtros
Banheiras

albacefe

Cloro

hth

GENCO®

Óptica Jockey

Sua visão em boas mãos



A Óptica Jockey traz com exclusividade para Teresina o VISIOFFICE, a mais nova tecnologia para o maior conforto e segurança de seus clientes.

Com 16 anos de experiência no seguimento óptico, Delfino Neto tornou-se o mais conceituado consultor óptico do Piauí. E em parceria com Ciro Braga, seu sócio, administram uma óptica que já nasceu grande. Com uma excelente localização a Óptica Jockey conta com duas lojas, uma no Pólo de Saúde e outra na zona leste para melhor atendê-lo.

Com atendimento personalizado e com as melhores marcas de óculos e armações a Óptica Jockey presenteia Teresina com mais uma loja, que abre as portas para seus clientes em julho, localizada no Hipermercado Extra, na zona leste da capital.



Como funciona o Visiooffice



Interface interativa para escolha de armações

Proporciona aos clientes a experiência de comparar até quatro armações ao mesmo tempo através de fotos ou vídeos. Indispensável para clientes com ametropias elevadas e bastante apreciado por clientes indecisos!

Tomada de medidas em instantes!

A tomada de medidas é realizada com o auxílio de um leve e resistente gabarito acrílico anexado à armação. A detecção das medidas acontece de forma totalmente sem fio, bastando o cliente posicionar-se naturalmente de frente ao espelho.

Software

Sua interface conta com demonstrações personalizadas de acordo com as medidas do cliente.



Rua Miosótis, 1991 Sl. 03 - Cond. Savassi
(próximo ao Riverside Shopping)
Jóquei Clube - Teresina - Piauí
Fone: (86) 3235-9621 \ Matriz



Rua Des. Pires de Castro, 150 Centro
(Pólo de Saúde)
Teresina - Piauí
Fone: (86) 3221-0673 \ Filial

Evite problemas com animais de estimação

Cachorro, gato, passarinho são exemplos de animais que fazem parte do cotidiano de muita gente, sendo estes muitas vezes considerados verdadeiros membros da família. Porém, esse aspecto de felicidade domiciliar pode se tornar um pesadelo quando vários problemas começam a aparecer, como latidos, uivos, problemas com a vizinhança, estresse, entre outros.

Na hora de escolher um animal de estimação deve ser analisado se as condições são favoráveis as necessidades de cada animal, o cachorro, por exemplo, precisa de espaço e companhia, para que se distraia enquanto fica sozinho, caso o contrario pode tornar o bichinho um animal triste e com isso provocar ruídos, que venham a incomodar os vizinhos.

Apesar de não existir nenhuma legislação geral para a criação de animais em apartamentos, pode servir de base a Lei 4.591/1964, artigo 10,

Atitudes simples podem evitar alguns problemas:

É muito comum os cães latirem sem parar quando ficam sozinhos no apartamento. A dica é contratar um passeador para sair com o animal pelo menos uma vez ao dia e adestrar o animal para se comportar bem nos momentos de separação

Algumas raças precisam gastar muita energia e arrastam brinquedos barulhentos pelo apartamento. Substitua os objetos de metal por modelos em borracha.

onde diz que nenhum condômino pode causar desassossego, incômodo ou insegurança aos demais, ou expô-los a situações de insalubridade e perigo. Mas, cabe a cada condomínio, em assembléia, aprovar ou não a criação dos bichos.

A legislação responsável pelo regulamento muda de condomínio para condomínio e o diálogo pode evitar vários dos problemas. O mais viável é criar regras claras de transporte e permanência dos bichos de estimação. A assembléia e o regulamento interno podem determinar essas normas, para que os portadores de animais de estimação não causem incômodos aos outros moradores e obedeçam as condições de higiene e cuidado com a segurança dos outros condôminos.

Como utilizar de forma correta o Salão de Festa do seu condomínio

A escolha do ambiente onde é realizado um evento de cunho familiar ou de interesse próprio poderá interferir na qualidade e na organização do evento. Para os que moram em condomínios fechado, uma boa opção é o salão de festa do próprio condomínio. As regulamentações variam de um condomínio para outro.

Normalmente as reservas devem ser feitas com certa antecedência da realização do evento, para evitar conflitos de data com outros interessados. O salão de festas funciona em regime de aluguel cuja taxa fica estipulada em "x" por cento do valor da taxa condominial do apartamento de menor fração ideal, devendo ser paga no ato da reserva. O responsável deve enviar para a portaria, com 24 horas de antecedência, a lista com os convidados e os empregados contratados para a ocasião. Após as 22h, o volume de aparelhos de som, instrumentos, etc., deverá ser obrigatoriamente diminuído, de forma que não perturbem o descanso dos demais moradores.

Alem da observação do consumo de álcool principalmente em ambientes em que há menores de idade, assim como o uso de entorpecentes de modo geral, e preservada a Lei do Silêncio. Algumas penalidades como advertência, multa e suspensão podem ser aplicadas no caso de descumprimento das regras do condomínio.

Saúde, o melhor presente deste natal !

LINHA

PERFORM

A linha Perform da Movement alia o alto desempenho das academias a um modelo compacto que se adapta perfeitamente ao seu ambiente.



Tel.: (86) 3232 5052
Av. Dom Severin 2319, Jockey
Teresina - PI



Artigo

Cobrança de juros de imóveis na planta é indevida e resulta em ressarcimento em dobro

No último dia 22 de setembro, o Poder Judiciário deu um grande passo rumo à defesa dos direitos dos consumidores do ramo imobiliário. Em



Procurando uma solução fácil e eficaz para **vender** seu imóvel?

Temos a solução definitiva para você!

A **Predial** garante uma equipe especializada para **vender** o seu imóvel.

(86) 3133-5000

Sempre a seu serviço.
Vendendo ou Administrando
com a mesma qualidade.

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613.
Bairro de Fátima / www.predialadm.com.br

uma decisão unânime, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) concluiu que as construtoras que vendem imóveis na planta não podem cobrar juros antes da entrega do empreendimento.

As construtoras agem como se os consumidores estivessem tomando de empréstimo os valores utilizados para a construção do empreendimento, quando na verdade estão capitalizando a empresa.

Esta era uma prática comum, mas passou a ser questionada após a edição do Código de Defesa do Consumidor, em 1990. Uma portaria de 2001 da Secretaria de Direito Econômico, do Ministério da Justiça, declarou abusivas as cláusulas que estabeleçam cobrança de juros antes da entrega das chaves.

Ocorre que, mesmo passada mais de duas décadas da edição do aludido instrumento legal, esta prática continua a ser exercida por algumas Construtoras que visam obter uma margem muito maior de lucro, às expensas do consumidor, que acaba pagando um preço acima do devido.

O Ministro Luis Felipe Salomão explicou em seu voto, seguido por unanimidade da Turma, que a alegação de que a construtora capta recursos no mercado financeiro para a construção do empreendimento, pagando juros que devem ser repassados ao comprador do imóvel, não deve ser considerada. "Todos os custos da obra - inclusive os decorrentes de financiamento realizado pela construtora - estão embutidos no preço do imóvel oferecido ao público", afirmou.

Continua ainda dizendo que

durante qualquer obra para construção de um imóvel as construtoras têm obrigação de abrir mão de uma receita adicional, sendo que a cobrança de juros antes da entrega das chaves foi considerada por ele como totalmente "descabida".

No caso em tela, uma consumidora do estado da Paraíba tinha sido obrigada a pagar correção monetária pelo INCC e juros de 1% ao mês sobre as parcelas anteriores à entrega do empreendimento. Inconformada, ela resolveu levar o assunto à Justiça e obteve decisões favoráveis na primeira e segunda instâncias e, agora, no STJ.

Essa prática é proibida há duas décadas e as construtoras sabem disso. O consumidor não está tomando empréstimo, mas capitalizando a empresa.

É importante que o consumidor saiba que mesmo os contratos já encerrados podem ser revistos através de uma ação judicial, onde, ficando comprovado que houve cobrança de juros anteriores à entrega da obra, estes valores cobrados indevidamente devem ser devolvidos em dobro, com juros e correção.

Carlos Wenderson Rêgo Vasconcelos
Sinimbú - OAB/PI 4715.
Fone: 9921-2469



Tranquilidade e Segurança para seu condomínio

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613.
(86) 3133-5000 www.predialadm.com.br

Tapetes & Cia

Personalizamos e Vulcanizamos tapetes em todos os tamanhos, cores e modelos.



(99) 3212 - 8437
(86) 9413 - 7995
(86) 8882 - 4182

"...inspeção predial é coisa muito..."

O caso em destaque do Edifício Ville Marseille, que vimos a pouco no site proparnaíba com os depoimentos do Comandante do Corpo de Bombeiros Rivelino e outros técnicos é um assunto extremamente importante e sério.

Parnaíba por ser uma cidade litorânea o fator "oxidação" é ainda maior pela presença de "cloreto de sódio" juntamente com as partículas do ar, que são impulsionados pelos ventos litorâneos. Em cidades próximas ao mar, como Parnaíba(PI), Fortaleza(CE) e São Luis(MA) alguns cuidados são exigidos pelas normas técnicas no processo construtivo, principalmente no item concreto armado, pois esta parte é a base estrutural da edificação. Observamos no caso do edifício em Parnaíba, pelas fotos tiradas pelo corpo de bombeiros que parte inferior das vigas de fachada - as ferragens já foram atingidas pela oxidação, o que provocou uma dilatação da ferragem e, por conseguinte, rompe-se a camada de concreto que deveria ter uma cobertura de proteção talvez maior. Nestes casos e em muitos outros aspectos é que já existe no Brasil normativas e procedimentos sobre Inspeção Predial. Em Recife(PE), Rio Grande do Sul e outros estados a Inspeção Predial já é lei municipal sancionada e funciona perfeitamente. Aqui em Teresina, já está tramitando na câmara dos vereadores - a pedido do



tornar público a Inspeção Predial como procedimento necessário antes de se entregar qualquer obra. Nossa opinião como representante e conselheiro do CREA-PI (Teresina) e Vice-presidente do IPIAPE-Instituto Piauiense de Avaliações e Perícias é que a Inspeção Predial em todo estado é uma lide de URGÊNCIA. Muitos condomínios vivem em verdadeiro estado de alerta ou bomba-relógio. Começando pelas vagas de garagem com pilares mal dimensionados ou em estado de depreciação avançados. Seguimos pelas fachadas com cerâmicas ou mal assentadas, ou com argamassas inadequadas para aquele tipo de intempérie. Esquadrias oxidadas ou com vidros inapropriados. Seguimos para uma parte extremamente importante e séria - os elevadores que devem ser permanentemente revisados, nos itens motores, cabos, nichos, réguas, molas, polias, portas, sensores e devem ser analisados por engenheiros especialistas em mecânica.

E, não, paramos por aí, as escadas de emergência devem ser vistoriadas, degrau a degrau, espelho a espelho, portas corta-fogo, luminária de emergência, extintores, grupos geradores, tudo isso andar por andar. Até chegarmos a caixa d'água e cobertura. Na cobertura a inspeção predial

engenheiro José Fortes e aceito pelo verador Chico Wilson a obrigatoriedade de e ação de fazer e se

normatiza a vistoria nos sistemas de antenas, SPDA- Sistema de Proteção a Descargas Atmosféricas que se estiverem com patologias graves podem danificar os equipamentos elétricos das unidades individuais (apartamentos), provocando a queima de TVs, interfonos, geladeiras, etc. A Avaliarmercado, empresa que atuamos como diretor técnico deste março de 2008, já efetuou neste período várias inspeções prediais importantes na nossa capital, entre os condomínios podemos citar: Edifício Louvre - na Ilhotas, Edifício Boulevard Villa Vermelha - bairro São Pedro, Edifício Luiz Fortes - centro, no Condomínio Jardim do Horto, zona leste da capital, diagnosticamos vários problemas existente entre outras Criticidades. Por fim, fomos a empresa selecionada para inspecionar um dos maiores Condomínios da Zona Leste de Teresina - Condomínio Villa Mediterrâneo, onde com várias parcerias e atuando com profissionais especialistas nas suas áreas específicas, estamos conseguindo ajudar e orientar o condomínio a solucionar várias patologias oriundas de vícios construtivos na época da obra. enfim, inspeção predial é coisa muito séria e deve ser feita por especialistas como inspetores prediais e peritos. E deixamos uma mensagem para todos que moram em condomínios, sejam estes verticais ou horizontais, e na hora de inspecionar seu imóvel, não coloque seu patrimônio em risco, contrate e consulte quem atua na área.

Jorge André Gomes Machado
Engenheiro Civil CREA 2475-D
Inspetor Predial e Perito Judicial



DESINSETIZAÇÃO ●
DESCUPINIZAÇÃO ●
DESRATIZAÇÃO ●
CAPINA / PODA ●

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E CISTERNA ●

DESINSETIZADORA



3232-9984 / 8832-4141

Em Questão

Quais as atribuições legais de um supervisor de condomínio?

Qualquer condomínio por menor que seja, tem a necessidade de manter um ou mais funcionários que prestem serviços no local. Todas as pessoas que contribuem para a organização do condomínio são extremamente importantes para sua manutenção, cada um com sua função que permite que o condomínio se mantenha da melhor forma. Um funcionário que se destaca por exercer diversas funções e ser responsável pela fiscalização do condomínio é o supervisor de condomínio, que mantém contato direto com a administração do

condomínio e atua como representante do síndico ou da administradora.

Não é de responsabilidade deste, executar serviços técnicos nas partes hidráulicas e elétricas, pois a utilização de funcionários como "quebra galhos", podem render ao condomínio problemas judiciais. O acúmulo de funções sob o supervisor de condomínio pode trazer problemas legais ao condomínio, já que não cabe a ele exercer a função de outro profissional, no caso, o responsável pelos serviços gerais. Soluções tomadas frequentemente pelos condomínios são embutir no salário do supervisor o adicional de 20% por acúmulo de funções, porem tal atitude deve ser documentado por ambas as partes, para que não haja riscos.

Ao supervisor cabe as funções de 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.

O supervisor também usufrui de alguns direitos como ganhar horas extras quando tem seu período de trabalho estipulado por contrato, dependendo do Regulamento Interno do condomínio é permitido que seus filhos tenham direito a utilizar as áreas comuns do edifício, como o playground e a piscina, além de distribuir tarefas.



- Produtos Alimentícios
- Produtos de Limpeza
- Material de Escritório
- Materiais Elétricos - Lâmpadas
- Sacos para Lixo

Av. Juiz João Almeida, 1500 | Ininga
FONE/FAX: (86) 3232-5836 / 8845-5836
legdistribuidora@hotmail.com

Economia

Taxas condominiais são destinadas as despesas normais ou para benfeitorias do condomínio

Algumas dúvidas são geradas em torno das taxas de condomínio cobradas aos condôminos. Nem sempre o morador sabe a que se refere à taxa e se a cobrança é devida. Basicamente as taxas de condomínio destinam-se ao custeio das despesas e devem ser calculadas tendo por base o resultado da soma das despesas dividido por fração ideal de cada unidade, cobrada mensalmente, com vencimentos estabelecidos pela Convenção do Condomínio, ou no silêncio dela, pela Assembléia Geral.

De acordo com o Código Civil, cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota parte que lhe couber em rateio. No Art. 1.336 são deveres do condômino: contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Existem dois tipos de taxas condominiais: as Ordinárias e as Extraordinárias. As taxas Ordinárias são aquelas necessárias para custear as despesas normais do condomínio, tanto para sua conservação como para sua administração, compreendendo. Já as Extraordinárias são as taxas propostas e aprovadas em Assembléia Geral devidamente convocada, destinada a obras de melhoramentos, benfeitorias e ou inovações na edificação ou no condomínio.

Segundo o advogado Gustavo Furtado a taxa de condomínio é, basicamente, uma taxa de âmbito privado, vez que, em regra, corresponde a uma contraprestação pecuniária dos serviços prestados ou postos à disposição do condômino, criados em proveito do uso e da fruição dos bens, serviços e coisas comuns.

Segundo ele as despesas do condomínio representam obrigações acessórias mistas, pois se vinculam ao

direito real, objetivando uma prestação devida pelo seu titular. "O seu caráter é híbrido, vez que tem como objeto uma prestação específica, mas está incorporada a um direito real, do qual se origina. Assim, representam obrigações propter REM". Ou seja, a obrigação propter rem, é a obrigação que deriva da natureza do bem ou do respectivo encargo, por causa da coisa, em razão da coisa. É aquela em que o devedor, por ser titular do direito sobre a coisa, fica sujeito a uma determinada prestação decorrente da relação entre o devedor e a coisa. A circunstância por ser titular do direito é o que o faz devedor da determinada prestação.

Na obrigação "Propter Rem", a prestação não deriva da vontade do devedor, mas sim de sua mera condição de titular do direito real.

O advogado Gustavo Furtado faz algumas menções com relação às taxas cobradas pelos condomínios:

- As taxas cobradas devem ser anteriormente aprovadas em Assembléia Geral.

- Para o critério do rateio deve ser seguido rigorosamente o que determina a Convenção de cada condomínio.

- No silêncio dela, vale o critério do rateio pelo coeficiente de proporcionalidade (fração ideal).

- As taxas devem ser cobradas de todas as unidades (exceto critério de remuneração do síndico), estando elas ocupadas ou não.

- O síndico não tem poder para isentar multa de pagamento de taxa em atraso.



Av. Nsa. Sra. de Fátima - 1613 - 2º Piso
Bairro de Fátima • (86) 3133-6000

Processos Judiciais? Fale com quem entende.

DIREITO IMOBILIÁRIO

- Ações revisionais de aluguéis
- Ações renovatórias
- Despejos e cobranças
- Inventários adm., jud e partilhas

DIREITO EMPRESARIAL

- Relações de consumo
- Contencioso cível
- Ações trabalhistas
- Assessoria em contratos



A importância de fazer assembleias e como elas podem ajudar na democracia do seu condomínio

A participação dos condôminos na formação do regimento internos de um condomínio é um grande passo para a democracia no ambiente onde se vive. As assembleias são os meios pelos quais os condôminos podem participar ativamente das decisões que serão tomadas para todo o condomínio. Essas decisões, desde que não contrariem as leis em vigor, tornam-se, então, as regras do condomínio e só podem ser anuladas judicialmente ou por deliberação em outra assembleia.

No início da assembleia deve ser escolhido o presidente da mesa, o responsável por conduzir a reunião, que por sua vez, nomeia um secretário para redigir a ata e começa a reunião. Em seguida, é preciso recolher as procurações para anexá-las à lista de presentes, que deve ser preenchida no início da reunião e anexada à ata da assembleia correspondente, no livro de

atas do condomínio.

O síndico dá início aos trabalhos, solicitando ao secretário que leia a Convocação da Assembleia e coloque o primeiro item da Ordem do Dia em discussão. Após as deliberações e resolução do último item, o Presidente coloca a palavra à disposição, onde após o seu uso, declara encerrados os trabalhos.

A Ordem do Dia é a relação das matérias, previamente indicadas ou escolhidas, que devem ser debatidas na assembleia e cujo prévio conhecimento deve ser dado aos condôminos através da convocação para reunião. Assim qualquer matéria que for do interesse do condomínio pode constar da ordem do dia para deliberação dos interessados, devendo ser bem especificados os assuntos a serem submetidos à deliberação, assim como o dia, o local e a hora da assembleia.

As Assembleias podem ter caráter

Ordinário, Extraordinário e Especial. A Assembleia Geral Ordinária se realiza conforme previsão e finalidade inserida na Convenção de Condomínio. Já a Assembleia Geral Extraordinária se realiza em razão de fato relevante, mediante convocação do síndico ou por convocação de condôminos que representem 1/4 (um quarto), do condomínio. A Assembleia Geral Especial em alguns casos específicos poderá ser realizada quando ocorrer sinistros graves, alienação do imóvel por problemas na edificação.

Após a realização da Assembleia, o Síndico do Condomínio terá oito dias ou o tempo que a Convenção prescrever para divulgar as decisões da Assembleia.

O desafio de viver entre iguais: Direitos e Deveres de um condômino

Ao decidir morar em um condomínio, a maioria das pessoas traz consigo muitos questionamentos, e é preciso seguir algumas regras para não acontecerem desentendimentos entre os condôminos. Por isso, na maioria dos condomínios residenciais existe a eleição de um síndico, que se responsabiliza por organizar e expor as regras feitas pelos próprios condôminos. O fato é que, os direitos e deveres são necessários para a melhor convivência dos moradores.

Viver em sociedade é um desafio de convivência, e em um condomínio isso é ainda mais complexo, mas não é impossível. É por isso que os métodos partem de regimentos internos eleitos pelos próprios moradores do condomínio. A jornalista Lucy Brandão mora a 3 anos em um condomínio

residencial e diz que muitas vezes não concorda com algumas regras, mas se está no regimento interno deve ser cumprido. O regimento interno é baseado em um conjunto de normas eleitas e consentidas pela maioria, numa votação. Depois das normas eleitas, a aplicação é comandada pelo síndico do prédio e fiscalizada pelos próprios moradores. As regras são baseadas na necessidade e na estrutura de cada condomínio. O objetivo é manter a ordem.

Vale ressaltar o crescimento considerado de condomínios residenciais dentro de Teresina. Casas, apartamentos, ou até mesmo sítios são regidas por normas e aplicam direitos e deveres a comunidade ocupante. A moradora de um condomínio de casas, Lina Oliveira diz que se sente mais

segura com a estrutura do condomínio de casas em que mora. Mesmo sendo afastada da cidade, ela relata que quando morava na zona leste em uma casa, tinha receio por assaltos e intervenções de qualquer grau de violência.

Inclusive, seus filhos não podiam brincar na rua, e isso limitava a liberdade até mesmo da filha adolescente ao chegar em casa. No entanto, Lina conta que se sente constrangida em fazer algumas coisas, por não estar totalmente a vontade. Isso por que muitas vezes ela quer aumentar o som um pouco mais, ou chamar amigos para sua casa, e sente vigiada pelos vizinhos. A moradora confessa ainda, que mesmo assim, prefere, e segue todas as regras do condomínio.



A Convenção melhora a organização do condomínio

A Convenção de um Condomínio é um documento bastante importante e complexo, onde devem conter todos os dados, informações e as regras internas do condomínio, tais regras só terão validade se estiverem contidas no documento. Cada Convenção varia de um condomínio para outro, e deve ser redigido assim que forem ocupados pelos moradores.

A convenção de condomínio

servirá de mapa para que o síndico administre melhor o condomínio, não podendo conter itens que contrariem as leis municipais, estaduais e federais, por isso é recomendável contar com o auxílio de um advogado especialista em Direito Imobiliário para a redação do documento.

A partir do momento em que o documento é redigido para que seja aprovado e torná-lo obrigatória para todos, é preciso a assinatura de titulares de 2/3 das frações ideais do condomínio. Não é necessário convocar Assembléia para colher as assinaturas ou ratificar a decisão, quando se realiza pela primeira vez a Convenção. Caso queira fazer alguma alteração no texto é preciso aprovação de titulares de 2/3 das frações ideais, em Assembléia.

A Convenção deve estipular itens como:

A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

- A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

- A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, inclusive o fundo de reserva, que se encaixa entre as últimas;

- A sua forma de administração;

- A competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

- As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores.



Tranquilidade e Segurança para seu condomínio

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613.
(86) 3133-5000 www.predialadm.com.br

Se o problema do seu carro ou moto é bateria,
a J.L. Gases tem a solução!!!

Melhores preços
Prazos
Condições de Pagamento
Pessoal Treinado
Entrega em domicílio
E a marca de sua preferência

Pensou em bateria, pensou em quem você confia.
J.L.Gases. Sua parceira a mais de 10 anos.



(86) 3220-4100



Segurança

Como manter a segurança no condomínio durante as férias

Um fato que sempre trás preocupação para todos é com relação a segurança do local onde moramos. Durante o período de férias essa preocupação pode aumentar ainda mais. A questão é: como viajar e deixar sua casa ou apartamento seguro?

No caso de condomínio fechado a segurança não depende somente do morador, essa é uma tarefa que depende de aplicação do síndico, colaboração dos condôminos, uma boa orientação aos funcionários, além dos equipamentos de segurança. Um funcionário que tem uma função bastante importante para a manutenção da segurança é o porteiro do condomínio, essa é uma função cheia de responsabilidades e também de grande importância, já que é ele quem controla a entrada de pessoas e automóveis.

No momento em que o condômino deixa seu imóvel sozinho, ele deve ter a convicção de que a sua residência está sendo vigiada e segura, essas são atitudes que dependem também dos condôminos já que são eles quem devem auxiliar o porteiro e outros funcionários sobre os cuidados que devem ser tomados para evitar algum tipo de invasão.

Antes de viajar é importante que o morador oriente adequadamente os porteiros, zelador e funcionários em geral, tranque portas e janelas, feche os registros de água e gás e desligue o quadro geral de luz, teste o sistema de segurança interno, se houver, suspenda a entrega de jornais e revista e peça para deixar as correspondências na portaria, deixe a chave e um telefone de contato com parente ou amigo, de preferência que não more no local, não informe a data de retorno aos funcionários de condomínio, deixe algum vizinho avisado de sua ausência, que poderá observar alguma irregularidade em seu apartamento ou casa.

Medidas de segurança são essências durante todo o ano. Cuidados como ser criterioso na autorização de entrada, só admitindo visitantes que conheça, não autorizar a subida de entregadores, e descer à portaria para receber encomendas, não autorizar a subida de nenhum prestador de serviços que não tenha sido requisitado, bem como vendedores, funcionários de instituições de caridade e outros e não abrir a porta do apartamento a estranhos, mesmo que acompanhados de funcionários do condomínios podem dificulta as ações de bandidos.

Outras atitudes simples como solicitar à portaria para que verifique com o visitante se o assunto lhe diz respeito, e só então descer à recepção para atender, elogiar as ações dos funcionários que visam a garantir a segurança de todos os condôminos, ao chegar ou sair da garagem, observar se não há pessoas estranhas ou suspeitas, aguardando ou dando voltas até sentir-se em segurança, podem evitar problemas.

A maior parte das invasões a condomínios se dá pela portaria de pedestres, por falta de procedimentos corretos de segurança dos porteiros. Por isso, seu treinamento adequado é fundamental. Mesmo com amplos investimentos em equipamentos e sistemas de vigilância, cuidados básicos devem ser tomados para impedir que bandidos enganem os profissionais da portaria e consigam facilmente entrar na área reservada do condomínio.



O porteiro é um dos principais responsáveis pela segurança dentro do condomínio.

Dicas para manter o condomínio sempre seguro:

É fundamental que os funcionários estejam perfeitamente treinados para o uso dos equipamentos e sistemas. Muitos condomínios desperdiçam dinheiro em equipamentos que os empregados não sabem utilizar corretamente.

Sugere-se instalação, no portal, de passagem para encomendas, para facilitar a entrega e evitar a entrada do entregador;

As entradas do edifício (social, de serviço e garagem) devem ser suficientemente iluminadas;

A guarita deve ser recuada do portão, com grades altas ao redor do prédio, e o portão da garagem controlado pela portaria.

Além dos equipamentos e sistemas de segurança tradicionais, há algumas soluções alternativas sendo implantadas por condomínios. Uma delas é instalar um sistema de comunicação (tipo botão de pânico silencioso) entre vários prédios de uma mesma rua, de modo que quando houver um problema em um deles, os outros são acionados.

A integração entre equipamentos pode fortalecer a segurança. Por ex.: no caso de uma invasão da garagem percebida pelo porteiro através das câmeras do circuito interno, pode-se acionar a empresa que realiza monitoramento pelo botão de pânico.



ANIMAL'S
A LOJA DO SEU ANIMAL

REPRESENTANTE EXCLUSIVO

- (86) 3216-6669
 - (86) 3233-2288
 - (86) 9988-8288



Tutano

nutron pet



Profissionalismo, competência e experiência a serviço do seu imóvel.

Marcas
Inesquecíveis



- **Garantia e Antecipação de Aluguéis.**

Somos pioneiros na garantia do aluguel, IPTU, condomínio, água, luz e da conservação do imóvel ao proprietário.

- **Avaliação de Mercado**

Profissionais especializados e devidamente registrados no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

- **Ampla assessoria imobiliária**

- **Locação**

- **Compra**

- **Vendas**

- **Serviços de reforma com mão-de-obra qualificada**



Av. Frei Serafim, 1853 - Centro
Vendas - (86) 2106.4540 // Aluguel - (86) 2106.4545
www.rochaerocha.com.br