

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

Edição Bimestral



LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
LICENCIADA PELA VIGILÂNCIA SANITÁRIA

• Desinsetização • Limpeza de Caixa D'Água e Cisterna
• Limpeza de Caixa de Gordura

3221-7957 / 9972-8945
COMSERV-THE@BOL.COM.BR

AQUI TEM QUALIDADE!

Peça um orçamento sem compromisso. Agora com pagamento parcelado!

Respeitar as regras do condomínio evita multa e conflito entre vizinhos

Para muitos, não há nada mais desagradável que olhar para o condomínio e ver peças de roupas e outros objetos pessoais compondo a fachada do prédio. Essas são atitudes de condôminos que não conhecem ou respeitam as regras do condomínio. Como o síndico deve agir nesses casos? > **Pag. 07**

Fechaduras biométricas, mais segurança para seu condomínio

A maioria dos brasileiros está sempre em busca de mais segurança. E é pensando na satisfação de seus clientes que a Multiconseg trouxe a Teresina a linha de fechaduras biométricas, que garante muito mais segurança, praticidade e sofisticação. Conheça mais sobre a novidade e as inúmeras vantagens que ela oferece. > **Pag. 16**

Nesta Edição

Editorial.....	02
Artigo.....	03
Perfil do Síndico.....	04
Administração.....	06
Social.....	07
Convivência.....	09
Economia.....	13
Especial.....	15
Segurança.....	16



Veneza
IMÓVEIS

Qualidade que faz a diferença

Av. Dom Severino, 1480 - Jóquei
3301-6000 / 8829-7508
www.imoveisveneza.com.br



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

Angélica Coêlho, síndica do Solar do Parnaíba I, conta as vantagens e desafios de ser síndica

Sindica há três anos, Angélica Coêlho está em seu segundo mandato no Condomínio Solar do Parnaíba I, que fica na zona sul de Teresina. Em uma entrevista ao PredNews, ela nos conta a sua experiência, os seus desafios e por que decidiu ser síndica.

De acordo com Angélica, exercer a função de síndico é um desafio constante, pois não é fácil lidar com seres humanos que estão exigindo seus direitos como condôminos e cidadãos. Porém, ela afirma que essa experiência está sendo muito valiosa, já que lhe proporciona mais conhecimentos e habilidades administrativas, assim como, nas áreas contábeis e jurídicas.

A síndica fala sobre a sua responsabilidade no cargo, por ser a representante legal do condomínio com responsabilidades em manter e administrar o que é comum de todos, sendo assessorada pelo conselho consultivo de moradores e pela Predial administradora de Condomínios, empresa de administração, contratada para seu auxílio. Leia a entrevista. > **Pág. 4**



Condomínio Solar do Parnaíba I. Zona Sul de Teresina

Editorial

Olá leitores, estamos na 5ª Edição do PredNews, como vocês já sabem o melhor informativo voltado exclusivamente para assuntos imobiliários e administração de condomínio. O diferencial desta edição foi à participação de vocês, já que praticamente todas as matérias que estão aqui, foram pautadas por nossos assíduos leitores.

Posso garanti que todos irão se identificar ainda mais com as matérias, que foram produzidas exatamente com esse objetivo e com a vantagem de ter sido idealizada por algum de nossos leitores. O nosso trabalho fica ainda melhor quando podemos contra com a participação de vocês, é muito bom saber que estamos agradando.

Nessa edição teremos um ponto forte, a segurança no condomínio, algumas matérias que falam sobre os cuidado que devemos ter em nosso condomínio no período da chuva e durante todo o ano, com manutenção de equipamentos bastante utilizados, como os elevadores e os que pouco ou nunca foram utilizados, como é o caso dos extintores de incêndio. Têm ainda quais devem ser os cuidado para quem utiliza o gás canalizado, uma comodidade que requer cuidados especiais tanto do condomínio, como do condômino.

Teremos ainda uma matéria muito interessante sobre a nossa própria segurança, e as inovações que o mercado nos oferece para nos sentirmos ainda mais protegido. E quem vai falar sobre esse assunto é Alejandro Sulichin, Diretor Comercial de uma empresa que inovou em Teresina, e trouxe as

Fechaduras Biométricas, muito mais seguras e sofisticadas que as fechaduras comuns.

Você ainda vai ler sobre reciclagem, uma matéria que fala tudo sobre a reutilização do óleo de cozinha e também de todo o lixo domestico. Pequenas ações que ajudam o meio ambiente, além de economizar e evitar problemas na encanação do condomínio. Além disso, tem dicas de como melhorar a convivência no condomínio. Como fazer pra que as crianças não se tornem um problema no condomínio, atitudes que os pais e o síndico devem tomar para que não haja grandes problemas.

Mas os problemas em condomínio, não são causados somente por crianças, tem ainda os condôminos que não respeitam as regras e causam incômodo aos vizinhos. Você vai ler aqui, como solucionar questões do seu condomínio, como a permanência de roupas na varanda, estacionar em locais proibidos e ainda obras em condomínio.

E a matéria especial dessa edição fala sobre acessibilidade. A obrigação do condomínio de está devidamente acessível.

Essas e outras matérias você vai conferir nesta 5ª Edição do PredNews. E para a próxima edição contamos mais uma vez com a colaboração de todos vocês, através do e-mail prednews@predialadm.com.br, com sugestões, críticas, artigos e dicas. Espero que todos tenham uma boa leitura e aproveem o nosso trabalho.

Veridiana Carvalho
Editora

Informativo **PRED**
News

Edição Bimestral
Maio - Junho / 2011

Diretor: Antônio Luiz de Hollanda Rocha
Comercial: Daysée Falcão
Arte e Criação: 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
Endereço: Av Nossa Srª de Fátima, 1613, 2º Piso, B. de Fátima, CEP 64048-180, Teresina-PI.

Twitter: @PredNews

Contatos: (86) 9996-7026
(86) 3133-5032

E-mail:
prednews@predialadm.com.br
dayseefalcao@predialadm.com.br

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.

Faça sua empresa crescer

ANUNCIE
(86) 3133-5032

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

Artigo**A jurisprudência no contexto condominial**

Viver em um condomínio edilício não perfaz uma fácil decisão para quem pretende estabelecer moradia. Apesar da demanda por apartamentos encontrar-se em pleno aquecimento no setor imobiliário, qualquer interessado se vê, imediatamente, diante da pergunta: "Será que consigo conviver em condomínio?". De fato, a complexidade das relações condominiais tem, cada vez mais, atingido respaldo na sociedade, e acompanhando tal evolução, os institutos jurídicos pátrios estabelecem novas e específicas diretrizes para organização do convívio e supressão dos conflitos.

Nesse ínterim, os diplomas legais que transcrevem normas atinentes ao Condomínio Edilício são o Código Civil de 2002, em seus artigos 1.331 a 1.358, e a Lei 4.591 de 1964, naquilo que não contradiz o atual Código Civil. A Convenção de Condomínio e o Regimento Interno constituem normas estabelecidas pelos próprios condôminos, que vão instituir a edificação e traçar ditames de convívio interno e específicos. Ocorre que, mesmo diante de tais aparatos normativos, as relações condominiais constantemente revelam-se desprovidas de limites específicos. Daí nasce o importante papel da Jurisprudência na resolução de conflitos condominiais.

Jurisprudência nada mais é que as

reiteradas decisões dos Juízes monocráticos e Tribunais. A aplicação da lei em uma decisão judicial, ou mesmo a utilização da equidade, analogia e princípios gerais do direito, em determinado caso concreto, servem de base sólida para influenciar futuras decisões no mesmo sentido. Até porque os Tribunais tendem a unificar suas decisões, para dinamizar o exercício da jurisdição e "enxugar" a demanda de processos.

São infindáveis os fatos jurídicos condominiais nos quais a jurisprudência revela solução mais adequada que a própria lei, ainda mais pela especificidade daquela. Como exemplo, cite-se a questão da eficácia da Convenção de Condomínio quando não registrada no cartório competente. A falta de registro era utilizada por condôminos munidos de má-fé, para se esquivarem das determinações constantes na convenção. No entanto, diante das várias decisões no sentido de validar a convenção sem registro, mas regularmente aprovada em assembleia geral, estabeleceu-se esse entendimento como regra. Essa matéria, inclusive, gerou a criação de uma "Súmula" (Súmula nº 260, STJ), uma espécie de "lei" criada pelos tribunais para que os mesmos decidam uniformemente a respeito de determinada matéria.

Também assistem grande repercussão os furtos de veículos ou objetos neles depositados, estacionados nas respectivas garagens ou área comum do prédio. De quem é a responsabilidade nesses casos? O condomínio deve suportar o prejuízo do

condômino? A jurisprudência tem se posicionado no sentido de responsabilizar o condomínio se este disponibilizar serviço de vigilância, ou se esta hipótese estiver expressamente estabelecida na convenção. Caso contrário, se ofertado apenas o serviço de portaria e a convenção nada dispuser, não cabe ao condomínio reparar as perdas e danos sofridas pelo condômino.

Esses e vários outros temas correlatos ao cotidiano condominial são constantemente trazidos à apreciação do Poder Judiciário. Tanto a lei como as convenções de condomínio e regimentos internos trazem, expressamente, as diretrizes e limites das relações envolvendo a questão. No entanto, ante a especificidade e multiplicidade das situações, a jurisprudência se insere como imprescindível instrumento de consolidação desses limites. Ao contrário da norma escrita, que sempre corre risco de se "fossilizar", estagnando a lei diante das mudanças sociais, a jurisprudência detém a vantagem de estar sempre se renovando, e acompanhando a evolução dos costumes e comportamentos da sociedade. ■

Dr. Pedro Barbosa
Advogado



PREDIAL
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Tranquilidade e Segurança para seu condomínio

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



NORTEC
COMÉRCIO E SERVIÇOS

(86) 8804-3488
(86) 9452-1543

AV. JOCKEY CLUB, 2326 - JOCKEY
EM FRENTE A MORADA DOS ORIXÁS, AO LADO DA BIG BEN.
E-MAIL: NORTEC.NORDESTE@HOTMAIL.COM

- MANUTENÇÃO CONDOMINIAL
- BOMBAS SUBMERSAS
- QUADROS E COMANDOS ELÉTRICOS
- MOTORES ELÉTRICOS
- COMPRESSORES DE AR
- COSTURADORAS PORTÁTEIS
- MÁQUINAS PARA LAVA JATO

Perfil do Síndico

Sindica do Solar do Parnaíba I conta sua experiência e o que a levou a concorrer ao cargo

Angélica Coêlho é síndica do Condomínio Solar do Parnaíba I, administrado pela Predial Administradora de condomínios. E ela nos conta a sua experiência e os desafios de ser síndico.

PredNews: A quanto tempo a Sr.^a exerce a função de síndica no condomínio Solar do Parnaíba I?

Angélica Coêlho: Sou síndica a 3 anos, com dois mandatos consecutivos.

PredNews: Quais os motivos a levaram a se candidatar ao cargo de síndica?

A.C: Resolvi ser síndica depois de participar das assembleias do condomínio e aprendi a compreender melhor a sua função, que além de administrar, este pode contribuir para uma melhor qualidade de vida a nós moradores.

PredNews: O que é ser síndico?

A.C: Ser síndica é ser um representante legal do condomínio com responsabilidades em manter, administrar o que é comum de todos, sendo este assessorado pelo conselho consultivo de moradores e por uma administradora contratada ao seu auxílio, tanto na área administrativa quanto contábil, no qual assumi responsabilidades no âmbito civil e penal.

PredNews: O que a Sr.^a pode constatar após ser eleita síndica?

A.C: Após eleita verifiquei que não é o bastante querer apenas contribuir, se tem que aprender sobre leis, convenções, estatutos, relações trabalhistas e contratuais, ter boa relação com os moradores e disposição em atender a qualquer hora. Um síndico aprende a lidar com prestadores de serviços e questões técnicas de manutenção preventiva e corretiva do condomínio.

PredNews: Como a função de síndica pode contribuir na sua vida pessoal?

A.C: Esta função me trouxe mais conhecimentos e habilidades administrativas, assim como, nas áreas contábeis e jurídicas e isso contribui muito não só para exercer a administração do condomínio, mas na minha vida pessoal.

PredNews: Qual o maior desafio de ser síndico?

A.C: O meu maior desafio foi aprender a lidar com seres humanos que estão exigindo seus direitos como condôminos e cidadão se é neste momento entra a função do síndico de ser o mediador, para dissolver um



Condomínio Solar do Parnaíba I. Zona Sul de Teresina

possível conflito ou apenas a função de orientar.

PredNews: Dona Angélica, gostaríamos de agradecer a sua participação no nosso informativo e de ter nos mostrado um pouco do seu perfil como síndica. E para finalizar nossa entrevista deixe uma recado aos nossos leitores que tenham interesse em ser síndicos um dia.

A.C: Em suma, ser síndico não é uma profissão com fins capitalistas, por mais que esteja prestando um serviço, é um representante que age com responsabilidade, ética e dedicação ao patrimônio dos condôminos. É essencial que o síndico tenha paciência em enfrentar dificuldades ao administrar, no entanto, este terá que ter o desejo de melhorar a qualidade de vida de todos e de si. ■



- Dedetização
- Desentupimento
- Limpeza de Caixa D'água
- Tratamento de Piso
- Limpeza em Geral
- Poda e Corte de Árvores

Mudança de síndico: o que deve ser feito?

Após determinado tempo de gestão de um síndico, novas eleições devem eleger um novo administrador, nesse momento surge as dúvidas de como deve ser o procedimento adequado na hora da mudança. É importante que esse processo de transição seja tranquilo e que toda a documentação seja passada para que a próxima gestão tenha todo o arquivo da movimentação anterior.

O síndico deve repassar ao seu substituto a pasta com toda a documentação referente ao condomínio, junto a ela uma relação protocolada do que está sendo entregue. Caso haja retenção de algum documento o problema deve ser resolvido amigavelmente.

É essencial a devolução dos documentos, principalmente as Apólices de Seguro, Cartão de CNPJ, Pastas de Prestações de Contas, Planilhas de Orçamentos, Comprovantes de pagamentos efetuados (notas fiscais), Plantas do Condomínio, Folhas de Ponto de Funcionários, Laudos PCMSO/PPRA, Livro de Inspeção do Trabalho, Escritura de Convenção, Regulamento Interno; Livros de Atas de Assembléia, Contratos (manutenção etc), Certificados Operacionais (NR23- Extintores e Mangueiras, PDSA-Proteção de surtos atmosféricos, Higienização de Reservatórios de Água, Desobstrução e limpeza de Caixas de Gordura, Desinsetização).

Caso a mudança de gestão se referir a Administradora de Condomínio é indispensável a apresentação de documentos que provem a administração, além de Guias de Recolhimento e Pagamento de Encargos

Sociais, Benefícios Trabalhistas e Tributos, Comprovantes de Pagamentos de Contas, Circulares Entregues, Cartas de Comunicação, Cadastro Atualizado de Condôminos, com respectivos endereços e frações ideais, Livro de Atas, Cartão do CNPJ, Convenção Condominial e Especificação, Relatório da Última Emissão de Boletos, Livro de Registro de Empregados e Balancetes.

Irregularidades na gestão anterior podem acarretar sérios problemas à gestão atual, por isso o cuidado na hora de escolher a administradora do seu condomínio. Quando há suspeitas de irregularidades conduzidas por má fé da administradora, deve acionar uma auditoria externa com aprovação em assembléia. De acordo com o artigo 1347 do Código Civil, compete ao síndico "dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio". ■



- **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

Administração

Cuidados na hora de contratar a administradora do seu condomínio: O barato pode sair caro.

Na hora de escolher uma administradora para o seu Condomínio, alguns detalhes são bastante importantes e não devem ser desconsiderados. Antes de qualquer coisa é preciso verificar o trabalho da empresa prestadora de serviço e sua competência, se estão ou não aptos para gerir toda a demanda de responsabilidade.

Devido à responsabilidade que uma administradora exerce, por gerenciar 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 Assembleias, um dos aspectos que é bastante questionado é os honorários cobrados pelas empresas que prestam serviços de administração de

condomínio, que normalmente variam de 5 a 10%.

Porém, algumas empresas, estão reduzindo o valor do serviço, consideravelmente, o que se torna bastante atrativo para os que procuram esse tipo de serviço. Mas o que muita gente não sabe é que nem sempre o valor compensa, já que o serviço é sem qualidade e o barato pode sair muito caro.

Isso porque essas empresas que cobram o serviço abaixo do que o mercado impõe, costumam onerar em outros serviços e materiais, cobrando muitas vezes taxas de serviços inexistentes. Por isso é necessário todo cuidado na hora de contratar uma empresa para o seu condomínio.

Todos os serviços cobrados e prestados pelas administradoras devem ser claros, e transparentes é importante acompanhar a prestação de contas do condomínio, aos recibos e notas fiscais. Ao contratar uma administradora, solicite um modelo de prestação de contas. Converse com outras pessoas que utilizam o serviço da empresa, se há satisfação dos seus clientes e tenha a certeza de que os honorários cobrados

sejam condizentes com os serviços prestados. Os honorários cobrados pela empresa não devem ser maior nem menor, apenas justos.

Na hora de assinar o contrato com a empresa, deve ter bastante atenção e observar se todos os serviços contratados estão especificados, de acordo com as necessidades do condomínio. É conveniente especificar também as taxas extraordinárias cobradas pela empresa, como despesas de escritório e outras.

Acima de tudo uma empresa de administração de condomínio deve ter ética e compromisso com os seus clientes. A Predial Administradora de Condomínios está a 8 anos no mercado, proporcionando total satisfação aos seus clientes. Além de possui uma extensa carteira de clientes que conhecem o trabalho e a responsabilidade da empresa. Com preço justo e resultados satisfatórios. ■

Gerenciador Financeiro, mais comodidade e segurança ao condomínio

Além das inúmeras vantagens que a Predial Administradora de Condomínio oferece aos seus clientes, ela ainda se destaca pela transparência de seus serviços. Um exemplo é a abertura e administração da conta condominial. Essa é mais uma preocupação da Predial em mostrar serviço de qualidade, segurança e transparência.

A partir do momento em que o condomínio assina o contrato com a Predial, ela auxilia o síndico na administração das despesas do condomínio. Para que tudo seja feito de forma transparente, a Predial abre uma conta exclusiva para o condomínio,

onde será movimentada toda a receita com exclusividade pelo síndico.

De acordo com a Coordenadora do Setor Financeiro da Predial, Denise Ferreira, a Predial se responsabiliza pela abertura da conta corrente. "A conta é aberta no nome do condomínio, sendo obrigatória a apresentação de alguns documentos originais, como a Convenção e o CNPJ do Condomínio, o RG e CPF autenticado do síndico e subsíndico, além do comprovante de endereço e renda do síndico" acrescenta.

A Predial disponibiliza a receita integral do condomínio nessa conta e somente o síndico, com sua senha máster pode fazer qualquer

movimentação financeira.

Além da transparência na prestação de conta, a abertura de uma conta exclusiva do condomínio, proporciona muito mais comodidade para o síndico. Segundo Denise, após a abertura da conta é possível aderir ao Gerenciador Financeiro, o que facilita o trabalho do síndico na hora de efetuar os pagamentos do condomínio. "Com o gerenciador nós da Predial agendamos o pagamento de acordo com o vencimento e o síndico efetua o pagamento do seu próprio computador via internet" explica e ressalta ainda que a transferência via internet, elimina a utilização de cheques no pagamento das contas, além da comodidade de não precisar sair de casa nem de enfrentar filas. ■



PREDIAL
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Marcas Inesquecíveis 2009

Tranquilidade e Segurança para seu condomínio

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

Respeitar as regras do condomínio evita multa e conflito entre vizinhos

Ações simples de alguns moradores podem trazer muita insatisfação para a maioria dos condôminos, é que para alguns deles, modificar a aparência da varanda ou sacada de apartamento é uma atitude perfeitamente normal. E realmente seria se não estivéssemos falando de condomínio fechado. Pintar todo o apartamento, inclusive a parte externa, acrescentar uma janela, ou até mesmo, instalar um Split ou colocar roupas para secar na varanda, são coisas que na maioria dos condomínios não são permitidas.

De acordo com o Código Civil, Art. 1336: "São deveres do condômino: III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas", porém, outras proibições devem estar na convenção do condomínio. Todas as regras impostas pelo condomínio devem ser devidamente cumpridas por todos os condôminos, caso contrário, o síndico ou administradora deve, o quanto antes, enviar uma notificação da infração e solicitar que o morador restabeleça os padrões do condomínio com prazo determinado.

Se mesmo após a notificação o morador permanecer infringindo as regras, este deve ser multado de acordo com as disposições do Código Civil Art. 1336 / § 2º, "o condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa".

Acima de tudo deve-se procurar



MULTICONSEG
Soluções inteligentes em Engenharia e Tecnologia

Box para Banheiro
Espelhos
Fechamento de Fachadas

Solicite Orçamento
(86) 3081-6913 | 9997-7497
Rua Primeiro de Maio 1661 - Marques (Teresina - PI)

resolver os problemas de forma amigável, pois nem todos sabem o que pode e o que não pode ser feito em um condomínio, por isso a importância de um quadro de avisos com a Convenção e o Regulamento Interno, assim todos saberem as regras.

Alguns condomínios vêm tolerando algumas alterações mediante aprovação em assembleia. Mas isso nem sempre é possível, porque muitas vezes os próprios moradores não aceitam as atitudes de outros condôminos. Isso porque a organização e a estética são os que mais influenciam na valorização do condomínio.

Cristiane Ventura é moradora de um condomínio na zona leste de Teresina e sofre com a falta de consciência de alguns moradores que não respeitam as regras do seu condomínio. Cristiane considera uma falta de respeito alguns moradores descumprirem regras previstas nas normas do condomínio. "Quando a gente decide morar em condomínio fechado subentende-se que temos consciência de que existem regras que deverão garantir a boa convivência" acrescenta.

O problema, segundo a moradora, é que tem gente que decide morar em apartamento, mas continua com o comportamento de quem mora em um espaço exclusivo. "É desagradável você olhar para a fachada de um prédio e ver roupas e outros objetos pessoais em desarmonia com o projeto arquitetônico. Não faz sentido alguém pendurar roupa numa varanda, quando há uma área de serviço própria pra isso" explica.

Cristiane é uma das muitas moradoras que não aprovam o comportamento de condôminos que não respeitam as regras mais simples de um condomínio. Quem decide morar em condomínio fechado, deve conhecer as regras e cumpri-las para que possa haver um relacionamento pacífico entre os condôminos. ■



PREDIAL
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Marcas Inesquecíveis 2009

Tranquilidade e Segurança para seu condomínio

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

Reciclar o óleo de cozinha é uma questão de economia e conscientização

Lpráticas consideradas comuns para a maioria da população pode gerar grandes problemas. Jogar restos de gordura no ralo da pia pode ser uma atitude inocente, sem nem ao menos imaginar que isso pode gerar muita dor de cabeça ao longo do tempo. Quando se trata de Condomínio, o problema pode ser ainda maior, pois além de entupir a pia da cozinha, pode haver obstrução na caixa de gordura.

Jogar o resto do óleo na pia da cozinha pode gerar entupimento na encanção do apartamento e custar caro no seu bolso e com certeza custará ainda mais caro para a natureza. Com o tempo a gordura se transforma em uma espécie de cola e absorve todo o resto de comida que passa pelo cano, provocando o entupimento. Quando a quantidade de óleo é muito grande, para sua retirada é necessário máquinas especiais, que sugam o lixo e provocam mau cheiro. Além de entupir

tubulações, o óleo descartado indevidamente pode chegar aos rios.

Ações simples podem evitar esse tipo de problema, uma delas é a reciclagem desse óleo de cozinha. Um sistema bem simples, onde o próprio morador acumula em um galão todo o óleo que foi consumido e depois o próprio condomínio envia para a reciclagem. O óleo de cozinha pode se transformar em sabão, detergente, cosmético, resina para tintas e biodiesel.

Mas, se você não joga o resto de gordura no ralo da pia ou no vaso sanitário, porém, acumula o óleo e junta à coleta comum do lixo, você ainda está cometendo erro. O recipiente pode se romper e contaminar o solo do aterro sanitário, quando o óleo é jogado em solos, ele o impermeabiliza, dificultando o escoamento da água das chuvas e aumentando o risco de enchentes ou



entra em decomposição, soltando gás metano durante esse processo, causando mau cheiro, além de agravar o efeito estufa.

O ideal é não jogar o óleo que você na cozinha pelo ralo da pia ou no vaso sanitário, nem juntar ao lixo comum. Ele deve ser primeiro resfriado e depois guardado para a reciclagem. Para guardá-lo, use um recipiente plástico com tampa. No dia a dia, vá acrescentando o resíduo de óleo ou gordura de frituras. O ideal é não reutilizar o óleo.

A ideia pode partir de qualquer morador, que pode repassar para o síndico e este incentivar essa campanha que só traz benefícios para o condomínio e para a natureza. É importante que haja uma mobilização no condomínio, para que todos os condôminos participem da campanha e o resultado possa ser ainda mais satisfatório. ■

Coleta seletiva contribui com o meio ambiente

Além da reciclagem do óleo de cozinha é importante o condomínio possuir um serviço de reciclagem completa, de todo o lixo doméstico, contribuindo assim com o meio ambiente. Não importa o tamanho do condomínio sempre valerá a pena implantar o programa de coleta seletiva. Esse trabalho pode surgir a partir de um morador interessado na ideia, juntamente com outros moradores, poderão incentivar outros condôminos e iniciar a campanha de coleta seletiva, são ações simples que só trazem benefícios a todos.

É importante que haja uma mobilização entre os condôminos. A princípio é necessária a realização de

uma reunião de condomínio para comunicar a intenção de iniciar um projeto como esse. Nessa reunião deve ser formada uma comissão responsável pela coleta seletiva no condomínio. É ela que decidirá a maneira com a qual o processo será implantado.

Todos os moradores devem saber que há um programa de coleta seletiva e m atividade, qual o local de recolhimento no condomínio, que o lixo seletivo não pode ter restos de alimentos, quais materiais podem ser separados, e qual o destino terão.

Como alguns dos condomínios não foram projetados para fazer a coleta



seletiva é necessário fazer algumas adaptações. Primeiro deve fazer um levantamento sobre o fluxo do lixo no condomínio, a quantidade produzida e as instalações

existentes. Depois, é necessário determinar um local específico para receber o lixo reciclável, que deve ser acomodado separadamente do lixo orgânico.

É importante que os funcionários tenham conhecimento da forma adequada de se trabalhar com a coleta seletiva. Os condôminos devem separar os recicláveis dos orgânicos, dessa forma os funcionários devem ter o cuidado de não misturá-los. ■

Convivência

Pequenas ações melhoram o comportamento de crianças no condomínio

Quando em um condomínio, os moradores começam a reclamar de determinada atitude de um vizinho, isso acaba gerando um desconforto, quando são crianças que provocam o incomodo, essa pode ser uma situação ainda mais delicada. Porém, nada que não possa ser resolvido de uma boa forma.

Cabe aos pais educar os filhos para que eles possam respeitar as regras, limites e não provocar incômodo entre os vizinhos. Os incômodos podem surgir com o excesso de barulho com gargalhadas, correrias, além, de quererem brincar em qualquer lugar e a qualquer hora, nesse caso as regras devem ser claras e se houver mais

problemas é preciso fazer uma reunião com os moradores para esclarecer tais regras.

Mas, e quando a criança incomoda mesmo ao brincar dentro do apartamento, o morador incomodado deve comunicar ao síndico ou ao supervisor, para que estes possam entrar em contato com o responsável pela criança e solicitar o silêncio na unidade. Claro que as reclamações devem ser analisadas e se o barulho esta fora do horário e do local permitido.

Toda criança tem direito a brincar e o barulho é inevitável, porém, os pais devem impor limites, uma dica é adequar o apartamento a elas. Os pais podem usar tapete emborrachado, carpete ou até mesmo tapete comum nos quartos das crianças, para que diminua o atrito e, conseqüentemente, abafa o barulho no andar de baixo, apesar disso é preciso evitar que a

criança brinque fazendo barulho após as 22h.

Uma solução que pode ser tomada pelo próprio condomínio é a criação de uma eleição para mini síndico, o que acaba se tornando divertido para as crianças. A criança eleita terá contato com o trabalho do síndico e com os problemas diários do condomínio. Isso ajuda a criar consciência.

Durante as férias, as reclamações aumentam e outra solução é o condomínio estimular brincadeiras, como o uso de alguns jogos, principalmente quando há pouco espaço no prédio. Outra atividade bastante interessante é a criação de uma biblioteca, os próprios pais podem doar os livros.

É importante que o condomínio possua regras claras, e crie campanhas de conscientização para que possa melhorar o convívio com crianças. ■



TERESINA BOMBAS
Serviços de Manutenção

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A Teresina Bombas é uma empresa com larga experiência em bombas e geradores que oferece serviços de manutenção preventiva de qualidade. Com mais de 30 técnicos treinados e capacitados para atender 24 horas por dia, deixa tranquilos seus clientes na hora da manutenção preventiva de bombas e geradores. Como água e energia são de fundamental importância para nosso dia a dia, nada melhor do que a manutenção preventiva de bombas e geradores, pois isso diminui sensivelmente a incidência de problemas futuros, aumenta a vida útil dos equipamentos, melhora o desempenho do conjunto e reduz custos. A Empresa possui reconhecimento por oferecer inúmeras vantagens aos seus clientes, como: modernidade, com equipamentos de ponta para diagnóstico e recuperação de bombas e geradores; gestão auxiliada por softwares; agilidade, comprometimento e responsabilidade em seu atendimento, sempre seguindo as normas de segurança. Por tudo isso, faça sua manutenção preventiva com toda a credibilidade da Teresina Bombas.

Rua Firmino Pires, 1380 Bairro Vermelha
Fone: (86) 3302-3095 Teresina - Piauí

Plantão 24 horas: (86) 9975-8804



Dona Maria

restaurante



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

Reforma do condomínio requer planejamento

Quando todos os moradores de um condomínio decidem que esta na hora de reformar as áreas comuns do prédio, deve-se tomar cuidado para não extrapolar o orçamento e planejar toda a obra para que todos fiquem satisfeitos com o resultado. As obras servem para valorizar o condomínio, trazer mais segurança aos moradores e melhorar a estética do local, trazendo benefícios para os condôminos, por isso todas as despesas são rateadas entre os moradores.

Para que não haja reclamações sobre o valor da obra é importante fazer um planejamento e selecionar projetos de profissionais, para que em assembleia os próprios moradores escolham o melhor e somente assim dar início a obra. Mas, antes de qualquer coisa, é interessante o síndico reunir os moradores para que cada um possa dar sugestões do que gostariam de acrescentar ou mudar no condomínio.

A obra deve ser acompanhada de perto pelo síndico, pois ele tem responsabilidade civil em qualquer situação referente ao condomínio. Todo o processo deve ser documentado para não acarretar embargo ou cancelamento da obra ou até mesmo o processo de um morador contrário às mudanças.

De acordo com o Código Civil cabe ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns. Mas, caso o síndico seja omissor as necessidades do condomínio, o Art. 1.341. § 1º ressalta que as obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. § 2º - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente. ■

Vaga de garagem, principal causa de conflito entre vizinhos

Quando você chega para estacionar e tem um carro exatamente na sua vaga de garagem ou então você está apressado para sair, mas tem um carro trancando o seu, nessas situações nem todo mundo consegue manter a calma e resolver o problema de forma tranquila, e é por esse motivo que as vagas de garagens são um dos principais motivos de conflito entre vizinho.

Esse tipo de problema é ainda maior quando no referimos a condomínio fechado, onde todos os moradores têm a sua vaga destinada, mas mesmo assim costumam criar conflitos com outros condôminos. Isso acontece por que nem todo mundo se atem as delimitações de sua vaga, causando o efeito "cascata" de carros mal estacionado.

Para que não haja problemas ainda maiores cabe ao síndico executar,

ininterruptamente, um trabalho de conscientização dos moradores e aplicar penalidades efetivas para o morador que insiste em atrapalhar seu vizinho de vaga. Quando não há vagas delimitadas para cada apartamento, a solução é criar critérios na convenção, como, por exemplo, a instituição de rodízios das vagas em espaços cobertos e descobertos. Se os problemas permanecerem, é preciso contratar uma empresa para 'redesenhar' ou remarcar o espaço destinado a garagem para melhor distribuir as vagas de garagem, com aproveitamento total de espaço.

Outro problema que costuma atormentar os condôminos donos de veículos são os arranhões provocados na hora de manobrar os carros. Nesses casos, a existência de câmeras de vigilância facilita na hora de provar quem provocou o dano, ou em casos mais extremos é necessário a contratação de manobristas, eliminando por completo a dificuldade em

estacionar e o problema das chamadas vagas presas ou duplas.

Todos esses casos são passíveis de multa, mas estas só devem ser aplicadas em casos mais extremos, após advertências verbais e por escrito, sempre buscando uma solução amigável. Se assim não resolver, recorre-se a multa que deve estar prevista no Regimento Interno do condomínio e seu valor varia de acordo com a reincidência e a gravidade de cada caso.

O novo Código Civil admite a venda da vaga de garagem a outro condômino. Caso o morador queira vender sua vaga para terceiros é preciso autorização expressa da Convenção e da Assembleia. "Art. 1338 § 2o É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral." ■

Convenção e RI garantem uma convivência harmônica no condomínio

Alguns problemas com animais, barulhos, obras, mau uso das vagas de garagem, salão de festas, piscina, entre outros, podem provocar muito desconforto para a maioria dos moradores de um condomínio. Quando um condômino passa a incomodar todos os outros, cabe ao síndico esclarecer a ele as regras do condomínio. Mas quando o síndico não resolve o problema, o que o fazer?

Todo condômino deve seguir rigorosamente as regras de um condomínio, que precisam estar contidas em um regimento interno, tais regras servem para regular a conduta dos condôminos para que haja uma convivência harmônica entre as pessoas. Pode constar do próprio texto

da convenção ou, como a c o n t e c e normalmente, ter um texto próprio que deve ser aprovado em Assembleia Geral.

O condômino tem inúmeras vantagens que vão muito além da segurança, conforto e praticidade, mais também pode dispor da sua unidade e das áreas comuns, participar da decisão do que é feito com o dinheiro comum e muitas outras. Mas para usufruir todos os seus direitos, o condômino tem o dever de estar quite com suas despesas e respeitar as regras do condomínio.

Cabe a cada condômino respeitar as regras e ter bom senso para conviver de forma harmoniosa entre os vizinhos, mas quando um condômino passa a perturbar os outros moradores, desrespeitando alguma das regras do condomínio, o síndico deve de forma amigável informar e tentar reverter à

situação com o morador infrator, dando uma advertência pelo fato. De acordo com o Código Civil Art. 1.228, o morador não pode causar perturbação ao sossego e à saúde dos condôminos.

Se mesmo após a advertência, as reclamações continuarem, é preciso tomar atitudes mais rígidas, uma opção é a aplicação de multa. É importante que no Regimento interno, estejam os valores das multas para cada infração. A aplicação de multas e advertências deve ser feitas via comunicação impressa. Se possível, encaminhada pela empresa administradora. ■



ANIMAL'S
A LOJA DO SEU ANIMAL

Tutano

REPRESENTANTE EXCLUSIVO

nutron pet

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

Além de prejudicial à saúde o cigarro é proibido em alguns condomínios

De acordo com a lei Municipal nº 4.034, de 20 de agosto de 2010, Art. 2º fica proibido no Território do Município de Teresina, em ambientes de uso coletivo público ou privado, o consumo de cigarros, cigarrilhas, charutos ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco.

Apesar da lei alguns condomínios ainda sofrem com esse problema. É que nem todo mundo respeita a lei ou ainda consideram a área comum do condomínio como sendo particular. Por causar incômodo na maioria dos não fumantes, alguns condomínios restringem o fumo mais do que é exigido por lei.

É proibido fumar em recintos de uso coletivo, total ou parcialmente fechados, onde está incluso as áreas comuns dos edifícios. Dessa forma são liberadas para os fumantes as piscinas, churrasqueiras e jardins desde que descobertas.

Independente da lei, os condomínios têm o direito de proibir o fumo em todas as suas dependências comuns, mas, para isso, a regra precisa ser decidida em assembleia e incorporada ao estatuto do condomínio. Na mesma assembleia onde for decidida

fumar é proibido e as multas do condomínio para quem desobedecer.

Caso alguém desrespeite a lei ou a regra estipulada pela assembleia, primeiramente é importante recorrer a soluções amigáveis, pedindo educadamente para que a pessoa apague o cigarro, somente no caso dela se recusar ou repetir, o síndico deve aplicar a multa do condomínio, estabelecido pelo estatuto dos moradores.

Cabe ao síndico ou administradora identificar com placas informativas as áreas comuns do condomínio, comunicando a proibição de fumar nesses ambientes, sob pena de haver denuncia aos órgãos de vigilância sanitária ou multa do próprio condomínio.

O ideal é que seja feita uma campanha informando aos condôminos as regras para que não haja grandes problemas. A fiscalização do cumprimento da lei é feita por fiscais da Vigilância Sanitária que só vão até o local depois de feita uma denúncia. Caso o condomínio seja fiscalizado e se for constatado irregularidades na lei, o condomínio poderá ser multado, nesse caso o condomínio tem direito de repassar o custo ao infrator, se o fumante não for identificado, no entanto, a multa terá que ser arcada por todos.

a proibição do fumo deve ser determinado as áreas onde

No caso dos funcionários, as regras são as mesmas, devem também dar o exemplo por isso não podem fumar dentro de guaritas, refeitórios, banheiros ou da portaria. Os funcionários devem servir como um fiscal do próprio condomínio e orientar os moradores fumantes de maneira cordial e educada, explicando a nova legislação e as consequências de descumpri-la. Se o morador insistir, o síndico deve ser chamado e a ocorrência registrada no livro do condomínio. ■



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



ACEI

Advocacia
Consultoria Empresarial
& Imobiliária

Ações simples podem reduzir a conta de energia do condomínio

Quando a conta de energia vem acima do esperado, a reação é economizar na luz.

Quando nos referimos a condomínio, essa é uma ação que não depende de uma só pessoa, mas de varias. Mas como o administrador do condomínio deve agir para que a conta de luz possa reduzir o valor?

Nem todo mundo esta disposto a participar desse racionamento, mas essa é uma ideia que deve ser implantada aos poucos, com os resultados positivos que ela proporciona, a grande maioria dos moradores serão adeptos as ações. É mais que uma questão de economia é uma ação de cidadania.

Nas áreas comuns do condomínio,

o administrador pode tomar medidas simples, que com certeza refletiram na conta de energia. Até mesmo as cores e disposições de móveis num ambientes influenciam diretamente sua iluminação, manter paredes, janelas, pisos e forros regularmente limpos também é importante para reduzir os gastos com energia, pois superfícies limpas refletem melhor a luz e a iluminação artificial se tornará cada vez menos necessária.

Manter janelas, cortinas e persianas abertas em locais como hall social, sala de visitas, salão de festas e de jogos para utilizar a iluminação natural, também é uma dica muita valida. Apesar de deixar o ambiente mais bonito, os globos de acrílico comprometem a eficiência da iluminação. O recomendável é deixar a lâmpada mais evidente, pois assim será possível utilizar lâmpadas de menor potência.

Não se deve esquecer de verificar se a fiação não está sobrecarregada ou, talvez, o reator esteja defeituoso ou insuficiente, algo moderno e que ajuda bastante na economia de luz são os sensores de presença. Os funcionários também devem colaborar e sempre desligar as lâmpadas de ambientes não ocupados, com exceção daqueles que contribuem para a segurança.

As lâmpadas fluorescentes são as mais econômicas e o seu formato terá mais eficiente de açado com o ambiente que se deseja iluminar. Esse tipo de lâmpada são 79% mais econômicas. Em ambientes maiores, como a garagem é melhor utilizar poucas lâmpadas de maior intensidade luminosa ao invés de várias lâmpadas de menor intensidade. O sensor de presença em garagens é uma boa opção, pois pode significar uma redução de até 67% em relação ao consumo de energia em ambientes sem o equipamento. ■

Uso consciente dos elevadores reflete em economia de energia

O elevador em um condomínio é sinônimo de conforto e praticidade, porém, alguns condôminos fazem má utilização desse equipamento, o que reflete na conservação e até mesmo na conta de energia. Para manter o equipamento sempre em bom estado de conservação é preciso à colaboração de todos os moradores, o essencial é contar com o bom senso de cada usuário.

Mas como não é possível controlar a atitude de cada condômino o ideal é que o próprio condomínio instale nos elevadores um sistema contra duplicidade de chamadas, para economizar energia elétrica e proteger o maquinário, esse sistema registram as chamadas apenas para o elevador mais próximo do andar solicitante.

É possível ainda aderir ao

Sinalizador de elevador preso, ideal para os usuários que costumam prender o elevador em um andar, com a porta aberta, com o sistema apos 15 ou 30 segundos o dispositivo toca assim ninguém é obrigado a esperar, enquanto um morador prende os elevadores em seu anda.

É importante que os pais não permitam que crianças brinquem no elevador ou dependendo da idade que utilizem sozinha o equipamento. Mas nesse caso, existe um Sistema contra chamadas múltiplas, que serve no caso de uma criança acionar vários botões, o sistema identifica automaticamente quando o elevador parou em três andares sem que nenhuma porta fosse aberta.

Uma forma adequada de utilizar os elevadores só traz benefícios ao condomínio, à educação dos condôminos é primordial. Algumas dicas são importantes para a preservação dos elevadores como preferir as escadas para subir um andar ou descer dois, respeitar o número máximo de

passageiros indicado na cabina ou apertar o botão de chamada uma única vez, pois reduzir o consumo de energia e evita o desgaste dos equipamentos que mais tarde pesarão no bolso dos próprios moradores, esperar a porta da cabina abrir totalmente para depois abrir a porta do pavimento, evitar também se apoiar nas portas durante a viagem.

O usuário não deve acionar os botões desnecessariamente, dar pulos ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine, colocar as mãos na porta, entrar primeiro no elevador, assim que a porta se abre, atitudes simples podem significar economia para o condomínio.

Para que todos os moradores possam fazer o bom uso dos elevadores, o síndico ou a administradora devem promover campanhas de conscientização, com cartazes com as regras que devem ser seguidas. Para aderir a esses novos sistemas de elevadores, o síndico deve apresentar a proposta em uma assembleia e obter um terço dos votos dos condôminos. ■



Academia no condomínio é um incentivo a prática de exercício

Possuir um espaço para ginástica com instalações de academia na sua própria casa, é privilégio de poucos, dentre ele estão os moradores de condomínios que oferecem um espaço para a prática de exercício físico adequado. Mas quando o condomínio não oferece esse serviço o próprio síndico pode implantar uma academia em uma área comum do condomínio, para isso é necessários alguns cuidados e planejamento.

Hoje é cada vez maior o número de pessoas que frequentam a academia, instalar uma própria no condomínio é um incentivo para quem quer praticar algum esporte, mas tem preguiça de ir até uma academia convencional, e um conforto para que tem pouco tempo para malhar.

Para quem deseja instalar uma academia no seu condomínio, deve ter o projeto aprovado em assembleia, já que haverá investimento. O projeto é fundamental para que tudo saia corretamente. Um espaço agradável é importante para estimular os moradores. No projeto devem conter: número de apartamentos, para estimar o percentual de uso, e *layout* do espaço

sala deverá ser emborrachado para evitar acidentes, como escorregões, e dar melhor aderência aos equipamentos, como as esteiras, que costumam se movimentar durante a prática esportiva quando o piso é liso.

Como para tudo em condomínio existem regras, na academia, não é diferente. Com elas, você terá um controle de quem frequenta e evitará problemas caso alguém use os equipamentos sem respeitar as normas. O síndico deve estabelecer regras na academia, tais regras devem ser aprovadas em assembleia e incluídas no regulamento interno e os condôminos devem assinar um termo de responsabilidade para usufruir a academia.

No regulamento deve conter, entre outros pontos, dias e horários para frequência e uma cláusula dando ao usuário a responsabilidade de repor qualquer peça no caso de quebra. É preciso ter controle do acesso, pode ser com um livro de presença, que deverá ser preenchido pelo usuário toda vez que frequentar a sala, o acesso à academia deve ser restringido somente aos moradores do condomínio, as

com equipamentos, acessórios e materiais decorativos.

A escolha do local deve ser clara e arejada, é importante fazer uma pesquisa com os condôminos, para saber se há interesse real pela academia. Na hora de comprar o equipamento, prefira os da linha profissional, aparelhos para uso doméstico, apesar de mais baratos, se depreciam mais rápido. O piso da

crianças podem utilizar a academia, a partir dos oito anos, desde que com acompanhamento de um profissional.

É importante a contratação de uma profissional para acompanhar os usuários da academia, caso contrário, pode gerar problemas para o condomínio, chegando até a uma reclamação judicial. Um exercício mal feito, por exemplo, pode causar lesões ou um acidente. O valor a ser pago pelo profissional deve ser dividido entre os condôminos que estiverem interessados em frequentar as aulas.

O síndico pode inovar ainda mais e programar outras atividades, aproveitando as demais áreas do condomínio, como escolinha de esportes, torneios internos, ginástica, alongamento, aulas de natação e hidroginástica para a terceira idade e muitas outras ideias que pode surgir dos próprios condôminos. ■



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

Especial

Acessibilidade é uma necessidade garantida por lei

Quem mora em condomínio novo não sofre com isso, mas quem reside em condomínios antigos e que ainda não passaram por devidas reformas sabem da necessidade e sofrem com a falta de acessibilidade no condomínio. Muitas pessoas podem não considerar essa uma necessidade imediata, por não conviver com cadeirantes ou com problemas de locomoção, mas o que essas pessoas ainda não perceberam é que permitir o acesso através de rampas e elevadores beneficia não somente cadeirantes, mas pessoas que estão temporariamente com a mobilidade reduzida.

Moradores ou visitantes que se movimentam com ajuda de bengalas e andadores, idosos, mães com crianças de colo ou com carrinho de bebê, tem ainda as pessoas com alguma fratura que não podem subir escadas e tem sua mobilidade reduzida, a acessibilidade serve também para essas pessoas.

A principal lei brasileira que rege essa questão é a Lei de Acessibilidade – Decreto de lei nº 5296, de 2 de dezembro de 2004. Por ser federal, ela vale em todos os estados do país, mas, estados e municípios ainda possuem legislações locais próprias que tratam da

acessibilidade.

Mas, apesar da lei, alguns poucos condomínios ainda não se adaptaram a essa necessidade, e continuam irregulares perante a lei. O síndico ou mesmo o morador que deseja reverter essa situação, é importante que se faça uma análise técnica no condomínio para que se conheçam quais as obras viáveis e que não irão atingir a estrutura do prédio.

Existem empresas de engenharia especializadas em acessibilidade, a análise desses profissionais pode indicar o que é possível fazer com mais rapidez, e ainda detectar pontos mais críticos, no caso de elevadores pequenos.

Nesse caso não é necessária a aprovação em assembleia para realização da obra que garante acessibilidade no condomínio, por se tratar de uma questão legal. Porém é interessante o síndico convocar uma assembleia para explicar as necessidades legais e sociais e resolver questões como o orçamento da obra.

No caso de condomínios novos em que construtora não o adequou a lei da acessibilidade, cabe ao síndico do prédio entrar em contato com a construtora e exigir que as obras sejam realizadas. Se a empresa se recusar a realizar a obra, o condomínio poderá processar a construtora para que ela faça as obras.

Na hora de realizar a obra de acessibilidade no condomínio são prioridades, substituir escadas por rampas ou criar rampas de acesso a espaços da área comum como piscinas, salões de festa e jogos ou da entrada do condomínio, aumentar o vão das portas para pelo menos 1 metro, adequar a vaga de garagem, pois quem usa a

cadeira de rodas, precisa de espaço para fazer as transições da cadeira para o carro e do carro para a cadeira. Essas são algumas alterações que devem ser feitas com prioridade no condomínio.

O ideal é que em um condomínio as rampas tenham 1,20m de largura e inclinação de no máximo 6%, no caso de desníveis maiores devem ser adaptadas com plataforma hidráulica ou elevador. As rampas devem ser de concreto e com piso antiderrapante, é recomendável ainda, colocar corrimão dos dois lados da rampa para que os deficientes tenham onde se apoiar. Estando adequadamente acessível o as vantagens são para todos, pois, irá auxiliar pais que tenham filhos pequenos e que ainda são levados em carrinhos de bebês, evitará punições, facilitar o transporte de materiais através das rampas, em futuras obras, além, é claro, de valorizar o 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

Segurança

Fechaduras biométricas, mais segurança para seu condomínio

Quem opta por morar em condomínio fechado, está buscando, acima de tudo, mais segurança. E é pensando na segurança de seus clientes que a Multiconseg traz a Teresina uma linha de fechaduras para portas que garante ainda mais segurança para os moradores. São as fechaduras biométricas, simples, sofisticadas, seguras e possuem um leque de vantagens com relação às fechaduras comuns.

São diversas as vantagens de se ter uma fechadura biométrica em casa, com elas não precisa se preocupar em trancar a porta e ficar na dúvida se realmente fechou ou onde colocou as chaves, nas novas fechaduras, a porta trava automaticamente ao bater. Outra vantagem é a forma como ela funciona, com pilhas normais, dispensando fios e



Soluções inteligentes em Engenharia e Tecnologia

PROMOÇÕES

Manutenção de portão incluindo peças
R\$150,00 mensais *

Sem incluir peças
R\$60,00 mensais. *

Aderindo a promoção até o dia 15 de junho você ganha a manutenção da cerca elétrica.

MANUTENÇÃO MENSAL PARA CONDOMINIOS

- Portão Automático de Garagem
- Central de Portaria
- Interfones
- Alarmes
- Cerca Elétrica
- Sistemas de Luzes de Emergência (central e/ou autônomo)
- Minuterias (sensor de presença e/ou convencionais)
- Sinaleiro Pisca-Pisca alerta saída de garagem
- Acessórios Prediais

OFERECEMOS

- Visita Mensal Corretiva
- Manter os equipamentos abrangidos no contrato em perfeito funcionamento
- Assessoria permanente

Solicite Orçamento
3081-6913
9997-7497

www.multiconseg.com.br
multiconseg@gmail.com

Rua Primeiro de Maio 1661
Marques (Teresina - PI)

energia, mesmo sem energia, a fechadura funciona normalmente. As pilhas duram mais de 1 ano e possuem um sistema de aviso quando estão para acabar, mesmo se o usuário não perceber, além de possuir uma entrada auxiliar para bateria de 9v, é só encostar

as forma de abrir a porta, por digital, senha ou chave.

De acordo com o Diretor Comercial da Multiconseg, empresa de representação das Fechaduras biométricas, essas fechaduras oferecem mais segurança, praticidade, facilidade, rapidez, diversidade, tecnologia, versatilidade, satisfação e confiança. "Além do mais as fechaduras D-Lock dão um ano de garantia total em seus produtos" acrescenta.

Ainda de acordo com o Diretor, as fechaduras cadastram até 120 usuários, além de possuírem o melhor sensor biométrico do mercado mundial, menos de 0,001% de rejeição. "Com um design elegante e sofisticado, com um finíssimo acabamento em aço escovado, as fechaduras biométricas se adequam a qualquer ambiente, podendo ser usadas nas portas da sua casa, escritório, armários, closets entre outros" finaliza.

Buscando sempre inovar com soluções inteligentes, a Multiconseg, há três anos atuando no mercado teresinense, oferece serviços diversos na área da construção civil e segurança. ■



Fechadura Biométrica DL 1000

- Gerenciamento feito através de digital master
- Capacidade para 120 digitais
- Três níveis de status: gerencial, usuários e temporários
- Três modos de abertura: com digitais, senha e chaves
- Maçaneta reversível
- Pode ser instalada em porta de vidro
- Stand alone
- Leitor de alta resolução
- Reconhecimento da digital em até 360°
- Modo de passagem livre para festas e reuniões
- Funciona com pilhas alcalinas com duração aproximada de um ano
- Possui alimentação externa de emergência
- Atende a todas as normas internacionais de qualidade
- Caixa de metal altamente resistente com tratamento anticorrosivos

a bateria que a fechadura volta a funcionar para o usuário fazer a troca das pilhas, é muito mais conforto e praticidade para sua vida.

E as vantagens continuam, pois a instalação é feita por qualquer marceneiro, pois, possui manual em português e também gabarito para a furação da porta. Depois de montada o cadastro de usuários é feito de forma rápida e pratica, na própria fechadura. O usuário pode escolher entre

Manutenção regular garante segurança e economia para o condomínio

A conservação de um condomínio é muito importante para a sua valorização, muitas vezes os próprios moradores esquecem a manutenção de alguns equipamentos do condomínio, por não serem frequentemente usados. E o que deveria ser a solução torna-se o problema. É recomendável que pelo menos uma vez ao ano, seja feita uma vistoria em todo o condomínio, e essa é uma responsabilidade do síndico ou da administradora do condomínio.

A manutenção feita com frequência evita riscos de infiltração, alagamento, acidentes na piscina, descargas elétricas e muitos outros. Sempre que realizada não se pode esquecer de itens como elevadores, bombas, interfones, portões automáticos, antenas coletivas, gerador, iluminação de emergência, minutarias,

hidrantes, extintores de incêndio, luz piloto, para-raios, filtros de piscina, equipamentos de sauna, jardins, equipamentos de segurança, etc.

Alguns procedimentos são indispensáveis, as caixas d'água devem ser limpas a cada seis meses e sempre tampadas, já as piscinas e saunas devem ser limpas diariamente. Os elevadores, quando em perfeito funcionamento, seguem o calendário de manutenção da própria fábrica, mas o serviço deve ser realizado por empresas especializadas e credenciadas.

Um equipamento de extrema importância para o condomínio é o para-raios, que protege a estrutura do edifício contra as descargas elétricas, bem como as pessoas que circulam pelo condomínio no momento da queda de raios. Estes devem passar por manutenção a cada dois anos. O técnico especializado vai realizar uma medição da eficiência do sistema e uma inspeção visual.

Outro item que deve estar com sua manutenção em dias são os extintores, a recarga e a data de reposição do extintor estão na etiqueta do cilindro. A

recomendação também vale para mangueiras de incêndio. O material deve ser inspecionado a cada três meses. Um teste anual mede a eficiência do equipamento.

O condomínio é quem responde civilmente por acidentes causados por mau funcionamento dos equipamentos, devendo indenizar as pessoas acidentadas. A conservação dos equipamentos constitui obrigação permanente do síndico. Provada sua culpa ou desinteresse (negligência), cabe a ele inteira responsabilidade criminal no caso de danos causados a condôminos ou a terceiros.

O supervisor do condomínio deve verificar constantemente esses itens e informar o síndico e administradora sobre quaisquer irregularidades. Além desses pontos, deve-se observar também o desgaste aparente do edifício em itens como rejuntamento de pisos e pastilhas, vazamentos de água, queima de lâmpadas e fusíveis, fixação de corrimão, degeneração de pintura, escoamento de água pluviais (telhados, calhas), etc. ■

Gás canalizado: comodidade que requer cuidados

O gás canalizado é mais um atrativo para um condomínio. Não ter que se preocupar com a compra de botijões, é uma comodidade para seus moradores. Porém, alguns cuidados devem ser tomados na hora da instalação e manutenção.

Tanto as instalações, quanto a manutenção dos canos de gás, são de responsabilidade e incumbência do condomínio, e seus gastos deverão ser arcados por todos os condôminos, com base no critério de rateio de despesa previsto na Convenção.

A instalação de gás canalizado em condomínio é feita, atualmente, através de dois sistemas, o Gás Natural (GN) e o

GLP. O GN não precisa de botijões ou cilindros para armazenamento do produto. Além disso, o fornecimento de gás é contínuo.

Quando o condomínio opta por esse sistema, as concessionárias recomendam a retirada de botijões ou cilindros. O condomínio deve providenciar a colocação de portas nos abrigos de medidores e regulador, bem como zelar por esse ambiente. Já o GLP requer a instalação de cilindros de gás, normalmente no térreo da edificação. O abastecimento é periódico, feito por caminhões das concessionárias.

Em ambos os sistemas, o fornecimento até as unidades é feito por encanamento, que poderá ser instalado de forma embutida ou aparente. Esses sistemas também têm a opção de medição individualizada. A tubulação aparente será sempre a melhor opção. A

manutenção é mais simples e, em caso de vazamento de gás, ficará por fora do prédio, em geral, produzindo menos risco aos moradores.

O sistema de gás canalizado é extremamente seguro e não apresenta riscos aos moradores, desde que as suas instalações tenham sido feitas por profissionais habilitados e sua manutenção seja frequente.

Alguns cuidados são imprescindíveis quando nos referimos ao equipamento de gás. O ambiente onde ele é instalado deve haver ventilação, não se devem manter produtos inflamáveis nas proximidades, as instalações elétricas próximas às instalações de gás devem estar protegidas.

É importante ainda que todos os equipamentos a gás tenham uma válvula em local de fácil acesso. ■

Equipamentos e treinamento de funcionários garante mais segurança ao condomínio

A população em geral está cada vez mais aderindo a equipamento de segurança. Quem mora em condomínio fechado não é diferente. Por isso o próprio condomínio vem buscando maneiras de proporcionar mais segurança aos seus moradores, e torná-lo ainda mais valorizado.

O investimento com equipamentos eletrônicos de segurança, como cercas eletrificadas, sensores ativos de movimento e de presença, controles de acesso e centrais de alarme, são essenciais para aumentar a segurança, porém, não são capazes de resolver, de maneira isolada, o problema do condomínio. A segurança deve ser ainda complementada com

infraestrutura e procedimento adequado dos moradores e funcionários do condomínio.

O condomínio deve intensificar a segurança através e uma boa iluminação interna e externa, portão, guaritas e treinamento adequado dos funcionários para evitar a movimentação de pessoas desconhecidas dentro do condomínio..

É importante que o condômino elogie 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.

O condomínio pode investir ainda em rondas, em que uma empresa

disponibilizará um carro com um ou dois funcionários para passar no condomínio em horários determinado e observar se tudo corre bem quanto à segurança. Têm ainda as novas tecnologias como as fechaduras biométricas, o "transponder" para automóveis, que emite sinais que permitem ao porteiro identificar imediatamente os carros que estão prestes a entrar na garagem.

Além de todo o procedimento adequado de funcionários e moradores, o condomínio deve tomar cuidado na hora de aderir a equipamentos eletrônicos de segurança. É importante visitar a sede da empresa para ver se ela existe mesmo e se dispõe dos equipamentos, já que o investimento é relativamente alto. O condomínio deve ainda atualizar sempre os seus procedimentos de segurança.■

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



A segurança dos brinquedos deve ser reforçada no período das férias escolares

Condomínio com escadas, elevadores, piscinas e playgrounds, podem se tornar um problema no período das férias escolares. É que nesse período a maioria das crianças ficam em casa, muitas vezes sem o acompanhamento dos pais, que continuam trabalhando. Cabe ao condomínio, aumentar a segurança em locais que apresentam riscos às crianças.

Algumas medidas para minimizar os riscos estão em evitar que as crianças brinquem nas escadas, manter o local iluminado, não deixar as portas trancadas, não deixar entulhos ou outros materiais nos corredores ou na passagem.

É importante que o condomínio estabeleça regras quanto aos horários para a utilização do playground. Este deve ser permanentemente vistoriado, em busca de defeitos nas partes visíveis. Os brinquedos móveis, como gira-gira,

balanço e gangorra, merecem maior atenção. A distância de passagem em frente ao balanço deve ser observado, prevenindo choques e verificar também a boa iluminação do local.

O condomínio deve ainda limitar o acesso à caixa de areia quando a criança portar alimentos, pois os restos podem apodrecer no local ou atrair animais. Todas as regras devem estar no Regulamento interno ou na Convenção do condomínio, caso ainda não esteja, deve-se aprová-las em assembleia. Para a aprovação é necessário que dois terços dos condôminos aprovelem tais regras, que farão parte do regulamento interno do Condomínio.

Os cuidados com o playground devem estar na lista de tarefas que a equipe de manutenção executa diariamente, principalmente no período das férias. É necessário verificar se há parafusos soltos, presença de ferrugem em brinquedos com estrutura metálica, partes com tinta solta, encaixes, apertos e se os brinquedos estão chumbados de maneira adequada, tudo isso para garantir a segurança das crianças, bem como para a durabilidade dos brinquedos.

É indicado ainda que as áreas de brinquedo tenham pisos de borracha,

eles diminuem o atrito com o chão em caso de queda, melhoram a aderência dos brinquedos, proporcionando mais segurança. Não pode esquecer a limpeza da área de lazer que é fundamental. Os funcionários do condomínio devem ser orientados a não ficar tomando conta das crianças no condomínio.

A segurança na piscina deve ser ainda maior, mesmo que seja rasa, apropriada para crianças, não é indicado deixá-las sozinhas no local. É durante as férias que ela é mais usada, por isso a manutenção da piscina é uma questão muito importante para a saúde dos frequentadores, ainda mais quando estes, em sua maioria, são crianças.

Alguns cuidados são indispensáveis e os condôminos devem fiscalizar se estes estão sendo tomados. Além da aplicação correta dos produtos é preciso ter cuidado quanto aos hábitos dos frequentadores, como retirar o excesso de protetor solar em uma ducha antes de entrar na água, pois estes deterioram a qualidade das águas, além de acelerar o processo de deterioração dos equipamentos, através de corrosão e incrustações. ■

Jogos e leitura são boas opções para crianças que moram em condomínio

Durante as férias, as reclamações de vizinhos provocados pelo barulho das crianças aumentam. Para solucionar possíveis problemas, os pais devem instruir as crianças sobre a boa convivência em um condomínio, quanto a barulho, respeito, gentileza, práticas seguras nas áreas de lazer e outros pontos, inclusive dentro dos apartamentos.

Porém, o condomínio pode colaborar com os pais de crianças, estimulando brincadeiras, como o uso de alguns jogos, principalmente quando há pouco espaço no prédio. Entre as opções de jogos estão: damas

e outros de tabuleiro, quebra-cabeças e uso de bonecas e carrinhos, assim elas não fazem tanto barulho e se divertem bastante.

Durante as férias, os condomínios podem flexibilizar regras muito rígidas, como a proibição de bicicletas. O condomínio pode abrir exceção para crianças pequenas. Contratar escolinha de esportes ou profissionais de recreação também ajuda e são alternativas cada vez mais frequentes em condomínios.

Os condomínios que não possuem área de lazer, a situação é ainda mais complicada, mas, há sempre soluções. As crianças podem

usar as áreas existentes no entorno do prédio, sempre dentro dos horários estabelecidos, evitando incomodar os

condôminos. O salão de festas pode ser usado como sala de jogos, utilizado pelas crianças durante a semana, basta estabelecer regras para a frequência. Algum cômodo vazio ou espaço inutilizado nas dependências comuns do condomínio pode ser aproveitado para montar uma brinquedoteca ou biblioteca, os pais podem colaborar com a doação de livros. ■





Profissionalismo, competência e experiência a serviço do seu imóvel.

- **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**

(86) **2106.4540**
VENDAS

(86) **2106.4545**
ALUGUEL

Av. Frei Serafim, 1853 - Centro

WWW.ROCHAEROCHA.COM.BR