

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

Edição Especial de Aniversário

**Pollo Jet**



**Refrigeração**  
Climatizar é a Solução!

- Assistência Técnica
- Vendas
- Instalação de Splits
- Manutenção Geral

**Correspondente**



**Pollo Jet Refrigeração**  
Av. José dos Santos e Silva nº 2040 Centro Sul  
Teresina - Piauí

**Fones: 3223-5700 / 9926-5905 / 9406-2464**

### Nesta Edição

|                        |    |
|------------------------|----|
| Editorial.....         | 02 |
| Especial.....          | 03 |
| Perfil do Síndico..... | 04 |
| Administração.....     | 06 |
| Convivência.....       | 12 |
| Economia.....          | 13 |
| Decoração.....         | 17 |
| Em Questão.....        | 19 |



**Qualidade que faz a diferença**  
**3301-6000 / 8829-7508**  
**www.imoveisveneza.com.br**

**Correspondente Imobiliário**  
**FINANCIAMENTOS**

CAIXA AQUI

CRECI 0254-J

## Síndico fala das mudanças no condomínio após parceria na administração

**S**índico há dois meses no condomínio São Cristóvão Park, Paulo Veras, fala da grande transformação pela qual o condomínio passou durante esses meses. Segundo Paulo, o condomínio passava por uma grande dificuldade financeira e o apoio da Predial foi indispensável para reverter essa situação. "Conseguimos pagar 50% do débito no primeiro mês como síndico, no próximo mês concluiremos a quitação de todo o débito. Essa vai ser a primeira grande conquista, já no segundo mês de gestão", ressalta. O síndico acrescenta ainda, que além do apoio da Predial, a transparência é outro fator para o sucesso na administração de um condomínio. "Prestamos contas com o uso de data show, demonstrando várias planilhas que detalham a situação financeira do condomínio e boletos já pagos pela atual administração, para que não haja dúvidas quanto à minha administração", explica. > **Pág. 04**



Condomínio São Cristóvão Park

## Condomínios têm garantia de 5 anos após a entrega

**A**lguns compradores não sabem, mas a construtora deve oferecer uma garantia de, no mínimo, cinco anos aos compradores. Todos os itens do condomínio têm alguma garantia. Os mais estéticos, como os acabamentos, têm uma garantia mais curta, outros, mais longa. É importante que cada morador cheque sua unidade cuidadosamente antes da mudança. Saiba mais > **Pág. 15**

## Como tornar as assembleias mais convidativas?

**M**esmo sendo tão importantes, as assembleias, normalmente, contam com um número pequeno de condôminos e isso se dá por vários motivos, que vão desde a falta de interesse até a falta de tempo disponível dos moradores.

Para reverter essa situação, alguns síndicos estão mudando a forma de convocação.

Saiba mais > **Pág.19**

## Editorial

Olá, leitores! Essa é um edição especial, afinal, o PredNews completa seu primeiro ano de existência. A cada edição, ao longo desse ano, expomos assuntos que interessam nossos leitores e contribuem para uma vida melhor em condomínio. Para comemorar esse primeiro ano, você vai conferir uma matéria especial sobre o informativo e o que levou a sua criação, o que mudou ao longo desses meses, as matérias mais marcantes e a evolução do periódico.

Você vai conferir também, uma matéria para os síndicos que desejam mudar as estratégias na hora da convocação para as assembleias, tornando-as mais atrativas. Teremos ainda uma matéria sobre quem deve responder pelo condomínio na ausência do síndico.

Para os que estão interessados em comprar um apartamento, nessa edição, uma matéria sobre a importância de conhecer a convenção do condomínio antes de efetuar a compra. E saiba as garantias que a construtora deve oferecer para o condômino na compra do apartamento.

Saiba quem é o responsável pela manutenção de alguns problemas no condomínio e quando as despesas devem ser cobradas ao morador ou ao condomínio.

Para o condomínio que precisa reduzir os gastos, uma matéria sobre as ações que refletem na economia de água. Para os novos condôminos, o PredNews preparou uma matéria para quem precisa conhecer seus direitos e deveres dentro do condomínio.

Manter um jardim bonito nem sempre é uma tarefa fácil, as pragas e doenças que atingem as plantas demandam um cuidado redobrado. Aqui

você vai saber o que fazer para as plantas do jardim viverem mais. Ainda sobre o assunto, você vai conferir uma matéria sobre qual planta é ideal para o seu condomínio.

Quando os problemas no condomínio ultrapassam os limites e a conversa já não é mais o suficiente para tentar resolvê-los, a opção é recorrer às soluções jurídicas. Em uma matéria sobre o assunto, saiba quando e qual solução jurídica será mais eficiente na resolução do seu problema.

Existem vários tipos de síndico. Veja nesta edição qual a característica que mais se adequa ao síndico do seu condomínio e saiba quais os seus pontos positivos e negativos.

Temos também uma matéria com o síndico do Condomínio São Cristóvão Park, Paulo Veras, onde ele explica como conseguiu tirar o condomínio do vermelho e fazer melhorias. Ele fala da parceria com a Predial e como foi importante o apoio da administradora para conseguir esses benefícios.

Confira os detalhes dessas e outras matérias nesta edição, que foi feita especialmente para você. A cada ano procuraremos melhorar o conteúdo do nosso informativo, contando sempre com a colaboração dos nossos leitores, que sempre contribuíram e aprovaram o nosso trabalho.

Esperamos por suas sugestões de matérias, dicas e comentários para aprimorarmos ainda mais o nosso trabalho. Mande um e-mail para [prednews@predialadm.com.br](mailto:prednews@predialadm.com.br).

Boa leitura!

Veridiana Carvalho  
Editora

Informativo

**PRED**  
News

**Especial de Aniversário**

Edição Bimestral

**Agosto - Setembro / 2011**

**Diretor:** Antônio Luiz de Hollanda Rocha

**Comercial:** Daysée Falcão

**Artes e Criação:** Daysée Falcão

**Jornalista:** Veridiana Carvalho

**Projeto Gráfico:** Daysée Falcão

**Revisão:** Raquel Lopes

**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, Bairro de Fátima, CEP 64048-180, Teresina-PI.

**Contatos:** (86) 3133-5032  
(86) 9925-2449

**Twitter:** @PredNews

**E-mail:** [prednews@predialadm.com.br](mailto:prednews@predialadm.com.br)  
[dayseefalcao@predialadm.com.br](mailto: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**



**ACEI**

Advocacia  
Consultoria Empresarial  
& Imobiliária



## Informativo PredNews: contribuindo há um ano com os condôminos do Piauí

O Informativo PredNews completa o seu primeiro ano. O periódico surgiu da ideia de contribuir ainda mais com os clientes Predial. Buscando acrescentar informações sobre a vida no condomínio, dando sugestões para resolver possíveis problemas e dicas para o síndico exercer melhor o seu cargo.

A primeira edição foi veiculada em Agosto/Setembro de 2010, com 10 mil exemplares distribuídos pelos condomínios administrados pela Predial. Durante essas seis edições, procuramos contribuir com nossos leitores, tirando dúvidas e discutindo assuntos que os condôminos já conheciam, abordando-os de diferentes formas, através de sugestões, dicas e soluções.

Ao longo desse ano, tivemos a oportunidade de divulgar a satisfação dos leitores do PredNews. Algumas matérias e artigos chamaram a atenção pela verdade e satisfação que transmitiram. Como foi o caso do artigo da nossa leitora Daniela Leite, que contou sobre as mudanças em seu condomínio após a administração Predial.

A partir da 3ª edição passamos a divulgar artigos e matérias de síndicos que aderiram à administração Predial e ficaram muito satisfeitos com os serviços.

No início parecia distante, mas hoje o PredNews é uma realidade que já faz parte da vida do condômino e a cada edição busca, cada vez mais, abordar

assuntos interessantes, que contribuam para o dia a dia de cada leitor. O sucesso do informativo deve-se ao compromisso com os nossos leitores, procurando sempre ser um mediador entre os condôminos e a administração do condomínio.

De acordo com o diretor do jornal, Hollanda Rocha, chegar à sexta edição de um informativo com a mesma qualidade de sempre é coisa rara em periódicos semelhantes na capital. "O sucesso do Informativo PredNews deve-se aos nossos fiéis leitores e aos nossos colaboradores, que acreditaram e investiram no nosso trabalho", explica.

"O nosso objetivo é transformar o PredNews no principal veículo de comunicação relacionado às questões condominiais no estado do Piauí e estamos trabalhando com muita determinação para que isso aconteça", finaliza. ■

### Trajетória de Sucesso



Edição 1  
Junho/Julho  
2010



Edição 2  
Agosto/Setembro  
2010



Edição 3  
Novembro/Dezembro  
2010



Edição 4  
Março/Abril  
2011



Edição 5  
Maio/Junho  
2011

**NORTEC**  
COMÉRCIO E SERVIÇOS

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

Av. Jockey Club, 2326 - JOCKEY  
EM FRENTE A MORADA DOS OIRIXÁS, 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

### Síndico do São Cristóvão Park explica o que fez para melhorar a situação do condomínio

**P**rocurando melhorar as condições de seu condomínio, há dois meses Paulo Veras assumiu o cargo de síndico do Condomínio São Cristóvão Park, na zona Leste de Teresina, buscando, juntamente com a Predial Administradora de Condomínios, resolver a difícil situação pela qual o condomínio estava passando.

Quando Paulo assumiu o cargo de síndico, o condomínio encontrava-se com um débito muito alto e a sua primeira atitude foi convocar uma reunião com a Predial para, juntos, buscarem a melhor solução para a quitação de todas as dívidas. Ele destaca o empenho da empresa e a disponibilidade dos funcionários em tentar solucionar o problema o mais rápido possível. "Foi graças ao núcleo financeiro da Predial que conseguimos reverter essa situação tão desagradável", afirma.

"Após uma semana de discussão, análise e preparação de planilhas, realizamos uma assembleia, onde foi aprovada uma taxa extra, conseguindo pagar 50% do débito no primeiro mês como síndico. No próximo mês concluiremos a total quitação de todo o débito. Foi a primeira conquista já no segundo mês de gestão e isso não seria possível sem o apoio da Predial", garante Paulo.

Há 48 dias à frente da administração do condomínio, o síndico afirma que devido à situação financeira, não pode fazer grandes investimentos, mas conseguiu revitalizar a piscina, a escada da piscina de adultos e chuveiros e também realizar a desobstrução do sistema de filtro, além de melhorar o tratamento da água do condomínio. A estruturação de um escritório para melhor atender aos condôminos também foi feita. A revisão na instalação elétrica de bloco,

desmanchando as "gambiarras" existentes, a revisão de todos os contratos, melhor conforto na portaria, desobstrução de colunas de esgoto e limpeza de caixas de gordura, adição de telefones internos, criação do almoxarifado do condomínio, estruturando um local específico para guarda de todo o material usado e equipamentos do condomínio, que ficaram sob a guarda do subsíndico, Sr. Olavo, que com grande experiência em almoxarifados, estruturou um local específico para almoço e descanso dos funcionários, com assentamento de piso feito com sobras de cerâmica encontrados no próprio condomínio, com cadeiras e mesas, proporcionando mais conforto aos empregados do prédio, foram outras melhorias realizadas no São Cristóvão Park.

Além de tapar buracos existentes na entrada do condomínio, houve o conserto das bombas de água e da quadra de esporte, limpeza do teto dos blocos, evitando entupimento das colunas de escoamento de água e ajustes na solicitação do salão de festas, tirando as dúvidas anteriormente existentes e adicionando novas cláusulas ao termo de uso do espaço. Sob a responsabilidade do 1º conselheiro, intensificou-se o serviço de limpeza do condomínio e substituição de várias lâmpadas que se encontravam queimadas, além do conserto do playground.

"Para estimular a socialização entre os condôminos, organizamos uma animada festa junina, que teve até uma quadrilha improvisada. A festa foi a que teve, até hoje, o maior número de participantes. Tudo isso serve para



Condomínio São Cristóvão Park

melhorar as relações dentro do condomínio. Considero isso muito importante", afirma.

O síndico acrescenta que essas foram algumas das ações feitas, mas muitas outras ainda estão por vir. "Já para o próximo mês está agendado um curso para os funcionários e palestra para os condôminos, ambos na área de segurança condominial. Esses investimentos buscam a melhoria do sistema de segurança, sempre pensando na qualidade de vida de todos os moradores", explica.

Paulo Veras afirma que a transparência em uma administração é muito importante para o seu sucesso, por isso já foi realizada uma assembleia para prestação de contas com o uso de um data show, facilitando a exposição da situação financeira do condomínio e apresentando boletos já pagos pela atual administração, fato nunca ocorrido anteriormente.

"Na minha gestão, priorizo uma administração transparente e participativa, onde o lema é 'Melhor uma manutenção preventiva do que uma manutenção corretiva'", finaliza Paulo. Isso é a prova de que com o apoio de uma administradora competente é possível fazer um excelente trabalho e trazer bons resultados para o condomínio. ■



## Quem responde na ausência do síndico?

O síndico é o representante máximo de um condomínio. Ele é o responsável civil e criminal pela execução dos atos administrativos. Porém, quando ele se ausenta, quem deve responder pelos assuntos relacionados ao condomínio? A resposta varia de um condomínio para outro.

Em alguns casos a responsabilidade fica para o subsíndico, mas, como a legislação não dispõe sobre esse cargo, ele é totalmente regulamentado pela convenção do condomínio e é criado exatamente para assumir o lugar do síndico em suas ausências temporárias. Em caso de renúncia do

síndico, o subsíndico assume o cargo apenas provisoriamente e compete a ele convocar uma assembleia para que seja feita uma nova eleição.

Como nem todos os condomínios possuem subsíndico é preciso consultar a convenção para saber quem deve substituí-lo temporariamente. Em alguns casos é o presidente do conselho fiscal que fica responsável pelo condomínio no período em que o síndico se ausenta.

O conselho é responsável por auditar e fiscalizar as contas do condomínio, alertar o síndico sobre eventuais irregularidades e dar pareceres, aprovando ou reprovando as contas do síndico, encaminhando-as à assembleia geral, não cabendo a este fazer compras ou contrair dívidas em nome do condomínio ou tomar decisões administrativas sem a

autorização do síndico e nem deixar de registrar em livro próprio as atas de suas reuniões.

Em todos os casos a convenção deverá ser consultada para decidir quem irá administrar o condomínio enquanto o síndico estiver ausente. Quando o condomínio possui subsíndico, este tem todas as atribuições do síndico em sua ausência. Porém, qualquer que seja o substituto, este não poderá contratar serviços, em função da responsabilidade legal para isso ser do síndico.■



**PREDIAL**  
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Tranquilidade e Segurança para seu Condomínio

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613.  
(86) 3133-5000 [www.predialadm.com.br](http://www.predialadm.com.br)

**LEG**  
DISTRIBUIDORA

Tudo para seu condomínio

**Produtos Alimentícios • Produtos de Limpeza**  
**Material de Escritório**

**3232-5836**

**Água mineral**  
**Cajuína Lili Doces**

**Fone-Fax:**  
**3232-5836**

**ALUGUEL DE**  
**MATERIAL**  
**PARA EVENTOS**  
**Mesas e Cadeiras**

Av. Juiz João Almeida, 1500/1 - Ininga - Teresina - PI  
[legdistribuidora@hotmail.com](mailto:legdistribuidora@hotmail.com)

## Administração

### Centralizador ou democrático: cada síndico tem um estilo próprio de administrar

O síndico é o representante máximo de um condomínio e das pessoas que o habitam, auxiliado, muitas vezes, por uma administradora. É ele quem representa, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. O perfil dos síndicos pode variar bastante e cada um tem um estilo próprio de administrar.

Algumas características identificam os síndicos, que podem se enquadrar no perfil de centralizadores à jurídicos. O síndico que gosta de resolver sozinho as pendências do condomínio, que não tem o hábito de consultar os condôminos ou procurar a administradora ou o conselho para ter outras opiniões, são conhecidos como centralizadores.

Já o síndico que procura incentivar a participação de todos e sempre discute abertamente as questões do condomínio, ganha pelo bom relacionamento e pela transparência da gestão, mas perde por, algumas vezes, deixar o processo mais lento, por ter de lidar com muitas e diferentes opiniões. Estes são caracterizados como democráticos.

O síndico empreendedor está sempre em busca de negócios, ações ou atitudes que possam trazer benefícios ao condomínio, seja um desconto com um fornecedor ou uma maneira de aumentar a renda do condomínio. Ele gosta de tratar desses assuntos pessoalmente e ganha pontos porque está sempre com foco no orçamento, mas perde



**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](http://www.avaliarmercado.com.br)

por dar menos atenção a outros assuntos igualmente importantes.

Existe ainda o síndico prestativo. Ele está sempre disponível, ajuda nas pequenas urgências e procura escutar e atender a todos, buscando sempre boas e práticas soluções para qualquer questão, seja administrativa ou não. Ganha pontos pela solicitude e agilidade em soluções. Por outro lado, corre o risco de se perder nas prioridades da administração, por tentar atender a todos, a qualquer hora.

Uma característica bastante negativa para um síndico é estar sempre ocupado. Tem pouco tempo para lidar com as questões do condomínio e, geralmente, foi eleito por sorteio ou por abstenção dos outros condôminos. Por isso acaba delegando muitas (ou quase todas) as funções para a administradora e para o conselho. Não há ganhos nesse tipo de gestão.

Os síndicos que também são advogados, normalmente possuem uma característica comum em suas

administrações: procuram enquadrar na legislação vigente todos os problemas do condomínio. Estes são conhecidos como jurídicos e muitas vezes acabam dificultando processos que seriam de rápida resolução, mas, ao mesmo tempo, os condôminos têm a certeza de que não há ilegalidades na administração.

Qualquer que seja o estilo do síndico, algumas ações tornam melhor a sua administração. Ser democrático, estimular a participação dos condôminos nas decisões e ter uma postura conciliadora nas negociações fazem do síndico um bom representante e, seja qual for sua característica predominante, ele deve sempre trabalhar em benefício de todos. ■



**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](http://www.predialadm.com.br)



## Quem é responsável pela manutenção do condomínio?

*A responsabilidade com a infiltração em apartamentos, vazamentos, interfone quebrado, janelas, infiltrações na sacada, entre outros, depende da origem do problema.*

**Q**uem mora em condomínio deve ter cuidado redobrado com vazamentos e infiltrações para que esse problema não deixe de ser apenas de uma unidade e passe a ser de todo o condomínio. Qualquer que seja o problema, deve-se diagnosticar a sua origem para saber de onde deve partir a solução e também para saber se a responsabilidade é do proprietário ou do condomínio.

No caso dos vazamentos entre apartamentos, deve-se verificar qual a rede de encanamento provocou os danos. Em um edifício existem duas redes de encanamento: a horizontal e a vertical. Caso o vazamento tenha sido causado pela rede vertical, responsável por conduzir água e esgoto por todos os andares, os reparos são de total responsabilidade do condomínio.

Se o problema for causado pela rede horizontal, responsável por comportar os canos que servem às unidades, recebendo água da rede vertical e conduzindo esgoto para a mesma, as unidades ficam responsáveis pelos reparos e danos ocorridos. 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.

A manutenção do piso e do teto das varandas e sacadas é de responsabilidade de cada unidade, porém, se comprovado que o vazamento possui como origem, por exemplo, uma tubulação vertical da rede central que serve todas as unidades, essa responsabilidade será



**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)

do condomínio, ou seja, todos pagarão pelo reparo. Vale ressaltar que a manutenção das partes externas e visíveis da varanda cabe ao condomínio.

Infiltrações vindas da janela, causadas pela falta de manutenção das esquadrias, são responsabilidades do proprietário da unidade, porém, se ficar comprovado que a raiz da infiltração é a instalação incorreta de aparelhos de ar-condicionado, a responsabilidade é do condômino.

No caso da manutenção de rede e instalações de gás, apesar de serem compostos por diferentes canos, todos individualizados, cada qual servindo a uma dada unidade, é considerada coisa comum, tendo em vista o potencial de perigo que cerca o assunto e por conta da instalação percorrer áreas de uso comum. Desta forma, tanto a instalação, 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 manutenção dos interfones é de responsabilidade do condomínio, mesmo que o problema seja apenas em uma unidade. Caso a empresa de manutenção ateste que o dano ocorreu por mau uso do equipamento na unidade, a responsabilidade será do morador da unidade.

A manutenção da fachada valoriza o condomínio, por isso cabe ao condomínio essa manutenção. E quando a falta de manutenção acarreta em problemas de umidade dentro das unidades é o condomínio quem se responsabiliza pelos custos de reparação, mas somente caso seja comprovado que foi pela fachada que adentrou a umidade. Por isso é muito importante fazer a manutenção da fachada em dia, evitando as umidades e, conseqüentemente, as infiltrações. ■



**KRH TALENTOS**  
AGENCIA DE EMPREGOS  
Selecionamos e treinamos os melhores profissionais.

Babás • Domésticas • Porteiros  
Motorista • Serviços Gerais  
Acompanhante de Idosos • Diaristas

**(86) 3221-6342 / 8858-2509 / 9505-4489**  
krhagenciadetalentos@hotmail.com

## O condômino deve conhecer seus direitos e deveres

**P**ara que haja uma convivência pacífica e um relacionamento saudável em um condomínio, os moradores devem conhecer e exercer seus direitos e deveres, que vão desde o direito ao voto nas assembleias ao pagamento das despesas do condomínio. Quando todos conhecem seus direitos e deveres fica bem mais fácil manter um condomínio estruturado e bem organizado.

Os condôminos devem procurar conhecer suas obrigações, mas o síndico também deve estimular esse interesse nos moradores, pois torná-los conhecedores de suas responsabilidades traz benefícios para todos.

É direito do condômino dispor da sua unidade e das áreas comuns, sem infringir as normas do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente. Desde que esteja quite com as despesas condominiais, poderá votar

em assembleias, participar de suas deliberações, candidatar-se a cargos administrativos e neles ser eleito, além de participar da decisão do que é feito com o dinheiro comum, em assembleia.

Também é direito do condômino pagar as despesas do condomínio na proporção de sua fração ideal e apenas no que diz respeito aos gastos de que desfrute. Sobre o aluguel da vaga da garagem, de acordo com o critério previsto no Código Civil, têm preferência os proprietários, em seguida os inquilinos e, finalmente, pessoas estranhas ao condomínio.

Os moradores têm o dever de respeitar as disposições do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente. Não podem realizar obras em sua unidade que comprometam a segurança da edificação ou alterem sua fachada. Devem 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.

Quanto às documentações referentes ao condomínio, o condômino tem direito ao livre acesso a elas, estejam em poder do síndico, da administradora ou do contador. Caso seja necessário, o morador deve marcar dia e hora para a verificação desses documentos.

O condômino bem informado de seus direitos e deveres é bem mais participativo e traz benefícios para todos. Condomínios com baixa participação dos condôminos são mais vulneráveis às fraudes e má administração dos recursos. A falta de fiscalização e de exigência acabam, muitas vezes, desestimulando os administradores dos melhores procedimentos e estimulando os piores.■

### Conhecer a convenção antes de comprar o apartamento evita brigas

**N**a hora de comprar ou alugar uma casa ou apartamento em condomínio fechado, algumas questões devem ser levadas em consideração. O preço, a localização e o tamanho são algumas dessas questões. Alguns detalhes também devem ser levados em conta: se o condomínio fica do lado do sol, se tem piscina, churrasqueira e playground, por exemplo.

Na hora de mudar para a nova casa (se localizada em condomínio fechado) ou apartamento, é de suma importância que se observe a sua

convenção, onde ficam as regras da vida em comum. Essas regras são determinadas pelo Código Civil e o seu objetivo é regulamentar as relações entre os condôminos, condição essencial para o convívio harmônico entre os moradores.

Ignorar ou não dar importância à essa convenção pode trazer muita dor de cabeça depois da mudança, pois a partir do momento em que se decide morar em um condomínio fechado, o condômino deve respeitar e seguir as regras impostas pelo local, e se as regras não estão de acordo com os interesses dos novos moradores, isso pode tornar-se um problema.

Se o novo condômino considera as regras ultrapassadas e pretende atualizar ou modificar alguma coisa, é necessário comunicar ao síndico e solicitar uma assembleia onde será discutida a questão. Para que a

convenção seja modificada é preciso que as mudanças sejam aprovadas por dois terços dos moradores presentes na assembleia.

Se o contrato já está assinado, as regras na convenção já definidas e se o interesse em mudanças é da minoria, cabe ao condômino respeitar as regras já existentes e se adequar à elas.

É plenamente possível viver bem dentro de um condomínio e algumas ações são essenciais para isso. Fazer a sua parte, não incomodar os outros e conhecer os limites são bons exemplos disso. Saber educar as crianças também ajuda bastante (para quem tem filhos), pois é comum problemas envolvendo os pequenos. Sempre que surgir alguma dificuldade que incomode a todos, o ideal é convocar uma reunião para tratar o assunto e discutir as regras, pois a base de uma boa convivência é o diálogo.■



## Funcionários de condomínios têm direito à férias remuneradas

**D**e acordo com a Constituição Federal, art. 7º XVII, todo trabalhador tem direito a férias anuais remuneradas com, pelo menos, um terço a mais do que o salário normal. Para funcionários de condomínios, a regra é a mesma, mas é importante que o administrador do prédio faça os cálculos corretamente, levando em consideração o tempo de serviço prestado e o salário do funcionário.

Para ser considerado um empregado, a pessoa deve prestar serviços de natureza não eventual ao empregador, sob a dependência deste e mediante salário. A Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS)

é obrigatória para todos os empregados, ainda que em caráter temporário e para o exercício por conta própria de atividade profissional remunerada.

Depois 12 meses do contrato de trabalho, o empregado terá direito a férias de acordo com a quantidade de suas faltas. O funcionário poderá gozar de 30 dias de férias, caso não tenha faltado ao serviço mais que 5 vezes. No caso de 6 a 14 faltas, as férias podem reduzir para até 24 dias. De 15 a 23 dias de falta, o trabalhador só terá direito a 18 dias corridos. As férias também podem ser reduzidas caso o funcionário tenha faltado de 24 a 32 vezes, correspondendo a somente 12 dias de férias.

Após cumprir os 12 meses subsequentes de trabalho, o empregado deve apresentar ao empregador sua Carteira de Trabalho

para que nela seja anotada a concessão das férias, que deve ser gozada em um só período. Somente em casos excepcionais as férias serão divididas em 2 períodos, um dos quais não poderá ser inferior a 10 dias corridos. Aos menores de 18 anos e aos maiores de 50, as férias sempre serão concedidas de uma só vez.

Cabe ao empregador escolher a melhor época para a concessão das férias. Porém, sempre que estas forem concedidas após o prazo de doze meses de trabalho prestado, o empregador pagará em dobro a respectiva remuneração. O empregado receberá, durante as férias, a remuneração que lhe for devida na data da sua concessão. Os adicionais por trabalho extraordinário, noturno, insalubre ou perigoso serão computados no salário que servirá de base ao cálculo da remuneração das férias. ■

Cuidamos do seu condomínio para que você cuide do seu maior patrimônio: sua família.



**PREDIAL**  
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Tranquilidade  
e Segurança para  
seu condomínio.





**Sabores da Terra**  
RESTAURANTE

**“Temos o MELHOR SABOR  
Porque temos o MELHOR CLIENTE  
Você!”**

**ENCOMENDAS EXPRESS**  
86 3233-3006 | 9943-6061 | 8861-5546

D&J Monteiro Ltda - Av. N. S. de Fátima, 2674 - Ininga  
Monteiro Rosa e CIA - Rua Ceará, 1802 - Vila Operária  
Teresina - PI

## Como evitar problemas com vagas de garagens

A vaga da garagem é um dos maiores causadores de problemas em um condomínio, mas algo muito simples pode ser feito para evitar conflitos: o uso da gentileza e do bom senso. Algumas situações desagradáveis podem ser facilmente evitadas apenas com o uso desses dois 'instrumentos'. Parar o carro fora da faixa de demarcação da vaga pode causar grandes transtornos para muita gente: o carro seguinte também se vê obrigado a estacionar fora da demarcação, o vizinho deste também e assim por diante, criando um "efeito cascata" e um problema que poderia ter sido resolvido apenas com um pouco de boa vontade.

É importante também que se tenha cuidado ao abrir a porta do carro, para não bater no carro ao lado. Essa é uma medida simples, mas que evita brigas e prejuízos. A vaga do seu veículo na garagem deve servir apenas para isso: ser a vaga do seu veículo. Não é correto nem seguro utilizar-se deste espaço como depósito de objetos ou entulh

Estacionar seu veículo fora da vaga, mesmo que por "cinco minutinhos", não é uma boa ideia. Num condomínio moram muitas pessoas, com muitas necessidades diferentes, por isso os "cinco minutinhos" podem atrapalhar muito mais do que você imagina.

É interessante lembrar também que não é só o porteiro que escuta a buzina quando você pede para ele abrir o portão. Esquecer esse 'detalhe' pode causar muito incômodo para quem está no térreo, quem mora nos andares mais baixos ou encontra-se nos terrenos vizinhos. O ideal é que cada condômino faça uso do seu controle remoto para abrir e fechar os portões, recorrendo ao porteiro somente em último caso.■



# Os 10 Mandamentos do Síndico de Sucesso

*Hábitos e atitudes fundamentais para gerir condomínios com sucesso.*

*Fonte: SíndicoNET*

A função de síndico requer muitas habilidades diferentes e é bastante complexa. Para ajudar a gerir o condomínio de forma mais tranquila e eficiente, preparamos um resumo de observações colhidas ao longo do último ano, a partir de erros e acertos relatados por síndicos, condôminos e profissionais da área:

## 1. Limitar o desgaste

É essencial limitar os horários para sua atuação, orientando porteiros e zeladores a não dirigirem reclamações por interfone depois de determinado horário. Em assembleias, ou quando surgirem problemas de convivência no dia a dia, não tome parte em discussões nem as alimente.

Dicas:

- Não receba reclamações por telefone ou interfone. Deixe um caderno para críticas e sugestões com o porteiro e estimule o seu uso entre os condôminos para registro também de queixas e ocorrências.

- Estipule e deixe claro os horários e formas de atendimento aos condôminos.

## 2. Dividir responsabilidades

É sempre conveniente limitar o máximo possível o seu trabalho de síndico, contando com uma empresa administradora ou escritório de contabilidade. Decisões importantes devem sempre ser tomadas pela assembleia.

Dicas:

- O síndico é o "Poder Executivo" do condomínio, ou seja, ele executa o que todos determinam, por isso é importante que se deixe bem claro as suas atribuições e responsabilidades, para que ele não seja "crucificado" por situações alheias às suas funções.

- Estimule a criação de comissões de condôminos para assuntos específicos,

como obras, segurança e lazer, por exemplo. Essa comissão fará a triagem do que é necessário ser feito, levantamento de materiais e orçamentos, para que a assembleia faça a escolha com mais respaldo.

- Envolve o conselho e o subsíndico na administração, realizando reuniões a cada semana, quinzenal ou mensalmente.

## 3. Conhecer a legislação

Tudo o que o síndico faz tem de estar respaldado pelas leis e pela Convenção Condominial. Uma leitura atenta desses textos deve ser o primeiro ato da sua gestão. Eles já trazem pronta a solução para os principais conflitos que podem ocorrer, basta aplicá-los corretamente.

## 4. Organização

O síndico não pode ser "inimigo dos papéis". Os condomínios geralmente possuem muita documentação, que precisam ser legalmente arquivadas: notas fiscais, documentações trabalhistas e atas de assembleias são alguns exemplos de documentos que devem ser guardados com muito cuidado e organização.

## 5. Perceber as demandas

É importante ter uma percepção real do que os condôminos pensam sobre os serviços do condomínio, sobre o que eles desejam de melhorias, sobre o que não está sendo feito e, especialmente, sobre as maiores necessidades do condomínio.

## 6. Autoridade sem autoritarismo

O síndico "linha dura" sempre acaba criando mais descontentamento do que ordem. É preciso fazer os condôminos cumprirem o que é determinado pelas leis, pela convenção e pelo Regulamento Interno, além das decisões soberanas da assembleia, mas o síndico não deve criar regras, apenas ajudar na melhor execução

das regras já existentes.

## 7. Conhecer bem o condomínio

Isso inclui os funcionários, a estrutura da edificação e os condôminos.

Dicas:

- Converse com os funcionários sempre que possível, para saber do andamento de seus trabalhos, problemas com condôminos e outros funcionários.

- Mantenha um cadastro de moradores.

## 8. Criatividade

Tente descobrir soluções práticas e eficientes a partir das condições do condomínio. Em condomínios com muitas crianças, é possível envolvê-las em uma campanha de reciclagem de lixo, por exemplo; em condomínios com muitos idosos, organizar ações para a terceira idade em áreas comuns pode ser muito estimulante para esses moradores.

## 9. Nunca descuidar da manutenção

O jardim é um caso clássico: quando o condomínio não contrata por muito tempo uma empresa de paisagismo ou um jardineiro para a manutenção, acaba gastando muito mais no futuro. O mesmo acontece com os equipamentos e a estrutura do condomínio como tubulações, elevadores, portões, lajes, pára-raios, infiltrações, trincas e sistema de segurança.

## 10. Boa estratégia de comunicação

Não basta ser eficiente e honesto, é preciso que os condôminos saibam e confiem nisso. O síndico deve comunicar-se sempre com os condôminos, principalmente mostrando o que está sendo feito com o dinheiro do condomínio.

É importante comunicar-se com clareza e objetividade, não importa qual seja o canal: o recado de duas frases fixado no elevador ou, eventualmente, o jornal do condomínio deve ser de fácil compreensão para todos. ■



## Convivência

### Se a festa é no condomínio, o morador deve respeitar as regras

Fazer confraternizações em casa é uma prática bastante comum. As preocupações quase sempre são as mesmas: com a comida, decoração e convidados, mas para quem mora em condomínio fechado os cuidados devem ser ainda maiores, principalmente para não incomodar os outros condôminos.

O salão de festa é uma área comum, que pode e deve ser usada para a realização de festas e reuniões. Todos os condôminos podem fazer uso dele, porém, devem ficar atentos a algumas regras, que devem estar contidas no Regulamento Interno do condomínio.

A solicitação para o uso do salão de festa deve ser feita previamente com o síndico. Nesse momento, ele deve entregar ao condômino uma cópia do Regulamento Interno, pois mesmo que o morador já tenha conhecimento das regras, é sempre bom reforçar, para que não haja eventuais problemas depois.

Ao ler o regulamento é fundamental que o solicitante fique ciente dos horários de uso, das normas de limpeza, volume do som, cuidado com os utensílios existentes e devolução da chave na data correta, entre outros. O condômino deve obedecer as exigências para evitar posteriores reclamações e até mesmo advertências.

Caso haja desrespeito ou infração das regras previstas no Regimento Interno, primeiramente, o condômino será advertido. Em casos extremos,

como quebra de vidraças ou garrafas ou um dano maior ao patrimônio do condomínio, recomenda-se o registro de um boletim de ocorrência contra o condômino infrator, que deverá reparar os danos que tenha causado. Se a advertência não surtir efeito, o condômino poderá ser multado de acordo com os valores estabelecidos no regimento.

Quando o condomínio não possui salão de festas, o próprio apartamento é que serve como ambiente de confraternizações. Nesse caso, o condômino também deve seguir algumas regras. A principal delas é quanto ao barulho, que deve ser, obrigatoriamente, diminuído a partir da 22h. Se algum morador estiver incomodado com o barulho da festa, deve comunicar ao porteiro, que será o responsável por avisar ao dono da festa sobre os moradores incomodados. Caso o barulho persista, recomenda-se que, além de registrar a queixa, o síndico ou a administradora envie uma advertência ao condômino. Se houver reincidência, assim como em festas realizadas no salão do condomínio, o ideal é que seja aplicada a multa prevista na convenção do edifício ou em assembleia.

Mesmo que os demais moradores estejam incomodados, o condomínio não tem o direito de cortar a luz da unidade onde está acontecendo a festa, diferentemente dos casos de festas no salão, onde a luz pode sim ser cortada, por se tratar de uma área comum. No entanto, trata-se de medida extrema, a ser tomada somente quando todas as

negociações possíveis tenham se esgotado.

Quanto às multas ou ressarcimento ao condomínio, devido a algum prejuízo causado pelo morador no ato da festa, a cobrança poderá ser feita diretamente no boleto bancário ou o morador pode se comprometer a restituir diretamente o bem que tenha danificado, desde que este seja igual ou melhor ao original. Se o condômino se recusar a pagar o dano material, a cobrança deverá ser feita judicialmente.




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](http://www.predialadm.com.br)

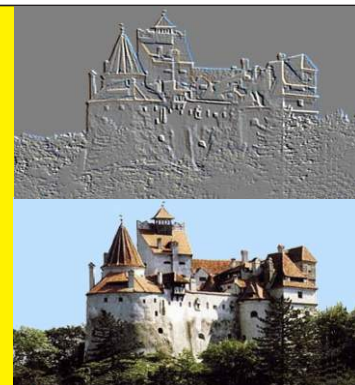
## “O LAR DE UM HOMEM É SEU CASTELO”

Edward Coke

### Se o seu castelo está com problemas...

Hidráulicos, elétricos, sanitários, alvenaria, tapeçaria, maçonaria, informática....

**LAR FUNCIONANDO** É A SOLUÇÃO (86) 9413-6137 [www.larfuncionando.com](http://www.larfuncionando.com)





**Economia**

## Hidrômetro individual reflete em economia de água

Uma das formas mais utilizadas para economizar água em condomínio é a instalação de hidrômetros individuais, que medem o consumo de água de cada apartamento de forma isolada. Dessa forma o condômino paga somente pela quantidade de água que é consumida.

A instalação de hidrômetros individuais pode ser realizada nos condomínios mais antigos, já que os mais novos já estão sendo projetados com esse tipo de equipamento.

A maneira antiga de medição de água em um condomínio consiste no cálculo da quantidade de água que é consumida pelo condomínio como um todo, sendo rateada por todos os condôminos, sem levar em consideração quem gasta mais ou menos, o que causa desagrado em muitos moradores.

Com os hidrômetros individuais é possível fazer uma economia de até 40%, o que compensa o investimento pago, além de reduzir o número de inadimplentes com as contas de água. Com o sistema implantado no condomínio, a detecção de vazamentos fica muito mais fácil, já que a empresa responsável pelo serviço monitora

diretamente o consumo de água e ainda dificulta as fraudes no sistema de abastecimento, os famosos "gatos", porque qualquer redução brusca de consumo é analisada. Outra grande vantagem desse sistema está relacionada ao meio ambiente, pois os moradores passam a gastar com mais consciência.

Existem vários tipos de medidores individuais, que vão desde os mais tradicionais, que exigem a medição de um técnico todo mês, até os mais modernos, que funcionam sem fio e mandam informações para um computador remoto por ondas de rádio. Os custos variam de um equipamento para o outro e qualquer que seja ele, o condomínio terá que pagar mensalmente por uma manutenção.

São três os tipos de sistema de hidrômetros individuais. No sistema por ondas de rádio, a medição é feita sem fio e as informações de consumo de cada unidade são passadas para uma central por meio de frequências de rádio. Com a tecnologia wireless (via internet) o técnico não precisa mais se deslocar até o condomínio, os dados são enviados automaticamente para a análise. Esse tipo de sistema não exige muita manutenção ou a existência de qualquer outro sistema dentro do condomínio e a maioria tem longas garantias de fábrica.

No sistema digital é instalado um hidrômetro para cada unidade, que fica na entrada do apartamento. Os tipos de leitura podem ser variados e como ela é feita por um sistema de computador, não precisa de um funcionário para recolher os dados, sendo mais segura.

Esse sistema é ainda mais vantajoso para os condomínios que possuem vários apartamentos, pois, como a medição é feita por um único programa de computador, quanto mais apartamentos existirem no condomínio, mais barato fica para cada morador.

Por fim, o condomínio pode optar pelo sistema de leitura pulsada, onde é necessário fazer uma abertura na parede para localizar o cano por onde a água passa, lá instala-se o hidrômetro com saída pulsada. A cada litro de água consumido, o equipamento envia um impulso elétrico para um painel.

Qualquer que seja o sistema adotado, a principal função é separar o consumo da água de cada apartamento e gerar contas com o consumo individual, assim é possível o morador ter controle total sobre seus gastos e pagar somente pelo que consumiu. ■

**Petit GOURMET**

**Qualidade com Economia**

Jantar  
Feijoada  
Churrasco  
Salgadinhos  
Coffee-Break

**Fornecemos Marmitas e Quentinhas**

Rua Padre Moisés Santos, 2300  
(Próximo ao Carvalho do São João)  
3231.3485 / 9950.7030  
MSN: mary.petit@hotmail.com



## O que fazer para reduzir o consumo de água no condomínio?

Muito se fala sobre racionamento de água e alguns síndicos incentivam e promovem campanhas nos condomínios com esse objetivo, o que reflete, muitas vezes, em uma economia na própria conta de água no final do mês.

Algumas ações simples podem reduzir o consumo de água e, conseqüentemente, os gastos no condomínio. A principal medida para a economia de água é a vistoria periódica de todas as válvulas e torneiras do edifício. O síndico não deve esperar que essa intervenção parta da iniciativa dos condôminos individualmente. No ato da vistoria, o técnico identificará onde há problemas e se estes devem ser arcados pelo condomínio ou pelas unidades. Se o problema for gerado pelo mau uso dos equipamentos, então é o condômino quem deve arcar com as despesas.

Outra medida que pode ser tomada pelo condomínio é a instalação de redutores de vazão em chuveiros e torneiras. Esses aparelhos podem ser sofisticados, como as torneiras automáticas ou com leitores fotoelétricos, ou simples, como redes de ferro que direcionam a água.

Os condomínios que possuem aquecedores nos banheiros devem utilizar o aquecedor diretamente nas torneiras e chuveiros, ao invés de utilizar um aparelho central, isso porque, a cada vez que o morador vai usar a água quente, ele precisa esperar que toda a água fria saia do encanamento. Isso gera um gasto desnecessário. É recomendado que o aquecimento das torneiras das pias seja elétrico, ou seja, instalado diretamente nas saídas.

Outra mudança importante para a economia de água é a troca de

vasos sanitários mais antigos, pois estes despejam de 12 a 24 litros de água por descarga. Já os vasos mais novos, com caixa acoplada, diminuem esse volume para apenas 6 litros. Existem opções ainda mais econômicas, são os vasos sanitários "inteligentes", estes possuem na caixa acoplada dois botões distintos, que despejam 3 ou 6 litros de água, dependendo da necessidade do uso na descarga.

Uma prática bastante comum e eficaz são as reservas de água para a sua reutilização. Armazenar a água das chuvas, por exemplo, pode representar uma grande economia, já que essa água acumulada pode ser utilizada para a limpeza e também para regar os jardins. Esse é um investimento relativamente alto e cabe ao síndico avaliar se vale a pena.

Essas mudanças podem beneficiar tanto o condomínio quanto os moradores, mas o mais importante é a conscientização e a mudança de atitude de cada morador, individualmente considerado. ■

## Após o período das chuvas é hora de reparar os problemas

Passado o inverno, época de intensas chuvas, o verão é o período ideal para solucionar os problemas causados pelas chuvas, como infiltrações, vazamentos e alagamentos, entre outros. Durante o período chuvoso, o ideal é adotar medidas emergenciais. No período do calor é que se devem solucionar os problemas definitivamente. Mas nem todos os problemas podem esperar muito tempo para serem solucionados. O sistema de esgotamento de água de subsolos e o sistema elétrico, por exemplo,

devem receber manutenção imediatamente após a ocorrência de danos, evitando maiores riscos aos moradores do prédio. Uma parede que tenha ficado muito encharcada de água pode representar um grande risco. Nesses casos, não há como esperar pelo verão, o reparo deve ser imediato.

Nos problemas de infiltração em lajes, jardineiras, paredes e áreas de circulação, não é aconselhável iniciar os reparos no período de chuva, o mais sensato é esperar a época do verão para solucioná-los.

É importante que o condomínio

conheça a empresa que irá realizar os reparos e comparar os orçamentos da obra, verificando o que está sendo acordado, quem será o responsável pela compra dos materiais e o prazo para a obra ser executada e, se possível, determinar um prazo por escrito no contrato para a concretização do serviço. ■





**PREDIAL**  
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

**Tranquilidade e Segurança para seu Condomínio**

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613.  
(86) 3133-5000 [www.predialadm.com.br](http://www.predialadm.com.br)



## Condôminos devem ficar atentos às garantias das construtoras

**A** casa própria é o sonho de muita gente, mas algumas vezes esse sonho pode tornar-se um pesadelo. Boa parte dos compradores desconhece seus direitos e as garantias que as construtoras devem oferecer. Poucos conhecem a informação de que as construtoras devem oferecer uma garantia de, no mínimo, cinco anos aos compradores. Essa garantia vale para vícios ocultos, ou seja, problemas que não são aparentes e só são descobertos com o passar dos anos, e para os vícios aparentes.

A validade da garantia deve começar a partir de dois possíveis fatos: a data de entrega ou da certidão do habite-se. Passa a valer a data que ocorrer por último. No caso de vícios ocultos, a garantia passa a contar a partir do momento em que o problema passa a ser perceptível. O prazo de cinco anos é apenas um parâmetro legal, já que alguns pontos como a pintura têm uma garantia menor e os problemas estruturais, um prazo maior.

Todos os itens do condomínio têm alguma garantia. Os mais estéticos, como os acabamentos, por exemplo, têm uma garantia mais curta. Problemas estruturais têm uma garantia maior, pré-estabelecida. É dever da construtora entregar ao condomínio um jogo completo dos projetos em papel e uma versão digital da planta. Esses documentos devem ser muito bem arquivados pelos síndicos, já que é a "certidão de nascimento" do condomínio e inviabilizam intervenções na estrutura, caso não existam mais ou estejam desatualizados.

A construtora também deve fornecer a cada comprador uma lista com os itens e seus prazos de garantia. No caso de equipamentos que são

comprados durante ou no início da obra, a construtora deve fornecer uma garantia que não esteja atrelada ao prazo do fabricante.

Em caso de condomínios novos, os moradores devem eleger o síndico e formar uma comissão que irá acompanhar a entrega e garantir que tudo esteja conforme o combinado. É necessário ter um laudo técnico para que os argumentos dos moradores tenham fundamentos sólidos e, caso o problema pare na justiça, tenha mais credibilidade.

Cada morador deve checar sua unidade cuidadosamente. Se preferir, o condômino pode contratar uma consultoria para o seu apartamento, independente do condomínio. A inspeção do condomínio deve ser feita antes da sua ocupação pelos moradores. Dessa maneira, as garantias são mantidas e, se o condomínio apresentar grandes problemas, o recebimento pode ser negado até que as falhas sejam corrigidas.

A garantia fornecida pela construtora não é irrestrita e diz respeito apenas aos vícios e defeitos de construção. Ou seja, a manutenção do condomínio deve ser feita normalmente e, se não for, os problemas decorrentes não cabem à construtora.

Na impossibilidade de contratar uma empresa de inspeção, é conveniente que o primeiro síndico faça uma vistoria geral na edificação, principalmente verificando se existem vazamentos, rachaduras e problemas nas instalações elétricas e hidráulicas. Pode-se organizar, se for o caso, uma lista com os problemas das áreas



comuns e outra lista com os problemas das áreas privativas, solicitando que cada condômino inspecione sua unidade e informe por escrito os vícios.

Mesmo munido do contrato, na maioria das vezes, o síndico e sua comissão não podem emitir laudos técnicos e especializados sobre a entrega do condomínio, por isso a contratação de uma empresa de inspeção é importante para a garantia de seus direitos.

Depois da inspeção, a empresa deve emitir um laudo técnico sobre os problemas encontrados e orientar a comissão de moradores sobre os procedimentos cabíveis. Alguns reparos podem acontecer mesmo com os moradores já ocupando o condomínio, outros problemas inviabilizam a ocupação.

Problemas com a pintura, revestimento, impermeabilização e vagas da garagem são recorrentes e merecem uma atenção especial, devendo ser conferidos de perto e antes da ocupação dos moradores.

Para solucionar o reparo de algum problema, o condômino deve procurar a construtora e requerer o seu direito à garantia, tendo sempre à mão protocolos e cópias dos contratos e solicitações. ■



## Soluções jurídicas devem ser usadas somente em casos extremos

**E**m um condomínio, assim como em qualquer outro lugar, sempre existirá algum tipo de conflito entre vizinhos, problemas com barulho, crianças e animais, entre outros. Nesses momentos cabe ao síndico tentar resolver o problema da melhor maneira possível, sem favorecer nenhuma das partes e muito menos ser injusto. Essa, porém, não é uma tarefa fácil.

Para resolver qualquer conflito, por maior que ele seja, o diálogo é sempre a melhor opção. Se após o diálogo os problemas permanecerem será preciso aplicar uma advertência no condômino infrator. Se depois de todas as soluções buscadas, nada resolver o impasse, é hora de recorrer às multas e, em último caso, parte-se para o âmbito judicial.

Quando o problema chega ao âmbito jurídico, deve-se levar em consideração o que levou à essa circunstância e procurar adotar entre as soluções jurídicas cabíveis a mais adequada para resolver o problema.

Uma das opções para tentar resolver a situação é recorrer ao Poder Judiciário Estadual, já que é por meio dele que se resolvem conflitos envolvendo pessoas comuns, sem foro privilegiado. Outra opção é a figura do mediador, que ouve as partes e formula propostas de solução, sem decidir. Caso as partes cheguem a um acordo, o mesmo tem poder legal. Nesse caso, as duas partes devem concordar com o acordo, caso contrário, a mediação não tem valor legal.

Outra forma de processo jurídico

é a arbitragem, onde um terceiro tenta conciliar e decidir a controvérsia. Sua decisão tem poder legal. É mais indicado para problemas relativos à área de negócios, mas também pode ajudar a solucionar conflitos de diversas naturezas em condomínios.

Existe ainda o Juizado Especial, que pode ser cível ou criminal. Sua diferença da "Justiça Comum" é a rapidez. No Juizado Especial há uma fase inicial de conciliação e outra fase para recolhimento de provas e decisão.

Quando o conflito estiver relacionado à ordem de consumo, o meio mais indicado é o PROCON, órgão de defesa das relações de consumo, com caráter educativo, fiscalizador e conciliador, de fácil acesso.

Qualquer que seja a solução judicial adotada, tanto o síndico quanto o morador devem manter o respeito entre si e ter foco no objetivo principal, que é a solução dos problemas da forma mais vantajosa para todos. ■

# MULTICONSEG

Soluções Inteligentes em Engenharia e Tecnologia

## REDES DE PROTEÇÃO

A melhor maneira de proteger sua sacada e sua família!

Preço promocional:

**R\$ 28,00** (por m<sup>2</sup>)

Instalação gratuita!

[www.multiconseg.com.br](http://www.multiconseg.com.br)  
multiconseg@gmail.com

Solicite Orçamento  
(86) 3081-6913 | 9997-7497

Rua Primeiro de Maio, 1661  
Marques (Teresina - PI)



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](http://www.predialadm.com.br)



**Decoração****Saiba qual é a planta ideal para o seu condomínio**

A maioria dos condomínios possui jardins, que tornam o ambiente mais bonito e aconchegante. Para conservá-los da melhor maneira possível, alguns cuidados devem ser tomados. Algumas espécies de plantas são mais aconselhadas para o cultivo em condomínio, como as de pequeno e médio porte, que não oferecem riscos à edificação nem às pessoas.

As espécies mais adequadas são as de fácil manutenção, sem raízes agressivas, floríferas e resistentes às pragas e doenças, além das que causam efeito visual agradável. Palmeiras diversas e árvores de grande porte, em geral, devem ser evitadas, pois precisam de raízes grandes e agressivas para se manter vivas, muitas vezes prejudicando a estrutura do subsolo.

Outra espécie que também deve ser evitada são as plantas tóxicas, lesivas às crianças e animais, oferecendo riscos à saúde destes. As espécies que acumulam água em seu interior também oferecem riscos, podendo se transformar em criadouros

de mosquitos, como o transmissor da dengue.

Para a decoração da parte interna do condomínio são recomendadas as espécies que não necessitam de muita luz, evitando as plantas que exalam odor muito forte.

Cada espécie de planta exige cuidados específicos, sendo importante ter conhecimento se, por exemplo, ela se adapta melhor ao sol ou à sombra, quantas vezes por dia ela deve ser regada, qual a melhor maneira de plantá-la e se ela é perene ou tem fases.

Evite comprar sementes, elas demoram muito para germinar e outras plantas acabam crescendo mais rápido e ocupando seu espaço. Na hora de escolher uma muda, prefira as que estão mais floridas e com as folhas mais vigorosas e sem manchas. Também não esqueça de olhar com atenção se nenhuma tem insetos, que podem ir para outras plantas e causar problemas.■

**A maneira certa de podar as árvores mantém o jardim mais bonito**

Para que as plantas cresçam e permaneçam bonitas, deve-se manter um cuidado constante, evitando pragas e tendo cuidados na hora da poda. Algumas ações prolongam a vida das árvores, que não devem ser podadas poucos meses antes ou na época de floração e frutificação.

As podas radicais, que deformam e descompensam a estrutura da árvore, geralmente, condenam o bom desenvolvimento, levando-a, muitas vezes, à morte. A poda correta deve ser realizada visando facilitar a boa formação, o crescimento, a floração e frutificação das plantas.

As árvores devem ser podadas apenas nas laterais, para que a árvore cresça reta para atingir altura, moldando a copa. A árvore ideal é a que possui apenas um único tronco. A presença de mais de um tronco desequilibra a árvore, podendo causar problemas no seu crescimento. Também é importante a retirada dos galhos secos ou doentes.

**Saiba como aproveitar melhor a varanda do seu apartamento**

Muitos donos de apartamentos pequenos fazem reformas para que ele pareça ser maior, mas nem sempre isso é possível. A solução é aproveitar cada espaço da melhor maneira possível. A maioria dos condomínios possui varandas que, normalmente, por serem pequenas, não são bem aproveitadas.

Simples mudanças podem fazer desse espaço um ambiente muito bem

aproveitado no apartamento. Uma opção é envidraçar a sacada, aproveitando o espaço para proteger a casa da poeira e do barulho externo.

Os vidros na sacada ou varanda trazem conforto ao ambiente e mantêm a luminosidade natural, protegendo o interior do apartamento contra os efeitos dos raios ultravioletas e proporcionando ganho térmico, impedindo que o espaço esquente muito.

Mas antes de realizar qualquer mudança no apartamento é preciso

conhecer o regulamento do prédio e saber se é possível fazer o investimento, pois existem condomínios que proíbem as mudanças para não prejudicar o padrão estético da construção.

Para reduzir o custo do serviço é possível fazer um acordo com todos os moradores do prédio. A escolha do tipo de vidro é uma das etapas mais importantes, ainda que seja um material praticamente padronizado no envidraçamento de varandas. Os incolores e transparentes são ideais, pois garantem plena visibilidade.■



## Como manter um jardim bonito e sem pragas

O jardim do condomínio torna o local mais agradável e valorizado, sendo de extrema importância a manutenção adequada do mesmo. Caso essa manutenção não seja realizada de forma correta, pode haver o comprometimento do solo e de todas as plantas. Um dos problemas mais comuns nos jardins são as pragas.

Para evitar problemas como as formigas, doenças, grama amarelada e cochinchas, por exemplo, deve ser feita, periodicamente, uma pulverização preventiva contra fungos e pragas, utilizando sempre produtos de baixa toxicidade, que não causem danos à saúde de funcionários e moradores.

É importante consultar um profissional no assunto, já que os

defensivos agrícolas, em geral, podem ser muito perigosos. A aplicação errada desses produtos pode matar alguns insetos benéficos, como as joaninhas e alguns pulgões, ou até mesmo matar as plantas. Muitos problemas de pragas também podem ser combatidos com inseticidas naturais.

O ideal é a contratação de uma empresa especializada, tomando sempre os cuidados necessários, como a verificação se ela possui alvará de funcionamento expedido pelo Centro de Vigilância Sanitária e se os produtos utilizados são registrados no Ministério da Saúde. Observe também se consta na proposta o registro do técnico responsável, o nome do produto a ser usado e o antídoto.

Peça para a empresa uma inspeção no imóvel, com dia e hora pré-determinados, para a elaboração de um diagnóstico e, após a visita nos locais, discriminação dos tratamentos que

serão realizados e a entrega de um orçamento fechado. Só aceite orçamentos fechados. A cobrança por litro utilizado pode encarecer o tratamento e facilitar golpes. Verifique a garantia do produto e do serviço.

O combate às pragas do jardim deve ser feito antes de período de reprodução. O período entre a primavera e o verão é o mais indicado para ações preventivas contra proliferação de pragas urbanas, como baratas, formigas, cupins, mosquitos e ratos, pois é nessa época que ocorre o acasalamento.

Todos os moradores do condomínio devem ser comunicado sobre a aplicação do produto. Deve-se verificar junto à empresa se há necessidade de retirar crianças, idosos ou animais domésticos durante a aplicação e sobre a restrição da circulação no condomínio no período posterior. ■

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**





**Em Questão**

## Como tornar as assembleias mais convidativas?

**A**s assembleias têm uma função muito importante para condomínio, pois é durante esses encontros que os moradores resolvem os problemas, decidem a aprovação de contas, a necessidade de uma obra e até quem será o próximo síndico do prédio. Por isso a importância da participação de todos os moradores, para que haja democracia em todas as decisões.

Mesmo sendo tão importantes, as assembleias, normalmente, contam com um número pequeno de condôminos e isso se dá por vários motivos, que vão desde a falta de interesse até a falta de tempo disponível dos moradores.

Para reverter essa situação,

assembleias.

Além da forma como os condôminos são convocados, é preciso outras ações para tornar as assembleias mais atrativas. Tornar as pautas a serem discutidas mais claras e pertinentes pode levar mais motivação à participação dos condôminos. Estipular o tempo máximo de duração da reunião, deixar claro ao morador a importância da sua presença, além de escolher um dia mais conveniente para os condôminos também são atitudes que podem contribuir para o aumento do número de participantes nas assembleias.

O ideal é que uma assembleia dure em torno de 1h30 à 2h e, de

alguns síndicos estão mudando a forma de convocação para as assembleias, indo além da tradicional forma de convocação por edital e comunicado nos elevadores e quadros de avisos. Agora também valem os e-mails (correspondência eletrônica) e até telefonemas, que também são formas eficientes de convidar os moradores para as

preferência, aconteça entre as 20h e 20h30, para dar tempo das pessoas chegarem do trabalho e se organizarem com calma e para que a reunião não termine muito tarde. Outra orientação é a tolerância de, no máximo, 30 minutos para o início da reunião.

O adequado é que as assembleias aconteçam entre segunda e quarta-feira, até mesmo na quinta-feira, desde que não seja próxima de um feriado.

Os moradores que não podem, por qualquer motivo, comparecer pessoalmente à reunião podem utilizar-se do instrumento da procuração para autorizar a participação de outras pessoas em seu nome. Apesar de serem permitidas por lei, desde que a convenção não proíba ou determine limites, as procurações costumam ser bastante criticadas pela maioria dos condôminos. Por isso é interessante que o condomínio restrinja a quantidade de procurações por assembleia, pois o seu excesso pode comprometer o objetivo democrático da reunião, desestimulando a presença dos demais participantes.

Participar de assembleias é vantajoso para o condomínio e, principalmente, para os moradores, porque naquele momento eles têm a possibilidade de participar de decisões importantes, que podem trazer muitas melhorias para todos.■

CRECI 0253 - J

**CONDOMÍNIO**  
*Pássaros*  
SUA HARMONIA COM A NATUREZA  
**O PRIMEIRO CONDOMÍNIO FECHADO DE CAMPO MAIOR**  
**COMPRA JÁ O SEU LOTE!**

**IMÓVEIS À VENDA**

| APARTAMENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | CASAS                                                                                                                                                                                                                                    | LOTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Cond. Carolina - Bairro São Cristóvão. 90 m². Sala de estar, 3 quartos sendo 1 suíte, sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social, móveis embutidos e 1 vaga na garagem.</li> <li>Cond. Santa Mônica - 78m². 3 quartos sendo 1 suíte e 1 banheiro social, cozinha com balcão de granito.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cond. Viva Reserva - Casa Duplex com 146,65 m² de área construída. Sala de estar/jantar, cozinha com área de serviço, DCE, quatro suítes, varanda com churrasqueira, 2 vagas cobertas.</li> </ul> |  <p style="text-align: center;"><b>Condomínio Fazenda Real</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cond. Fazenda Real - na Br 343 Lotes em Condomínio com piscina adulta e infantil, salão de festas com churrasqueira, quadra poliesportiva, quadra de tênis, campo de futebol society, capela e lago.</li> </ul> |

Qualidade

PREDIAL

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

VENDAS

**Anuncie o seu imóvel : (86) 3133-5030**





**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**