

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

Edição Bimestral

Aceitamos os cartões





DESINFLEX
CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

ORÇAMENTO GRÁTIS

(86) 3081-9696 | 9953-3265

- DESINSETIZAÇÃO
- DESRATIZAÇÃO
- DESCUPINIZAÇÃO
- CONTROLE INTEGRADO DE PRAGAS

- DESENTUPIAMENTOS
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
- PODA DE ÁRVORE E CAPINA

Registro CRQ - 165/09 | Vig. Sanitária - 4201

Rua Álvaro Pires, 843 - Piçarra • Teresina - PI

www.desinflex.com.br

Nesta Edição

◦ Editorial.....	02
◦ Especial.....	03
◦ Perfil do Síndico.....	04
◦ Síndicos.....	05
◦ Segurança.....	07
◦ Manutenção.....	10
◦ Social.....	13
◦ Saúde.....	17
◦ Em Questão.....	19



Veneza
IMÓVEIS

Qualidade que faz a diferença

3301-6000 / 8829-7508

www.imoveisvенеza.com.br

Correspondente Imobiliário
FINANCIAMENTOS



CRECI 0254-J

Condomínio Green Hills adota sindicância mirim

É fato que criança se entende com criança. No quesito respeito às regras, isso também é válido e é por este motivo que muitos condomínios estão adotando os 'síndicos mirins', uma espécie de gestão onde jovens e crianças auxiliam o síndico e conscientizam as outras crianças sobre as normas do condomínio.

A comissão de crianças ajuda a diminuir o número de infrações como barulho excessivo, brigas e desrespeito, além de estimular a participação infanto-juvenil na rotina do condomínio e o cumprimento das regras estabelecidas. Uma das consequências pode ser sentida também no bolso dos pais: quanto menos infrações cometidas pelos pequenos, menor o risco de multas.

E engana-se quem pensa que isso é brincadeira de criança. Os pequenos síndicos e conselheiros são escolhidos através de eleição direta e, além de se reunirem regularmente, são responsáveis por atividades diversas e têm competência para realizar várias ações dentro do condomínio. **Leia mais > Pág. 03**



Pedro Victor, Silas Júnior e Gabriel.

Ida Batista, síndica do Condomínio Cristo Rei, revela planos para a sua nova gestão

Ida Batista é veterana no ramo da administração de condomínios. Foi síndica do Condomínio Cristo Rei por dois anos e, em seguida, reeleita pelo mesmo período. A representante trata o condomínio como uma empresa e os condôminos como uma família. Ida solucionou vários problemas do prédio, implantou um novo sistema de tratamento de água, uma nova guarita e ainda tem pique para organizar festas que já são tradição no prédio.

A festa junina do Condomínio Cristo Rei, por exemplo, conta anualmente com mais de 350 participantes, e a reza do terço realizada semanalmente no salão de festas do condomínio, une boa parte dos moradores.

Segura e objetiva, a síndica sabe bem o que pretende realizar nessa nova gestão: "pintar os blocos, reformar a quadra, asfaltar o estacionamento e colocar interfones nos apartamentos", afirma. Conheça um pouco mais dos planos da síndica Ida Batista. **> Pág. 04**

Editorial

Olá, condôminos!

Chegamos ao mês de julho. É exatamente a metade do ano e o mês de início das férias, quando muitas famílias viajam e deixam suas casas sozinhas ou sob a responsabilidade de outra pessoa. Nesse período, além dos cuidados mais rotineiros, mais do que nunca, são indispensáveis alguns cuidados extras, principalmente com a segurança.

Como os condomínios, em sua maioria, costumam ficar mais vazios durante essa temporada, algumas medidas devem ser tomadas a fim de reforçar a segurança do prédio, dos apartamentos vazios e dos condôminos que não viajaram. Nesta edição trazemos a você dicas importantes de como proceder tanto em caso de viagem, quanto em caso de permanência.

Nesta 11ª edição do PredNews, você também vai ler sobre a importância de manter seu condomínio limpo e sobre atitudes que devem ser evitadas, visando impedir problemas graves e, até mesmo, processos judiciais.

Em relação à parte administrativa, confira neste exemplar, um guia de questões trabalhistas, que esclarece dúvidas comuns dos gestores, como por exemplo, quantos dias de férias o funcionário tem direito em caso de faltas ao serviço ou quanto deve ser descontado da folha de pagamento.

O PredNews este mês também tira dúvidas bastante frequentes sobre os direitos e deveres de todos os moradores do condomínio e mostra tudo o que é permitido e o que é proibido, de acordo com o Código Civil.

Sobre a nomenclatura correta utilizada para denominar os moradores de um condomínio, esclarecemos as ambiguidades que esses termos parecem ter,

afinal é importante saber a diferença entre inquilinos, condôminos e moradores e o que cada um tem direito, segundo o Código Civil. Dessa forma, fica mais simples entender as ações direcionadas e porque alguns condôminos 'têm menos direitos' que outros.

Apresentamos também nessa edição a síndica do condomínio Cristo Rei, Ida Batista, que está na sua segunda gestão e todas as melhorias que ela já realizou, os projetos que ela pretende implantar e ainda suas impressões sobre a administração de um condomínio.

Sobre relações com os outros condôminos, esta 11ª edição do nosso informativo traz um guia de como proceder com os vizinhos mais 'difíceis de lidar', cujos hábitos trazem incômodo, constrangimento e prejuízo a outros moradores do prédio.

Por fim, confira o que pode ser colocado em quadros de aviso, quantas assembleias devem ser obrigatoriamente realizadas por ano em um condomínio, a importância de um bom projeto de iluminação no condomínio e muito mais.

Para acessar mais informações sobre a vida dentro do condomínio, entre no site da Predial (predialadm.com.br) e confira dicas e artigos diversos. Se você preferir, também estamos presentes nas redes sociais: no twitter como @predialadm e no facebook pelo perfil Predial Administradora de Condomínios.

Tem uma dúvida ou sugestão de matéria? Envie para o email prednews@predialadm.com.br e participe do nosso informativo.

Boa leitura!

Raquel Lopes
Editora

Informativo

PRED
News

Edição Bimestral
Julho - Agosto / 2012

Diretor: Antônio Luiz de Hollanda Rocha

Comercial: Daysée Falcão

Artes e Criação: Daysée Falcão

Jornalistas: Raquel Lopes

Projeto Gráfico: Daysée Falcão

Revisão: Najila Moraes

Realização: H. Rocha Gráfica e Editora Ltda.

Colaboradores: Imobiliária Rocha & Rocha e Predial Administradora de Condomínios

Impressão: Gráfica Multiservice

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

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.

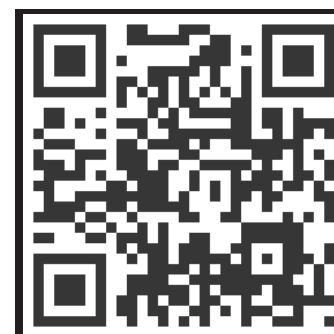
siga-nos no
twitter



@PredNews



www.facebook.com/PredialADM
www.facebook.com/PredialAdministradora



Baixe o leitor QR code no smartphone, fotografe o código acima e acesse o site da Predial.



DIVULGUE A SUA MARCA!

(86) 3133-5032 | 9925-2449

Condomínio Green Hills adota sindicância mirim

É fato que criança se entende com criança. No quesito respeito às regras, isso também é válido e é por este motivo que muitos condomínios estão adotando os 'síncos mirins', uma espécie de gestão onde jovens e crianças auxiliam o síndico e conscientizam as outras crianças sobre as normas do condomínio.

A comissão de crianças ajuda a diminuir o número de infrações como barulho excessivo, brigas e desrespeito, além de estimular a participação infanto-juvenil na rotina do condomínio e o cumprimento das regras estabelecidas. Uma das consequências pode ser sentida também no bolso dos pais: quanto menos infrações cometidas pelos pequenos, menor o risco de multas.

E engana-se quem pensa que isso é brincadeira de criança. Os pequenos síndicos e conselheiros são escolhidos através de eleição direta e, além de se reunirem regularmente, são responsáveis por atividades diversas e têm competência para realizar várias ações dentro do condomínio.

No condomínio Green Hills, localizado na zona Leste de Teresina, a proposta começou a ser executada há dois meses e já mostra bons resultados. Na nova gestão, foram escolhidas três crianças para auxiliar na administração e orientar as outras crianças do prédio a seguirem as normas do condomínio.

Silas Freire Júnior, Gabriel Benigno e Pedro Victor Borges são apenas crianças, mas já têm responsabilidade de adulto. Eles dividem seu tempo entre escola, futebol e responsabilidades de síndico e conselheiros mirins, respectivamente.

As normas do condomínio reforçadas pela gestão mirim são direcionadas, em sua maioria, aos outros jovens. "Auxiliamos as crianças com as regras do condomínio. Não deixamos bagunçar nas áreas de lazer, jogar descalço no campo, nem jogar lixo no chão. Se uma criança estiver brincando descalça na quadra, a gente

pede para ela sair e colocar a chuteira", afirma Silas Júnior.

Há também uma preocupação em fazer com que os adultos respeitem algumas normas, em especial aquelas que afetam diretamente os pequenos, como o respeito ao limite de velocidade nas áreas próximas a quadras esportivas, onde sempre tem crianças brincando. "A gente pede para o porteiro avisar para o síndico maior quando os carros estão com excesso de velocidade ou não estacionam no lugar certo".

Esse estilo de gestão é uma das formas mais eficazes para ensinar a importância das regras do condomínio para os pimpolhos. Silas, Gabriel e Pedro Victor explicam que agora eles sabem por que não podem pisar descalços na grama da quadra de futebol. "Se a gente pisar sem a chuteira, a grama estraga e vamos ter que ficar sem jogar, porque tem que fechar a quadra para plantar a nova grama", afirmam.

As próprias crianças apontam os avanços no condomínio, depois que eles começaram a atuar. "Melhorou demais. O condomínio ficou mais organizando", afirma o conselheiro mirim Pedro Victor.

E o que neles falta em tamanho, sobra em ideias. Foi consenso entre a gestão mirim, que o valor recebido pela atuação na administração seria convertido para projetos que beneficiam todas as crianças. Na festa junina do condomínio, por exemplo, eles vão custear o aluguel de um brinquedo.

Além do aluguel do brinquedo, outros projetos foram planejados "Nas férias, queremos fazer um campeonato de futebol e um cinema na quadra". Os projetos, segundo eles, são feitos pensando na coletividade. Eles pensam, compartilham a ideia com os colegas, combinam entre eles e procuram o síndico para viabilizar a execução.

Os aprendizados vão bem além das regras do condomínio. Eles aprendem a valorizar e respeitar o ambiente. As crianças não jogam papel no chão e quando veem algum lixo na rua,



Pedro Victor, Silas Júnior e Gabriel.

recolhem e jogam no lugar certo: a lixeira.

Mãe do síndico mirim, Karitha Freire, incentiva o projeto e acredita que ele ajuda o filho e as outras crianças a se tornarem verdadeiros cidadãos. "Eles adquirem muita responsabilidade. As crianças passam a atuar e colaboram sem dificuldades, passam a pôr ideias em prática e crescem como pessoas conscientes, atuando dentro e fora do condomínio. É uma atividade que eles levam a sério e que vão levar para o futuro", pontua.

Eles também aprendem a valorizar a importância das regras e a se disciplinar. Agora por exemplo, eles sabem que ao jogar descalço no campo de futebol, a grama se deteriora mais rápido, fazendo com que o espaço tenha de passar por uma reforma - para recolocar a grama - deixando-os sem poder jogar por um determinado período de tempo e por este motivo, além de não jogar sem a chuteira, eles adverte as crianças que o fazem. ■

Cibelle Resende
Fotografia

(86) 9937-9608
8132-1307

www.cibelleresende.com

Perfil do Síndico

Ida Batista, síndica do Condomínio Cristo Rei, revela planos para a sua nova gestão

Ida Batista é veterana no ramo da administração de condomínios. Foi síndica do Condomínio Cristo Rei por dois anos e, em seguida, reeleita pelo mesmo período. A representante trata o condomínio como uma empresa e os condôminos como uma família. Ida solucionou vários problemas do prédio, implantou um novo sistema de tratamento de água, uma nova guarita e ainda tem pique para organizar festas que já são tradição no prédio.

A festa junina do Condomínio Cristo Rei, por exemplo, conta anualmente com mais de 350 participantes, e a reza do terço realizada semanalmente no salão de festas do condomínio, une boa parte dos moradores.

Segura e objetiva, a síndica sabe bem o que pretende realizar nessa nova gestão: “pintar os blocos, reformar a quadra, asfaltar o estacionamento e colocar interfones nos apartamentos”, afirma. Conheça um pouco mais dos planos da síndica Ida Batista.

PredNews - Há quanto tempo a senhora é síndica do Condomínio Cristo Rei?

Ida Batista - O primeiro mandato foi de dois anos, em 2010, e agora em fevereiro fui eleita novamente e vou ficar por mais dois anos.

PredNews - Quais os principais problemas do condomínio quando a senhora assumiu a administração?

Ida Batista - Um dos maiores problemas que temos aqui é com a manutenção, até porque o condomínio já tem mais de 20 anos. Também tínhamos um problema sério com a inadimplência, que girava em torno de 35%. Hoje, depois que contratamos a Predial como administradora, acabaram os problemas com a inadimplência e diminuíram os problemas com a manutenção. Atualmente conseguimos manter tudo direitinho e fazemos todos os dias algum trabalho com manutenção.

PredNews - O que a senhora achou mais difícil de resolver durante o seu primeiro mandato?

Ida Batista - É uma coisa que até hoje ainda está sendo um problema para mim: a guarita do condomínio. O problema amenizou, mas ainda não está do jeito que queremos. Aqui no condomínio não temos interfone e fica muito difícil controlar a entrada e a saída de pessoas. Enquanto a gente não tem interfone em todos os apartamentos, estamos fazendo uma reforma na guarita, que agora é suspensa, dando mais visibilidade e segurança para os funcionários e moradores. A

guarita tem também uma salinha de recepção. Já está bem melhor, mas ainda não está do jeito que queremos, vamos modificá-la em breve.

PredNews - E atualmente, quais as principais dificuldades que a senhora enfrenta como síndica?

Ida Batista - No momento, não estou sentindo muitas dificuldades. O condomínio é como uma empresa, e as dificuldades que a gente tem aqui são as mesmas de uma, mas no final a gente consegue contornar tudo.

PredNews - Quais são suas metas para esse novo mandato?

Ida Batista - Daqui para frente, tenho como metas principais pintar todos os blocos, fazer uma reforma na quadra poliesportiva e vou tentar colocar um asfalto ou arrumar o calçamento, que está nos trazendo problemas sérios. E para conter a velocidade dos carros dentro do condomínio, colocaremos lombadas e placas.

PredNews - No que a Predial mais ajudou na sua administração?

Ida Batista - A Predial passa muita estabilidade, tanto financeira quanto emocional. Qualquer problema que eu tenho aqui, ligo para lá e eles me dão assessoria jurídica, opiniões e até esclarecimentos sobre dúvidas que tenho. Costumo falar que a melhor coisa que fiz não foi a guarita, o tratamento de água que mandei fazer, nem as inúmeras reformas. Para mim, a melhor coisa que fiz foi colocar a Predial como administradora do nosso condomínio. Eu e os moradores estamos muito satisfeitos.

PredNews - A Predial agradece a entrevista. Para finalizar, gostaria de acrescentar algo?

Ida Batista - Administrar o Cristo Rei não é difícil. O condomínio é tranquilo, bom de morar, as pessoas são cooperativas e a convivência é muito boa. Aqui, a gente não é só inquilino e proprietário, as pessoas são amigas. Quando queremos fazer festas, todo mundo se reúne, até rezamos um terço juntos, no salão de festas. A festa junina daqui, por exemplo, é tradicional. Para administrar fica bem fácil. Gostaria de agradecer a Predial pela ajuda, sempre que precisamos. ■

Fique atento às questões trabalhistas no seu condomínio

A parte mais burocrática e cara da administração de condomínios certamente é a relativa aos funcionários. Na maioria das vezes, é o salário somado aos devidos encargos sociais dos empregados que constituem o valor-base do cálculo da taxa habitacional do condomínio.

E assim como em todas as empresas, dentro de um prédio todos os funcionários - autônomos ou terceirizados - têm direito a benefícios diversos e o síndico deve ficar atento, pois todos os condomínios obedecem às mesmas regras para o recolhimento de tributos ou contribuições.

Em caso de terceirização da mão de obra, há uma facilitação em relação a essas questões trabalhistas, já que a folha de pagamentos, impostos e benefícios fica a encargo da empresa que oferece o serviço. Apesar de pagar um valor maior, o síndico conta com o auxílio de especialistas e evita multas ou processos. Por outro lado, há a questão da rotatividade de funcionários e da prestação de serviços, que pode ter a qualidade reduzida.

Para os síndicos que trabalham com autônomos, são várias as providências que devem ser tomadas em relação à contratação e manutenção de contratos. Reclamações

trabalhistas são o terror dos síndicos, apesar de serem ações extremamente comuns. Para evitar problemas como esse, algumas precauções podem ser tomadas.

Casos em que o trabalhador desempenha outra função além daquela para a qual foi designado, ou ainda cobre horários de almoço de outros funcionários, são extremamente comuns e configuram crime de acordo com a lei brasileira. Se este for o caso no seu condomínio, há duas opções: pagar o acúmulo de funções ao empregado, que corresponde a cerca de 20% a mais no salário, ou contratar mais um funcionário, específico para a função que está desfalcada.

Em casos especiais, quando o empregado vai cumprir seu papel de cidadão, a lei concede alguns dias de folga, sem que isso prejudique o salário no final do mês. Prestação de contas com o serviço militar, alistamento eleitoral ou prestação de serviços para o Tribunal Eleitoral, por exemplo, estão inclusos.

Também em casos de casamento, falecimento de familiar, doação voluntária de sangue, nascimento de filho, dias de prova de vestibular ou concurso público, entre outros, o funcionário também tem direito à folga sem descontos salariais.

Por outro lado, também há casos em que o funcionário falta ao serviço sem motivos justificáveis ou simplesmente não avisa ao síndico o motivo da ausência, muitas vezes por dias consecutivos. Nesses casos, é permitido o desconto em folha.

Quais faltas são justificadas para efeitos de desconto em folha?

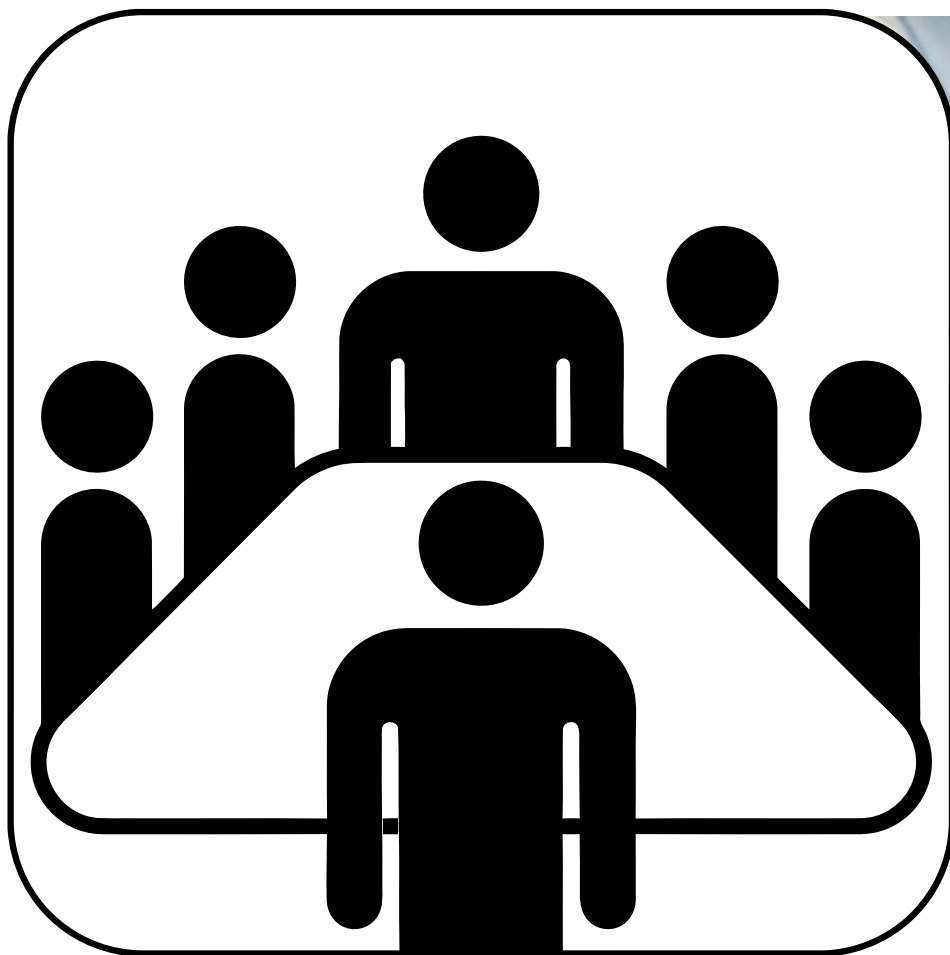
Uma dúvida recorrente da classe empresarial é saber quando descontar as faltas de seus colaboradores em folha, pois, em alguns casos, a legislação permite ao trabalhador faltar ao trabalho sem prejuízo do salário. Os casos em geral são:

- Até 2 dias consecutivos em caso de falecimento de familiar;
- 3 dias em virtude de casamento;
- 5 dias em caso de nascimento de filho;
- Um dia a cada ano, em caso de doação voluntária de sangue devidamente comprovada;
- Até 2 dias para alistamento eleitoral;
- Quando for arrolado ou convocado para depor na Justiça (CLT, art.822);
- Afastamento por motivo de licença-maternidade ou aborto não criminoso;
- Afastamento por motivo de doença ou acidente de trabalho (primeiros 15 dias);
- Serviço eleitoral;
- Dias de prova de vestibular e/ou concurso.

Fora desses casos e sem a anuência do empregador ou acordo de classe, as faltas podem ser descontadas em folha no mês em que ocorreram e computadas para redução nos dias de direito para gozo das férias. Aqueles que tiverem mais de 32 faltas no mesmo período aquisitivo perdem totalmente o direito de férias.

A falta computada é correspondente ao cálculo do salário dividido por 30. É facultado ao empresário descontar o descanso semanal remunerado para cada falta em semanas distintas e o feriado, quando houver.

Um exemplo: digamos que empregado 'A' faltou ao trabalho no dia 06 de setembro e 07 de setembro (feriado) é uma terça-feira. Neste caso hipotético, o empregador pode descontar '3 vezes a falta'. Uma pela falta propriamente dita, outra pelo feriado e a terceira pelo domingo ou descanso semanal.



Quantas assembleias devem ser realizadas anualmente no condomínio?

Ordinárias ele entender necessário, mas quando este se ausentar e não convocá-la, o mínimo de um quarto dos condôminos pode se posicionar, tendo autoridade suficiente para convocar e realizar a mesma.

As assembleias de um condomínio podem ser realizadas com diversos fins e são elas que definem os rumos que o prédio vai seguir, tanto nos assuntos relacionados a problemas menores, quanto a temas pertinentes a todos os moradores. É em uma assembleia onde acontecem, por exemplo, as eleições para síndico (se o mandato for anual), para o Conselho Fiscal, e onde se estabelece o valor da taxa de condomínio e da sua data de vencimento, também onde se aprovam as propostas apresentadas pela comissão ou por qualquer condômino, e aprova-se o uso do fundo de reserva, entre outros.

As assembleias podem ser divididas em ordinárias, que são as que tratam das despesas regulares, como gastos com funcionários, manutenções e compras para o condomínio, e as extraordinárias, que dizem respeito a gastos extras, como investimentos, obras e reformas dentro do condomínio. Há também a Assembleia Especial, que é uma assembleia extraordinária para casos de sinistro total ou destruição de dois terços da edificação, ou ainda em casos de destituição do síndico.

De acordo com o Código Civil, deverá acontecer a cada ano, pelo menos uma Assembleia Geral Ordinária que tenha por finalidade tratar da prestação de contas da gestão anterior e fazer a previsão orçamentária para o novo período que inicia, definindo valores de Fundos de Reserva ou de gastos extras, se for o caso.

O síndico pode realizar quantas Assembleias Gerais

A Assembleia Geral também pode trazer pautas diferentes das propostas, mas elas devem ser de interesse geral dos moradores e necessitam ter caráter informativo. Envolver novos investimentos, por exemplo, não é o mais indicado, a não ser que seja um item que conste especificamente na Ordem do Dia do Edital de Convocação.

Vale lembrar que sob o ponto de vista formal, as deliberações tiradas nessa Assembleia só terão validade se todos os condôminos tiverem sido convocados para a reunião. Todos podem e devem participar. Mesmo o condômino que se encontra inadimplente deve ser convocado e pode, em alguns casos, participar da votação, ficando a critério do síndico.

Uma exceção válida de tratar se refere aos inquilinos. Eles têm total liberdade de opinar nas assembleias, caso o proprietário não esteja presente, podendo inclusive ter direito a voto, mas em outros casos, ele não pode votar, a não ser que disponha de procuração específica concedida pelo proprietário, que lhe conceda permissão para votar em assembleia específica.

Não é difícil ver, na maioria das reuniões de condomínio, que boa parte dos moradores não comparece. Porém, dedicar algumas poucas horas anuais em prol de melhorias do lugar onde se habita é razoável, e os condôminos deveriam se sentir mais estimulados a participar, afinal, muitas vezes por negligência dos moradores, as decisões tomadas podem não ser as melhores para o próprio condomínio naquele momento. ■

Segurança

*Imagem meramente ilustrativa.

Projeto de iluminação traz segurança e economia

A iluminação utilizada de maneira eficiente é capaz de proporcionar, além de um ambiente agradável, muito mais segurança e uma economia considerável no final do mês nas contas do condomínio. Um projeto específico para o ambiente do condomínio delimita as necessidades do mesmo e especifica as soluções.

Os projetos de iluminação trabalham com as escolhas mais básicas, como escolha do local onde a lâmpada será instalada, até a seleção do tipo de lâmpada mais apropriada para cada ambiente e necessidade do condomínio, de acordo com o seu próprio projeto arquitetônico.

A boa distribuição de luminárias pode evitar o uso desnecessário de componentes, além de dimensionar o consumo e a necessidade em cada ambiente e é capaz de valorizar lugares, móveis, paredes e obras de arte, além de trazer conforto térmico e visual, já que pode-se determinar sistemas sem ofuscamento, temperatura térmica da luz adequada e escolher a forma de iluminação geral para cada ambiente.

Outra grande vantagem desse tipo de projeto é o equilíbrio luminotécnico. Em muitos ambientes de um prédio podemos notar que há faixas muito

iluminadas, enquanto outras ficam muito escuras. Um bom projeto elimina essas falhas, equilibra a iluminação e consegue economizar em mais de 80% o consumo de energia elétrica.

Alguns dos leitores podem ainda não ter associado a iluminação à melhorias diretas na área de segurança, mas uma boa iluminação, além de evitar ações sorrateiras nos horários em que não há luz natural, pode melhorar a qualidade das filmagens de segurança e ajudar no reconhecimento de algum possível crime ou acidente registrado, por exemplo.

A utilização dos tipos certos de lâmpada, além de economizar energia, economiza gastos com compra de material. Um lugar como a garagem, que exige luzes de acendimento automático quando detecta presenças e que se desligue quando não houver ninguém no local, não suportaria uma lâmpada do tipo fluorescente, por exemplo, pois esta teria uma vida útil reduzida ou queimaria os próprios reatores com o constante movimento de liga-desliga.

Halls e escadas também devem receber uma iluminação especial. Nesses ambientes, uma lâmpada comum, com acendimento através de chaves, poderia causar acidentes, uma vez que até encontrar o interruptor, o

indivíduo vai estar no escuro. Uma lâmpada de acendimento automático e um sensor de movimento podem ser uma solução prática.

A garagem geralmente é o lugar onde mais se peca no quesito iluminação. Em alguns prédios, a luz fica acesa durante a noite inteira, desperdiçando eletricidade durante todos os momentos em que não há moradores por lá. Alguns estacionamentos podem ser subterrâneos e a ausência de luz é constante, inclusive nas horas em que o sol ainda está presente. Isso pode fazer com que os carros esbarrem em colunas ou outros carros, sendo recomendável que esse lugar receba uma atenção maior.

E, finalmente, o projeto pode dirigir ainda a implantação das luzes de emergência ou segurança, para se ter garantia de uma iluminação mínima eficaz em caso de queda de energia.■



Marcas
Inesquecíveis
2011



PREDIAL
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Tranquilidade e Segurança para seu Condomínio

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



Quadro de avisos – O que deve ser colocado?

Um dos maiores problemas dentro dos condomínios é falta de comunicação eficiente entre os moradores, síndico e administradora. Esse problema pode ser contornado de forma bem simples: a colocação de um quadro de avisos no prédio agiliza processos diversos e deixa todos informados sobre o que está acontecendo.

O mural deve ser colocado em um lugar onde sua visualização seja a melhor possível pelos moradores, para que, dessa forma, atinja seu objetivo. Nele podem conter diversas pautas, como problemas do dia a dia e avisos sobre atividades e reformas no condomínio, entre outros.

A pessoa responsável por atualizar esses avisos deve ter bastante cautela ao escolher as informações do quadro, afinal, tudo o que ali for colocado se tornará uma informação visualizada pela maioria dos moradores do condomínio. É necessário também o bom senso para avaliar os avisos que realmente precisam de divulgação e o tempo que eles devem ficar expostos.

No caso de assembleias, como todos os condôminos, obrigatoriamente, devem ter conhecimento sobre, o quadro pode ajudar a divulgar a reunião e fazer com que mais moradores participem da mesma. No aviso devem conter informações como pautas que serão discutidas, data e horário. Vale lembrar que o aviso não substitui o tipo convencional de convocação.

Quando se tratar de reformas, o aviso deve trazer informações sobre o tempo de duração da obra, eventuais transtornos que possam acontecer e horário de trabalho dos obreiros, para que os moradores redobrem os cuidados durante esse período, por questões de segurança. É recomendável que o aviso fique exposto até o final da obra.

Outros itens importantes que podem ser afixados no quadro são o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, o atestado de limpeza da caixa d'água, atestado de controles de pragas, CNPJ, o Relatório de Inspeção Anual dos Elevadores – RIA, o Guia de Previdência Social dos funcionários – GPS, já que esses são de interesse da população do condomínio. Todos esses itens citados podem receber destaque no mural, mas não são de natureza obrigatória.

Apesar de simples, o quadro de avisos de um condomínio é também um meio de comunicação, sendo de bom tom que as informações sejam precisas e apresentem dados úteis à comunidade do prédio.

E assim como há assuntos prioritários, há também os assuntos que não precisam ou não devem ficar expostos para a vizinhança, como por exemplo, o balancete do condomínio. Sua afixação não é recomendada porque costuma expor os inadimplentes, o que pode causar constrangimento entre os moradores, inclusive na justiça. Pelo mesmo motivo, a lista de inadimplentes também não deve ser divulgada.■

Quais os direitos e deveres dos condôminos?

Para viver em um ambiente harmonioso, pacífico e justo, é necessário que um conjunto de regras seja determinado e seguido. No caso de um condomínio, essas normas devem ser seguidas pelos administradores, funcionários e moradores.

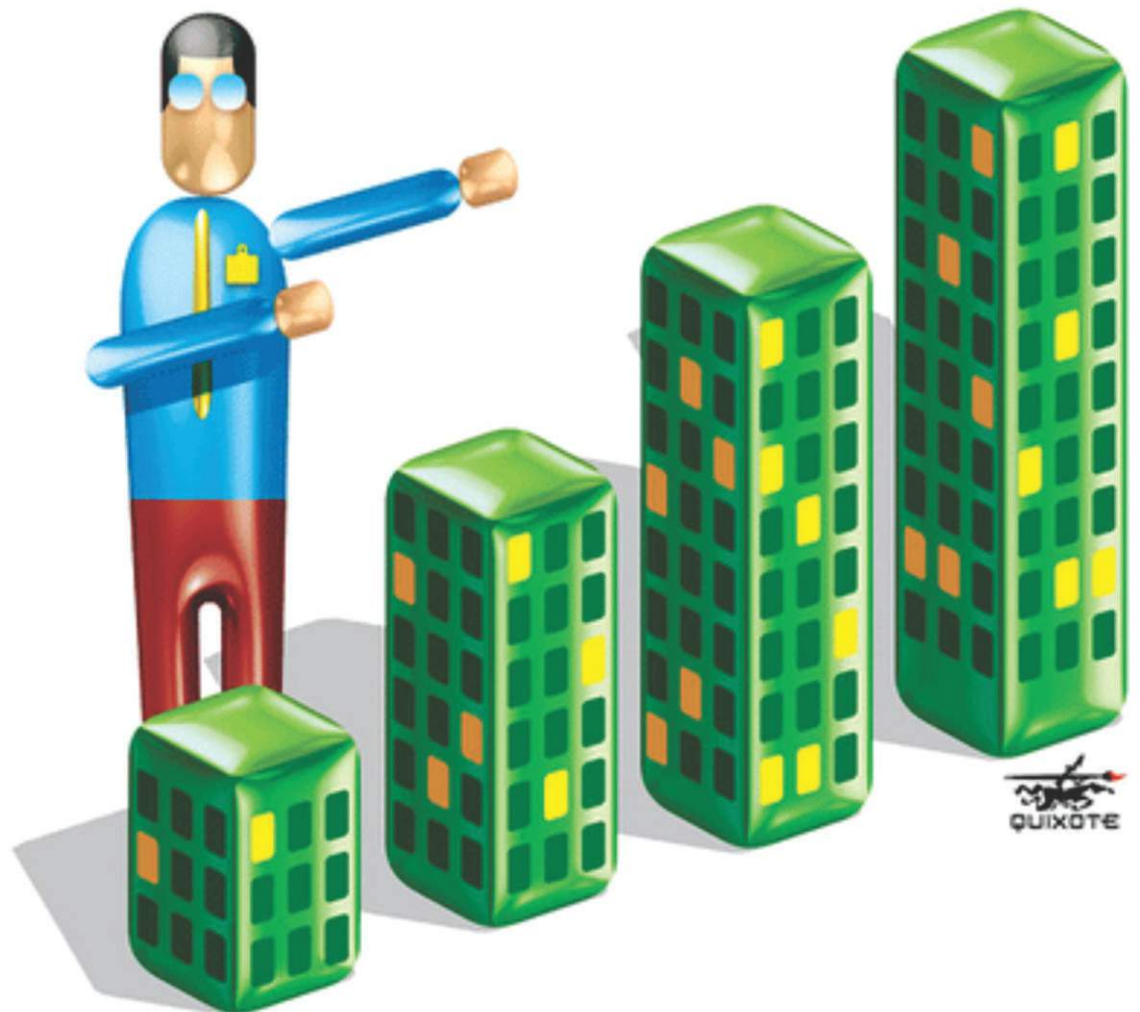
O conhecimento dos direitos e deveres de cada um evita desgastes e faz uma grande diferença: com eles na ponta da língua, o morador pode cobrar exatamente o que pode ser realizado, ter noção da situação que se encontra o lugar onde vive e, claro, também saberá até onde pode ir em cada situação específica.

O Novo Código Civil estabelece direitos e deveres direcionados aos proprietários do apartamento, mas os inquilinos também têm direitos - e deveres - que devem ser respeitados.

O ditado popular já dizia que para receber devemos dar. Para usufruir da estrutura do condomínio, o morador deve cumprir o Regimento Interno, contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, estando sujeito a juros moratórios e multa - em valores também estabelecidos no Código Civil - em caso de atrasos. Deve não comprometer a segurança da edificação na realização de obras, manter as estruturas originais do prédio e, ainda segundo o Código, não deve utilizar áreas comuns para fins diferentes da utilização do prédio e dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego e salubridade dos possuidores, ou aos bons costumes.

Aos inquilinos, ainda é obrigatório, em caso de danos causados no imóvel, o pagamento das despesas. A norma vale não apenas dentro da própria unidade, mas também nas áreas comuns. Caso os reparos do apartamento sejam obrigação do locador, o ocupante é obrigado a consenti-los, podendo requerer o direito de abatimento do aluguel, se tiver duração superior a 10 dias, proporcionalmente ao período excedente.

Em seu Artigo 19, o Código estabelece que "cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa



vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos".

Condôminos-proprietários também têm direito a não pagar por gastos que não lhe dizem respeito. Por exemplo, um condômino que não usufrui de sua vaga na garagem, não paga manutenção de portão da mesma. Coletivamente, os proprietários podem ainda convocar assembleia sem intermédio do representante geral, quando somarem 1/4 dos condôminos, e destituir o síndico, quando a metade dos moradores mais um, assim desejar em assembleia específica.

Se o condômino recebeu uma multa que considera injusta, também faz parte de seus direitos reclamar. Caso queira recorrer da pena aplicada pelo síndico, poderá formalizar recurso e dirigi-lo à assembleia de condôminos dentro do prazo de 15 dias.

Escolher morar em um condomínio, seja de casas ou de apartamento, é uma prática cada vez mais comum, e viver em harmonia, em um ambiente sossegado e sem brigas são fatores desejados por todos os moradores. Não há nada melhor do que deixar o bom senso prevalecer e lembrar sempre que todo direito não está isento de deveres. ■

Manutenção



Reformas nas áreas comuns valorizam o condomínio

Com a correria do dia a dia as pessoas têm cada vez menos tempo disponível. Por isso mesmo é sempre bom dispor de um lugar de descanso e relaxamento. E esse ambiente pode estar localizado dentro do próprio condomínio. As áreas de lazer, muitas vezes, são os ambientes mais frequentados em um condomínio. Dependendo da estrutura que elas oferecem, se tornam o lugar preferido dos moradores, que nem precisam se deslocar para clubes, academias ou parques.

Quando bem conservadas e utilizadas de forma proveitosa, esses espaços comuns valorizam o condomínio. Quando acontece o contrário, porém, além de inutilizar os espaços, o patrimônio dos condôminos declina.

Quando essas áreas são utilizadas para a realização de campeonatos e/ou atividades esportivas direcionadas para os moradores, esse ambiente estará constantemente limpo e com a iluminação e manutenção sempre em dia.

Mantendo essas áreas bem conservadas é possível despertar nos moradores uma vontade maior de utilizar esses espaços. Observando o perfil da maioria dos condôminos, o representante do prédio pode analisar e definir quais são as melhores estratégias que podem ser aplicadas no prédio. Se o condomínio possui muitas crianças, é natural que a prioridade seja uma reforma no playground ou nas quadras esportivas, por exemplo.

Uma das principais preocupações dos moradores e do síndico deveria ser zelar pela área externa de um condomínio. Como as obras estruturais são mais urgentes, acabam consumindo mais esforços - e verbas -

que a parte estética do prédio, mas isso, de forma alguma, deve significar que a renovação dessas áreas é menos importante.

O jardim, por exemplo, pode ser trabalhado de diversas maneiras. Se o prédio está sem condições financeiras de contratar um profissional para fazer um projeto de paisagismo, pode-se contar com a ajuda e boa vontade dos moradores. A dica é refazer a impermeabilização, retirar plantas com raízes profundas, colocar grama, cultivar árvores floríferas e frutíferas e colocar cadeiras e mesinhas de concreto ou madeira, por exemplo.

O enfoque, porém, não deve ser necessariamente apenas nas áreas já existentes. Espaços antiquados ou que não são utilizados podem ser reformados e passar a ter uma função específica e mais dinâmica, podendo se transformar em almoxarifado, jardim de inverno, recepção, pracinha ou uma quadra, entre outros.

Tudo o que há no condomínio e que não pertence às unidades é responsabilidade do síndico e deve ser usado obedecendo a regras de utilização, que devem ser rigorosamente seguidas pelos moradores.

Reformas nas áreas comuns de um prédio têm uma relação direta com a valorização comercial dos apartamentos. Os imóveis localizados em um condomínio que tenha áreas de lazer bem estruturadas e conservadas são vendidos por um valor bem acima de um apartamento do mesmo tamanho, mas localizado em um condomínio com áreas de lazer descuidadas. Por isso, deve ser também de interesse do morador votar em assembleias a favor de projetos que visem melhorar o ambiente externo.■

Os elevadores do seu condomínio estão com o RIA em dia?

Sempre que uma empresa realiza um trabalho de inspeção e/ou manutenção de equipamentos como elevadores, ela deve emitir um Relatório de Inspeção Anual (RIA) e o condomínio que contratou os serviços deve ter uma cópia deste documento, que é obrigatório por lei.

A manutenção de elevadores é um item crucial entre as atividades que devem ser realizadas pela administração do condomínio, pois esse é um equipamento de uso diário e constante, utilizado por todos os moradores e grupos, em especial os idosos, que geralmente apresentam resistência às escadas. Qualquer problema nesse serviço pode acarretar em consequências graves.

O RIA é um relatório que prova que os elevadores avaliados não oferecem

perigo e que estão em perfeitas condições de uso. A inspeção faz com que acidentes graves sejam evitados, e com o relatório em dia pode-se responsabilizar a empresa que realiza a manutenção no caso de transtornos, salvos os casos em que há provas de que o acidente aconteceu em virtude da má utilização do equipamento.

Todos os condomínios que possuam um ou mais elevadores devem ter contrato com uma empresa responsável pela manutenção do equipamento, que deve ser feita mensalmente, podendo ficar a cargo da própria montadora ou uma empresa terceirizada.

Ao contratar uma empresa, alguns cuidados devem ser tomados pelo síndico, que deve atentar se a mesma possui a estrutura adequada, com técnicos especializados e com profissionais cadastrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

O valor contratual depende de diversos fatores, como os tipos de edifícios, que podem ser comerciais,

residenciais e hospitalares, por exemplo; características técnicas do equipamento, como número de paradas, velocidade, lotação da cabina, tipo e idade do elevador e do tipo de contrato, que pode ou não incluir as peças e as manutenções, dentre outros.

Ter um elevador com os relatórios de inspeção atualizados gera segurança, economia e evita acidentes. O atraso nessa documentação está sujeito à multa, prevista em lei, cujo valor corresponde a cerca de R\$ 457,42.

E é sempre válido lembrar: em casos de acidentes, as vítimas devem evitar o desespero e procurar manter a calma, pois o risco de quedas do elevador é mínimo, o perigo maior acontece quando as pessoas tentam sair a qualquer custo. O melhor a fazer é chamar a assistência especializada, que se resume aos técnicos da empresa responsável ou ao corpo de bombeiros, através do número de telefone 193. ■

MANUTENÇÃO PREDITIVA E PREVENTIVA NÃO TEM OUTRA!



TERESINA BOMBAS
Serviços de Manutenção

Ligue agora e faça seu contrato de manutenção!



- Plantão 24 horas
- Equipe treinada pela fábrica
- Avaliação técnica preditiva e preventiva
- Rebobinamento de motores;
- Consertos de bombas;
- Assistência e manutenção em grupos geradores;
- Garantia de 6 meses nos serviços executados
- Completo estoque de peças de reposição

86. 3302.3097 / 3302.3095 / 9994.0098

Rua Firmino Pires, 1380 / Sul - Vermelha - Teresina - PI
e-mail: teresinabombas.pi@gmail.com

Acidentes de trabalho no condomínio

Em qualquer ambiente os trabalhadores estão sujeitos a situações que colocam em risco sua própria saúde e segurança. Nos condomínios, não é diferente. A maioria dos funcionários, e até mesmo prestadores de serviços ocasionais, trabalha junto a produtos de limpeza agressivos, agentes de riscos biológicos e ergonômicos, fios elétricos e gases químicos perigosos.

O ambiente condominial se enquadra no nível 2, em uma escala crescente que vai de 1 a 4, que define o grau de riscos no trabalho. Para evitar esses riscos, além das resoluções do Novo Código, existe uma Portaria do Ministério do Trabalho que determina as obrigações que o condomínio deve ao empregado, para tornar o ambiente de trabalho mais agradável e seguro e garantir a saúde dos mesmos.

Para evitar acidentes com os funcionários, a administração do condomínio deve ir além de cuidados como o uso de luvas e botas de borracha. Carrinhos de transporte que distribuem o peso de qualquer material a ser transportado, evitando esforço físico desnecessário do funcionário, extintores de incêndio, luzes de emergência, corrimão, fitas antiderrapantes para escadas e pisos, alarmes de incêndio, hidrantes, baterias de gás GLP e avisos sobre materiais perigosos, por exemplo, devem ser amplamente utilizados no condomínio.

O síndico deve ter em mente que condições insalubres, além de prejudicar a saúde do funcionário, traz prejuízos ao condomínio, que terá de arcar com o salário dele - mesmo que ele não trabalhe por determinado período - e com o salário do empregado que irá substituí-lo.

O condomínio tem a obrigação



legal de elaborar e cumprir seu Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA), que são ações que objetivam a preservação da saúde e da integridade dos trabalhadores, através da avaliação e consequente controle da ocorrência de riscos existentes ou que possam existir no ambiente de trabalho, tendo em consideração a proteção do meio ambiente e dos recursos.

A realização de exames médicos periódicos em todos os funcionários, sendo o período ligado diretamente à atividade desenvolvida pelos mesmos, também é obrigatória.

É válido destacar que o síndico é o responsável pela segurança nas instalações do prédio, então ele deve

exigir que as normas de segurança sejam rigorosamente cumpridas e deve também zelar pela saúde e bem-estar dos seus funcionários durante a execução dos serviços.

É importante destacar que quando um condomínio contrata uma empresa para trabalhar nas suas imediações, ela se torna responsável pela segurança dos funcionários. O síndico deve exigir que eles cumpram à risca todas as normas de segurança, caso contrário, ações trabalhistas, indenizações e autuações judiciais poderão ser consequências cabíveis à situação, além da responsabilidade por um acidente de trabalho que venha a ocorrer.■



*Imagem meramente ilustrativa.

Harmonize a convivência com crianças no condomínio

As crianças são conhecidas por trazer alegria ao ambiente em que estão. Elas dão pulos, risadas, brincam até tarde, mas também gritam, fazem birra e choram. Essas atitudes, apesar de comuns, podem irritar outros moradores, em especial os que não possuem filhos.

A instrução a respeito da convivência dentro do condomínio deve ser iniciada desde a infância. Regras sobre barulho, práticas seguras e respeito devem ser reforçadas pelos pais, que são os responsáveis pelo comportamento dos filhos e devem impor os limites.

Em alguns condomínios o Regimento Interno (RI) impõe um horário limite para a permanência de crianças nas áreas comuns, que costuma ser entre 9h e 20h, no mais tardar, às 22h. Depois desse horário, se quiserem permanecer no local, terão de evitar barulhos e falar mais baixo e deverão sempre estar acompanhadas de um adulto que possa instruir ou evitar que aconteça algum acidente, e caso ele aconteça, o condomínio não poderá ser culpado, porque a responsabilidade legal das crianças é dos pais.

Se o condomínio não possui área de lazer, a situação fica ainda mais complicada, pois é da natureza das crianças brincar e interagir com outras. Caso haja muitas crianças, os condôminos podem realizar uma assembleia que discuta a utilização de áreas existentes no entorno do prédio, como jardins, salão de festas ou em algum cômodo vazio ou espaço inutilizado, sem esquecer também da disposição de regras de utilização.

Os funcionários do prédio também não devem ser acionados para observar as crianças. Isso pode prejudicar o

bom desempenho das outras funções que eles têm de realizar, que, aliás, são do interesse de todos os condôminos. Mas, caso as crianças estejam incomodando, eles podem repreendê-las educadamente, pedindo que diminuam o barulho, por exemplo. Caso o barulho persista, eles não devem pensar duas vezes em avisar aos pais.

A responsabilidade maior é dos pais, mas o condomínio também tem a obrigação de tomar alguns cuidados para evitar os acidentes. No playground, por exemplo, os brinquedos, principalmente os móveis, devem ser vistoriados periodicamente, em busca de defeitos. A boa iluminação também é de extrema importância. Também há alguns materiais que devem ser evitados, como a areia, que pode atrair gatos que podem urinar no local, podendo colocar em risco a saúde das crianças.

A piscina é outro ponto importante. Elas devem conter marcações alertando sobre o nível de profundidade e as crianças devem estar sempre acompanhadas de pais ou responsáveis. A administração deve manter a piscina limpa e tratada, para evitar doenças infectocontagiosas e de pele.

Há espaços diversos dentro do condomínio, onde a circulação de crianças deve ser proibida. Garagens, áreas exclusivas para funcionários, depósitos de materiais de limpeza devem ser áreas reservadas.

Não se pode esquecer que quem mora em um condomínio, tem por obrigação pregar o respeito ao próximo. Dentro desse espaço há um comportamento padrão, que deve ser seguido também pelas crianças, que necessitam sempre da boa instrução dos pais. ■

*Imagem meramente ilustrativa.



Férias - Veja como proceder em caso de viagem ou de permanência no condomínio

Chegamos ao mês de julho, período de férias escolares e viagens em família. Como os condomínios, em sua maioria, costumam ficar vazios durante esse período do ano, algumas medidas devem ser tomadas a fim de reforçar a segurança do prédio.

Habitar um lugar seguro é um direito do morador, mas a responsabilidade não é apenas do condomínio. Os inquilinos podem e devem tomar medidas que reforcem ainda mais a proteção do imóvel.

Antes de seguir rumo ao seu

destino, o condômino deve certificar-se de que todas as janelas e portas estão bem trancadas, desligar o gás, assegurar-se de que todas as torneiras estão fechadas (em caso de registro individual, é recomendável fechar o próprio registro), além de retirar todos os aparelhos elétricos da tomada. Dessa forma, evita-se o desperdício e em caso de acidentes, as chances de estragos de grandes proporções serão quase nulas.

Se o morador optar por deixar algum responsável para regar as plantas, cuidar de algum animal ou limpar a casa, é necessário comunicar

ao síndico e aos porteiros e instruir a pessoa designada sobre as regras do condomínio. Neste caso, peça também que a pessoa responsável recolha as correspondências e jornais e as guardem dentro do próprio apartamento.

Caso o morador não vá utilizar seu automóvel durante a viagem, é importante verificar se o mesmo está trancado. As chaves também não devem ser deixadas na portaria, guarde-as no apartamento, em um lugar seguro.

Mesmo que tomando todos os cuidados, é sabido que acidentes podem acontecer. Então deixe sempre seus contatos com o administrador do prédio ou com o responsável pela segurança. Dessa forma, você poderá ser localizado e informado sobre qualquer anormalidade ou emergência que venha a acontecer.

Para os inquilinos que não viajam durante esse período, o cuidado dentro de casa também deve ser redobrado, principalmente em se tratando de famílias que têm crianças. O condomínio não tem obrigação nenhuma de colocar seguranças no playground e salva-vidas na área da piscina, a responsabilidade sobre a segurança das crianças é exclusiva dos pais, portanto se os pequenos querem ficar na área de lazer, acompanhe-os ou os deixe sob a guarda de alguém de confiança, que saiba proceder no caso de afogamentos ou acidentes.

Para os funcionários, a recomendação é reforçar o sistema de segurança, fazendo rondas periódicas, tanto durante o dia, quanto à noite. Se alguma empresa de segurança for a responsável pelo serviço, é importante solicitar a passagem de viaturas nos arredores do prédio.

E por fim, também é interessante que os síndicos fiquem atentos às solicitações e afixem dicas e recomendações para os condôminos observando as regras que são permitidas e o que é proibido. ■

Vizinhos antissociais: Como proceder?

É comum que em um ambiente tão vasto e diverso como um condomínio, encontremos pessoas com os mais diferentes tipos de personalidades e hábitos. Quem mora nesse tipo de residência, sabe que é necessário haver respeito entre os moradores, mas isso não significa, de forma alguma, que precisamos perder nossa individualidade ou exigir que alguém deixe de fazer coisas intrínsecas da própria rotina por causa dos outros.

Para que não aconteçam abusos, existem as regras. Até aí, tudo bem, todos podem evitar atitudes que não vão na contramão do sossego coletivo. Os problemas surgem quando os hábitos dos vizinhos extrapolam as regras e causam constrangimentos coletivos, profundos desgostos ou começam a trazer prejuízos, sejam eles materiais ou morais.

Há moradores que deixam cães soltos em lugares proibidos, fazem barulho excessivo, perturbando o sossego dos vizinhos, caluniam ou difamam moradores ou funcionários, invadem áreas comuns, praticam prostituição no prédio ou que consomem drogas em áreas comuns do edifício, outros que mantêm no apartamento substâncias explosivas

ou tóxicas, tornando complicada e perigosa a convivência com os demais condôminos, e ainda os que provocam brigas ruidosas e constantes.

Um dos motivos que dão chance para esses problemas acontecerem é a falta de esclarecimento sobre algumas regras a serem obedecidas dentro do condomínio. Explicar essas regras e deixá-las bem claras é o melhor que se pode fazer para evitar esse tipo de comportamento dentro do prédio.

Em casos de inquilinos antissociais, o condomínio tem autoridade para solicitar intervenção ao proprietário, que vai decidir qual providência será tomada. Vale lembrar que, antes de atitudes extremas, deve-se buscar formas mais brandas de solução, como diálogos, advertências ou multas.

Como o Novo Código Civil não estabelece com clareza o que exatamente é o 'comportamento antissocial', pode acontecer de atitudes pessoais serem mal interpretadas pelos outros. É inconcebível que questões de natureza subjetiva, como religião e sexualidade, por exemplo, possam ser incluídas nessa categoria.

A manutenção do direito de vizinhança é fator imprescindível para a proteção e segurança tanto do condômino, quanto do condomínio. Por isso é importante conhecer o que a lei defende e condena, para que sejam mantidas a paz e a ordem.

De acordo com a lei, o morador que tiver um comportamento incompatível (por repetidas vezes) com as normas determinadas coletivamente, pode receber multa de até dez vezes o valor da taxa condominial e, em casos mais extremos, até ser expulso do prédio. Os moradores incomodados devem tomar essa decisão em assembleia, com a presença de, no mínimo, $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes. ■

Pollo
Jet



Correspondente



Refrigeração
Climatizar é a Solução!

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



Av. José dos Santos e Silva nº 2040 - Centro Sul - Teresina - PI
Fones: 3223-5700 / 9926-5905 / 9406-2464

Advocacia e Consultoria Empresarial, Imobiliária, Cível em geral e Trabalhista.

ROCHA, FERREIRA
& **ADVOGADOS ASSOCIADOS**

Av. Nossa Sra. de Fátima - 1613 - 3º Piso - Bairro de Fátima | (86) 3133-6000

Entenda a diferença entre morador, condômino e inquilino

São várias as definições usadas para denominar quem habita em um condomínio. Morador, condômino, inquilino e locatário são alguns exemplos, mas nem todos eles se referem a um mesmo significado. A maior diferença entre eles está relacionada à posse do próprio apartamento, mas, na prática, a diferença pode ser um pouco mais elaborada e se traduz em direitos e deveres diferentes.

A definição de entendimento mais simples é a de morador. Toda e qualquer pessoa que resida no apartamento, seja ela dona do imóvel ou não, pode ser considerada um morador. Filhos e outros parentes que também residam na unidade, podem ser aqui enquadrados. Ao morador, cabe o cumprimento das regras de Convenção e das decisões que foram tomadas em Assembleias.

Por condômino, se entende o proprietário do apartamento. E ainda que este não more no apartamento, ele continua com seus direitos intactos: pode participar de assembleias e pode votar, assim como pode, através de uma procuração, fazer com que o locatário lhe represente. Duas ou mais pessoas podem ser os condôminos responsáveis por apenas uma unidade, como em casos de casamento, onde a propriedade pertence ao marido e à mulher.

Os inquilinos são as pessoas que pagam mensalmente um valor para o condômino para poder habitar seu apartamento. Segundo a lei, o inquilino não tem o direito de participar das assembleias extraordinárias, a não ser que tenha uma procuração concedida pelo condômino, como já foi dito.

Muitas pessoas optam por morar com parentes, como primos, pais, mães, tios e outros. Estes são considerados convidados e não respondem pelo apartamento no qual estão hospedados. Em caso de



parentes, mesmo tendo uma procuração, eles não serão considerados condôminos, e sim procuradores.

Os inquilinos estão isentos das despesas extraordinárias, já que essas responsabilidades cabem exclusivamente ao proprietário da unidade. Esse grupo engloba gastos com obras e reformas, pinturas de fachadas, indenizações trabalhistas anteriores à locação, compra de equipamentos em geral, decoração e fundo de reserva - a não ser que este tenha sido gasto em despesas ordinárias, durante período de locação.

A quem alugou o imóvel, resta somente o pagamento das despesas ordinárias do condomínio. Essas

compreendem salários de funcionários, consumo de luz, água e gás, limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum, manutenção e conservação de elevador, das instalações e equipamentos hidráulicos, elétrico, mecânico e de segurança, de uso comum, entre outros.

Por fim, mesmo não pagando certas despesas, ao alugar a propriedade, o inquilino, assim como seus respectivos dependentes, tem pleno gozo e direito de usufruir das áreas comuns como os proprietários. Áreas de lazer e equipamentos também estão liberados para os inquilinos, que podem até se candidatar ao cargo de síndico do prédio.■

Lixo nos condomínios: Um problema de todos

Alvo de discussões ferrenhas dentro de um condomínio, o lixo é um problema relativamente fácil de ser solucionado, mas que sem o comprometimento coletivo pode prejudicar a todos e trazer consequências inimagináveis, entre elas, até mesmo processos judiciais.

Manter limpo o lugar onde você habita é, teoricamente, uma obrigação, mas o costume de jogar papéis no chão, assim como o de colar balas e chicletes em diversas superfícies, infelizmente é comum. Ainda no dia a dia de um condomínio, podemos notar outras faltas graves: detritos jogados fora dos cestos e lixo jogado pelas janelas.

Para evitar esse tipo de comportamento, diversas medidas devem ser tomadas, principalmente as educativas. Colocar avisos e lixeiras nos lugares onde isso possa acontecer com mais frequência, como corredores e halls de entradas, pode diminuir consideravelmente a incidência. Além de ajudar o trabalho dos zeladores, as lixeiras manterão o lugar limpo por mais tempo.

No caso de prédios com dois ou mais apartamentos por andar, o cuidado com o lixo deve ser redobrado. Como a coleta geralmente é realizada apenas três ou quatro vezes na semana, o lixo, principalmente o orgânico, poderá liberar odores desagradáveis, que certamente incomodarão vizinhos e visitantes. É importante também manter o cuidado de colocar o lixo orgânico para fora apenas nos dias de coleta e em sacos próprios, que são mais resistentes.

Caso algum morador atire algum objeto pela janela e este atinja um



*Imagem meramente ilustrativa.

carro estacionado na rua ou um pedestre, por exemplo, ele estará sujeito a penalidades variadas, como multa e processos por danos morais e materiais para o morador infrator ou, em casos onde a identificação do culpado não é possível, todo o condomínio.

Como responsável maior pelo condomínio, o síndico não pode ficar neutro em situações como essa, em caso de moradores que insistam no desrespeito às regras. As boas práticas devem ser estimuladas e a ordem mantida.

Adotar separadores de lixo também pode facilitar a coleta. Caixas de papelão, jornais e garrafas pet são exemplos de itens limpos do lixo que podem ser reaproveitados, mas que muitas vezes são inutilizados porque se misturam com lixo orgânico. Separar esse material e combinar a coleta com alguma cooperativa da cidade, com certeza dará um destino melhor à essa espécie de lixo.

No caso de descarte de móveis ou objetos grandes, peça ao zelador que leve diretamente ao lugar certo, que deve ser previamente combinado com

todos os moradores. Dessa forma, outros moradores poderão utilizar o espaço sem contratempos. Objetos cortantes ou perfurantes também devem ser manuseados com cautela. Deve-se ter o cuidado de enrolar esse tipo de objeto em jornais velhos, para evitar rasgos no saco de lixo e acidentes com quem vai manusear as sacolas.

A higiene é um cuidado à parte. Junto com o lixo, vem a proliferação de baratas e roedores, transmissores de doenças diversas, que colocam em risco tanto os moradores como os funcionários responsáveis, portanto é recomendável a escalção de um empregado que limpe regularmente os depósitos e lixos de cada andar.

Caso o condomínio queira colocar o lixo na rua, ele tem a obrigação de colocar também suportes para a colocação dos sacos, evitando que eles fiquem nas calçadas ou na rua. Devem-se observar também as entradas e as saídas do prédio, que não podem ser obstruídas, e a faixa livre da calçada, que não pode ser diminuída de tamanho.■

Vizinhos antissociais: Como proceder?

É comum que em um ambiente tão vasto e diverso como um condomínio, encontremos pessoas com os mais diferentes tipos de personalidades e hábitos. Quem mora nesse tipo de residência, sabe que é necessário haver respeito entre os moradores, mas isso não significa, de forma alguma, que precisamos perder nossa individualidade ou exigir que alguém deixe de fazer coisas intrínsecas da própria rotina por causa dos outros.

Para que não aconteçam abusos, existem as regras. Até aí, tudo bem, todos podem evitar atitudes que não vão na contramão do sossego coletivo. Os problemas surgem quando os hábitos dos vizinhos extrapolam as regras e causam constrangimentos coletivos, profundos desgostos ou começam a trazer prejuízos, sejam eles materiais ou morais.

Há moradores que deixam cães

soltos em lugares proibidos, fazem barulho excessivo, perturbando o sossego dos vizinhos, caluniam ou difamam moradores ou funcionários, invadem áreas comuns, praticam prostituição no prédio ou que consomem drogas em áreas comuns do edifício, outros que mantêm no apartamento substâncias explosivas ou tóxicas, tornando complicada e perigosa a convivência com os demais condôminos, e ainda os que provocam brigas ruidosas e constantes.

Um dos motivos que dão chance para esses problemas acontecerem é a falta de esclarecimento sobre algumas regras a serem obedecidas dentro do condomínio. Explicar essas regras e deixá-las bem claras é o melhor que se pode fazer para evitar esse tipo de comportamento dentro do prédio.

Em casos de inquilinos antissociais, o condomínio tem autoridade para solicitar intervenção ao proprietário, que vai decidir qual providência será tomada. Vale lembrar que, antes de atitudes extremas, deve-se buscar formas mais brandas de solução,

como diálogos, advertências ou multas.

Como o Novo Código Civil não estabelece com clareza o que exatamente é o 'comportamento antissocial', pode acontecer de atitudes pessoais serem mal interpretadas pelos outros. É inconcebível que questões de natureza subjetiva, como religião e sexualidade, por exemplo, possam ser incluídas nessa categoria.

A manutenção do direito de vizinhança é fator imprescindível para a proteção e segurança tanto do condômino, quanto do condomínio. Por isso é importante conhecer o que a lei defende e condena, para que sejam mantidas a paz e a ordem.

De acordo com a lei, o morador que tiver um comportamento incompatível (por repetidas vezes) com as normas determinadas coletivamente, pode receber multa de até dez vezes o valor da taxa condominial e, em casos mais extremos, até ser expulso do prédio. Os moradores incomodados devem tomar essa decisão em assembleia, com a presença de, no mínimo, ¾ dos condôminos restantes. ■

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

(86) 3220-4100

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



Lei antifumo: Como ficam os condomínios?

Desde o início dos anos 2000 tem se discutido muito a questão do cigarro e os malefícios que ele traz para a saúde, principalmente aos pulmões. Depois de muitos estudos, enfim concluíram que a fumaça do cigarro é ainda mais prejudicial para quem não fuma (os chamados fumantes passivos) e assim decidiram criar, em 2009, no Estado de São Paulo, uma lei que proíbe os fumantes de acender cigarros em espaços fechados. Logo depois o Senado aprovou lei equivalente e válida para todo o país.

Desde então ambientes públicos e particulares não devem permitir fumantes nas imediações, com exceção das áreas abertas. Mas e quando se trata de um condomínio, onde o morador está em um ambiente privado?

Dentro do próprio apartamento, não há como interferir, pois afinal o fumante está em seu ambiente residencial e ninguém tem o direito de proibir outra pessoa de fazer o que ele deseja. De acordo com o Artigo 5º da Constituição, "A casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador", com exceção de casos de flagrante, desastres, socorros ou ordem judicial e, ainda assim, só durante o dia, o que não contempla violação à lei antifumo.

A tática para evitar que o condômino fume nas imediações do prédio é afixar placas em locais visíveis, proibindo o uso de cigarro nos corredores, halls de entrada e outros ambientes fechados e de uso de todos os moradores. Caso o condômino insista em fumar, mesmo com o aviso afixado, o síndico não deve deixar de chamar sua atenção.

E já que em caso de descumprimento da lei, a responsabilidade recai sob o síndico, representante legal do condomínio, é



*Imagem meramente ilustrativa.

aconselhável também a realização de uma assembléia, para decidir junto aos outros condôminos os procedimentos que serão adotados quando houver problemas maiores decorrentes do desrespeito à lei e determinar a quem caberá o pagamento da multa.

Os moradores fumantes também têm de utilizar do bom senso para que exageros sejam evitados. Fumar em áreas como garagens, halls de entrada, escadas, corredores, salões de festas, piscinas cobertas, salas de jogos, sauna e outras áreas fechadas é estritamente proibido, até porque a fumaça não se dissipa facilmente nesses ambientes.

É válido lembrar que não é prudente fumar próximo a playgrounds, mesmo que estes sejam localizados em

áreas abertas, afinal o ambiente é frequentado por crianças, que além de mais vulneráveis aos compostos da fumaça, podem se queimar com mais facilidade com bitucas deixadas no chão. As bitucas, aliás, são outro problema. Jogá-las ainda acesas pelas janelas e varandas, além de falta de educação é um problema grave, pois pode causar acidentes com os passantes ou com o que estiver ao alcance delas.

Por outro lado, fumar dentro das casas e apartamentos, varandas e quintais das moradias, piscinas e churrasqueiras abertas, quadras e jardins, desde que ao ar livre, na rua de condomínios de casas e áreas ao ar livre em geral, é permitido. ■



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