

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



Transição de síndicos

Nesta Edição

Editorial.....	02
Especial.....	03
Perfil do Síndico.....	04
Síndicos.....	05
Segurança.....	07
Manutenção.....	10
Economia.....	14
Social.....	17
Em Questão.....	19



Veneza
IMÓVEIS

Qualidade que faz a diferença

3301-6000 / 8829-7508

www.imoveisvенеza.com.br

Correspondente Imobiliário
FINANCIAMENTOS



CRECI 0264-J

Administrar um condomínio é uma tarefa que requer paciência e destreza, mas também não é nenhum bicho de sete cabeças. Ao iniciar a gestão, o síndico deve tomar alguns cuidados e providências com o síndico antigo. > **Pag. 05**

Síndico do Condomínio Santa Marta fala sobre o sistema de coleta seletiva

Paulo Henrique Barbosa, representante geral do condomínio Santa Marta, é o nosso síndico do mês, mas são tantas ações e boas ideias promovidas pelo representante, que ele poderia até ganhar o prêmio de síndico do ano.

Há um ano e meio administrando o condomínio da zona leste da capital piauiense, Paulo Henrique mostra que uma gestão mais sensível aos problemas ambientais e sociais é sim, possível. > **Pág. 04**

Retrofit: Entenda o que é e quando é recomendado

Os prédios atualmente são construídos com as mais diversas tecnologias e modernidades. Os mais velhos, construídos há alguns anos, com muito menos tecnologia, foram perdendo espaço no mercado, mas também não poderiam desaparecer. Como solucionar esse problema?

Retrofit é uma espécie de reforma que envolve um trabalho de modernização e troca de equipamentos por aparelhos mais modernos e materiais mais avançados.> **Pág. 03**

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

Editorial

Olá leitores e leitoras!

É com muita satisfação que lhes apresentamos esta edição comemorativa. Neste mês de agosto, nosso informativo PredNews completa dois anos de existência trazendo bimestralmente à você, leitor e condômino, temas relevantes e recorrentes no cotidiano de quem mora em um condomínio.

Nessas mais de 12 edições, você já aprendeu a contornar os principais problemas técnicos dos condomínios, como os relativos à manutenção de equipamentos como elevadores e tubulações, já leu dicas de como se portar diante de uma eventual mudança de prédio e de como recepcionar os novos vizinhos, de como conviver com pessoas de hábitos diferentes dos seus, sem criar conflitos, já aprendeu quais as principais funções do síndico e o que pode ser cobrado dele e até mesmo já aprendeu a evitar pragas domésticas.

Cada um desses temas é pensado cuidadosamente para que todos possam aproveitar ao máximo o conteúdo do nosso periódico e usar nossas dicas da melhor forma possível, transformando o espaço condominial em um ambiente mais harmônico.

E este mês, para não perder o hábito, vamos abordar um assunto de grande relevância para todos os moradores do prédio: seguro obrigatório. Veja dicas para tirar o melhor proveito do seu contrato, além de recomendações para fazer a melhor escolha.

Confira também quais as principais funções dos conselheiros consultivos.

Conheça um pouco mais sobre esses profissionais dos bastidores da gestão e saiba como e a quem recorrer em momentos de dúvidas ou dificuldades.

Outro assunto importante discutido nessa edição é a individualização dos hidrômetros. Manter as contas unificadas é realmente a melhor opção para o seu condomínio? Quais as desvantagens desse sistema? Essas e muitas outras dúvidas sobre o tema serão esclarecidas.

Portões automáticos são práticos e seguros, mas por que eles apresentam defeitos tão rapidamente? Como proceder em caso de acidente? O seguro cobre as despesas em caso de batidas? Ainda nesta edição, essas e outras dúvidas são postas em debate e esclarecidas.

Você também aprenderá a contratar serviços para o condomínio. Considerar exclusivamente o preço mais em conta pode trazer prejuízos maiores durante ou depois do serviço. Confira dicas para escolher a melhor prestadora de serviços para aquilo que seu condomínio precisa.

Para mais informações e dicas importantes sobre a vida dentro do condomínio ou para acessar edições mais antigas do PredNews, confira o site da Predial (predialadm.com.br). Se você preferir, também estamos presentes nas redes sociais: No Twitter, como @PredNews e no Facebook, pela fan page Predial Administradora de Condomínios.

Aproveite a leitura!

Raquel Lopes
Editora

Informativo

PRED
News

Edição Bimestral

Setembro - Outubro/ 2012

Diretor: Antônio Luiz de Hollanda Rocha

Comercial: Daysée Falcão

Artes e Criação: Daysée Falcão

Jornalista: Raquel Lopes

Projeto Gráfico: Daysée Falcão

Revisão: Najila Moraes

Repórter: 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.

ANUNCIE!

DIVULGUE A SUA MARCA!

(86) 3133-5032 | 9925-2449

Retrofit: reciclagem tecnológica

Entenda o que é e quando é recomendado

Os prédios atualmente são construídos com as mais diversas tecnologias e modernidades. Os mais velhos, construídos há alguns anos, com muito menos tecnologia, foram perdendo espaço no mercado, mas também não poderiam desaparecer. Como solucionar esse problema?

Retrofit é uma espécie de reforma que envolve um trabalho de modernização e troca de equipamentos por aparelhos mais modernos e materiais mais avançados, sem deformar a estrutura antiga do edifício.

Essa técnica é indicada principalmente nos casos de restauração de prédios que pertencem ao patrimônio histórico. No Brasil, se abriu espaço para que esse modelo fosse utilizado para modernizar os prédios comerciais ou habitacionais mais antigos.

O Retrofit se popularizou porque a recuperação e modernização da estrutura saem consideravelmente

mais em conta que a construção de uma estrutura nova, permitindo também a criação de novas funções e usos.

O conceito de Retrofit inclui a modernização de várias partes do edifício, podendo ser trabalhado individualmente. Confira:

Atualização dos sistemas de segurança, informática e telefonia - Ao invés de colocar os cabos através do forro, os condomínios utilizam um piso elevado, fazendo o retrofit na parte eletro-eletrônica, resultando além de um sistema mais fácil de trabalhar durante a manutenção, como também em um acabamento melhor, esteticamente falando, já que não ficarão fios à mostra.

Fachada modernizada - A introdução de estruturas metálicas, a troca de vidros e janelas ou ainda a troca de tintas pode valorizar o imóvel em geral. Porém, é válido lembrar que para alterar fachada é necessário consultar a prefeitura municipal.

Reforma de áreas comuns - Forro de gesso para esconder instalações e defeitos são muitos utilizados. Além de valorizar a estética, pode-se aprimorar espaços como portaria, hall e elevadores.

Instalação de sistema de segurança - Instalação de um circuito interno de gravação de imagens, sensores e equipamentos inovadores poderá fazer a diferença no prédio. E o Retrofit permite que tudo seja realizado de forma facilitada.

Troca de iluminação - Muito do equipamento já existente é aproveitado, fazendo com que a economia seja maior. No caso do sistema de iluminação, pode-se manter os pontos de luz e substituir lâmpadas comuns por lâmpadas econômicas ou que possuem refletores.

Existem ainda Retrofits que melhoram ou incluem no condomínio sistemas de prevenção e combate a incêndios, sistemas digitais de identificação, substituição de caixilhos por PVC, que tem uma melhor vedação. ■



Perfil do Síndico

Síndico do Condomínio Santa Marta fala sobre o sistema de coleta seletiva que recentemente foi implantado no condomínio

Paulo Henrique Barbosa, representante geral do condomínio Santa Marta, é o nosso síndico do mês, mas são tantas ações e boas ideias promovidas pelo representante, que ele poderia até ganhar o prêmio de síndico do ano.

Há um ano e meio administrando o condomínio da zona leste da capital piauiense, Paulo Henrique mostra que uma gestão mais sensível aos problemas ambientais e sociais é sim, possível. O sistema de coleta seletiva, que está em fase final de implantação no condomínio, conta com o apoio de Organizações Não Governamentais (ONGs) e dá um destino digno à maior parte do lixo produzido pelos moradores dos 400 apartamentos. Muitos materiais que não podem ser reciclados também têm destino certo: lâmpadas queimadas e óleo de cozinha são separados e enviados para um lugar apropriado.

O síndico comenta ainda que quer executar um projeto que destine objetos como livros, roupas, calçados, móveis e utensílios domésticos em bom estado de conservação, que muitas vezes iriam para o lixo, para famílias carentes. “Tem muita gente que precisa e as pessoas descartam. É triste encontrar junto com o lixo orgânico livros de direito, medicina, de ensino médio” diz. Conheça um pouco mais do nosso síndico do mês nas próximas páginas.

PredNews – Há quanto tempo o Sr. está à frente da administração do condomínio Santa Marta?

Paulo Henrique – Desde 14 de janeiro de 2011, há um ano e seis meses.

PredNews – Quais as maiores dificuldades encontradas ao assumir a administração do condomínio?

Paulo Henrique – A maior dificuldade foi encontrar o condomínio desregulado financeiramente, com muitas dívidas de toda natureza, principalmente as que dizem respeito aos funcionários: dívidas trabalhistas, INSS, fundo de garantia, férias, vale-transporte e outros. Então, procuramos equacionar esses problemas, fazendo um diagnóstico preciso e submetendo na Assembleia para aprovarem a solução.

PredNews – Qual a importância da Predial no processo de reorganização na nova gestão do condomínio?

Paulo Henrique - Quando assumi, resolvemos explorar tudo o que o contrato com a administradora possibilita. Hoje, quem cuida de toda a parte trabalhista é a administradora, fomos resolvendo as pendências financeiras nos primeiros seis meses. Nada muito visível, mas aos poucos vamos tentando colocar em prática alguns projetos, como a pista de caminhada interna em todo o perímetro do condomínio, já que é bem extenso. Paramos para fazer uma expansão da guarita, mas em breve será concluído.

PredNews – De onde surgiu a ideia de implantar a Coleta Seletiva?

Paulo Henrique – A Coleta Seletiva é uma questão de sensibilidade. Devido ao nível aquisitivo das pessoas que moram

aqui, são gerados resíduos como roupas, calçados e objetos em bom estado de conservação e podem ser repassados sem problemas para ser utilizados por outras famílias mais necessitadas, como TVs e aparelhos de som. A parte de roupas, estamos desenvolvendo, mas gostaria muito de fazer esse trabalho porque tem muita gente que precisa e se descarta. É triste encontrar junto do lixo orgânico livros de direito, medicina, de ensino médio e até exemplares raros. Inicialmente, o lixo separado ficava no chão, então conseguimos 33 tambores, que foram doados por uma empresa, que usamos para facilitar o trabalho da prefeitura. Depois construímos casinhas anexas às lixeiras para que se possa depositar o lixo separadamente, papel, plástico, metal, madeira, óleo de cozinha em um espaço próprio. Para finalizar, só falta a parte educativa, de conscientização sobre a coleta seletiva. E além de tentar despertar essa consciência ambiental nas pessoas, existe também a necessidade de cumprir uma legislação municipal, estabelecida há 2 ou 3 anos, que estabelece os parâmetros da coleta seletiva, apesar da própria prefeitura ter dificuldade em cumprir essa lei, porque ela estabeleceu a obrigatoriedade dos condomínios separarem o lixo, mas não tem um serviço de coleta. Por enquanto, contamos com a parceria de ONGs, como a Emaus Reciclagem, que se comprometeu a fazer a coleta semanalmente. Temos também um espaço para colocar o lixo que não é reaproveitado, mas tem de ser separado, como lâmpadas e pilhas, que embalamos e levamos à uma empresa que recolhe, a Engecopi.

PredNews – Além da pista de caminhada e da Coleta Seletiva, quais as outras mudanças que o Sr. pretende implantar?

Paulo Henrique – As pessoas que vivem aqui no condomínio têm uma sorte muito grande de morar em uma grande área, em um espaço que pode ser utilizado para diversos fins. Uma das preocupações é implantar ou adaptar um espaço que fosse adequado tanto para crianças, quanto para idosos, já que temos muitos idosos aqui. Meu desejo como administrador e condômino é revitalizar a área de lazer, fazer uma cobertura para a quadra de esportes, porque poderia se aproveitar esse espaço para desenvolver atividades socioeducativas e isso tem uma repercussão enorme na qualidade de vida das pessoas. Você tira uma criança da frente do computador, que não se exercita e traz para um ambiente de socialização, a pessoa cresce em contato com outras pessoas e se desenvolve.

PredNews – A Predial agradece a entrevista. O Sr. gostaria de complementar com alguma coisa?

Paulo Henrique - O que a gente espera é que as ações que estão sendo desenvolvidas e que são boas possam permanecer nas gestões posteriores e servir de exemplo para os outros condomínios e que as coisas que não puderam ser desenvolvidas ou foram desenvolvidas de forma equivocada possam ser corrigidas, sempre no intuito de trazer melhorias para nossa comunidade, nossa cooperativa habitacional. Se todos contribuírem para esse ambiente, sai barato e o benefício é bem maior. ■

Transição de síndicos



* Imagem meramente ilustrativa.

Administrar um condomínio é uma tarefa que requer paciência e destreza, mas também não é nenhum bicho de sete cabeças. Ao iniciar a gestão, o síndico deve tomar alguns cuidados e providências com o síndico antigo.

A primeira ação que o novo síndico deve tomar é registrar a ata que o elegeu como síndico no cartório de títulos e documentos, para tanto, será necessário no documento a assinatura do presidente e secretário da assembléia e a lista de presença da reunião.

É válido lembrar que são necessárias três vias desse documento: uma, que ficará no cartório, outra encaminhada ao banco e uma terceira, que será encaminhada ao livro de atas do condomínio.

Na agência bancária onde o condomínio é correntista, devem ser apresentados documentos pessoais do síndico - documento de Identidade; CPF; comprovante de residência e, em alguns casos, comprovante de renda, para que seja providenciada a mudança de senhas e mudanças de assinatura de cartões de autógrafo, para assinatura de cheques. O síndico novo deve lembrar também de modificar o responsável pelo CNPJ do prédio, junto à Receita Federal.

A verificação de saldos e das contas da gestão anterior também é pertinente e necessária, para que, caso haja divergências de valores, sejam tomadas as devidas providências com os membros do novo conselho fiscal,

junto ao antigo síndico.

Toda a documentação do condomínio deve ser encaminhada ao novo síndico. O original da Convenção, Livro de Atas, Demonstrativos Financeiros, Contratos, Registros de Manutenção, além das chaves das dependências devem ser entregues sob protocolo, por questões de segurança.

O Código Civil determina ainda que o síndico deve enviar, nos oito dias subsequentes à assembléia, uma cópia da Ata para cada condômino, com o que for decidido em relação ao rateio das despesas e arrecadação.

É válido também fazer uma checagem dos contratos das empresas prestadoras de serviço ao condomínio, tanto para conferir se há pendências ou atrasos, quanto para garantir que os objetivos, prazos e valores são adequados ao condomínio.

Outro item importante a ser verificado é a situação do seguro obrigatório, para saber quais locais estão cobertos e qual sua data de vencimento, para uma eventual renovação.

Durante todo o processo de transição, é importante deixar todos os moradores bem informados sobre todos os assuntos relativos, em destaque os que terão impacto direto, como por exemplo, os de cunho econômico ou mudanças físicas. Esse canal entre síndico e condôminos deve ser o mais transparente possível. ■

Quais as funções dos conselheiros no condomínio?

Para que um condomínio funcione em perfeitas condições, todos os moradores sabem que é necessária uma administração minimamente organizada, onde cada funcionário ou membro tenha suas funções bem definidas e zele para que estas funções sejam rigorosamente executadas.

Todos os moradores sabem que uma gestão é composta pelo síndico, subsíndico e conselho fiscal, mas nem sempre sabem ao certo quais as suas funções, em especial as funções dos conselheiros, que trabalham quase que exclusivamente nos bastidores da gestão.

O síndico, subsíndico e conselheiros são os representantes do prédio e os primeiros responsáveis pelo condomínio, mas os condôminos também podem auxiliar. Para tanto, eles devem conhecer as funções exatas de cada um ali, para poder, principalmente, exigir que as atividades sejam cumpridas da melhor forma para o coletivo.

O Conselho nada mais é que o elo entre síndico e moradores e suas funções gerais se resumem em fiscalizar

as contas do condomínio e a cobrar as atividades do síndico ou subsíndico: avaliando-os, fiscalizando-os e mantendo contato com os condôminos.

De acordo com o Código Civil, o Conselho Consultivo deve ser constituído por três condôminos – proprietários do apartamento – e deve funcionar como órgão consultivo do síndico, que servirá para assessorá-lo e ajudá-lo na solução de problemas relativos ao condomínio, sendo que, apesar de trabalhar conjuntamente com o síndico na gestão, o Conselho deve ser um órgão independente do mesmo. O mandato dos conselheiros também não é irrevogável e pode ser de até dois anos consecutivos, sendo permitida também a reeleição ou destituição.

A Convenção Condominial ou Regimento Interno também podem atribuir serviços e atividades mais específicas aos conselheiros, como por exemplo, fiscalizar serviços rotineiros do prédio; autorizar o síndico a efetuar despesas extraordinárias; examinar e dar parecer sobre as prestações de contas do síndico; nomear a agência bancária do condomínio e escolher a empresa seguradora.

Em caso de destituição ou renúncia do síndico, é também responsabilidade do conselho fiscal do condomínio substituir provisoriamente o cargo, se não houver suplentes ou subsíndicos, enquanto não há outra eleição.

Quando houver divergências entre os membros do conselho e o síndico, se não estiver previsto na Convenção o modo e a forma de resolver quaisquer divergências entre as duas instâncias, a solução caberá à Assembléia Geral e a todos os moradores.

Além do Conselho Consultivo, poderá também haver no condomínio um Conselho Fiscal, também composto por três membros eleitos pela Assembléia. A este órgão é destinada a responsabilidade de emitir um parecer sobre as contas do síndico.

Por fim, é importante lembrar ainda que a regra geral que se aplica aos conselheiros, é que estes não sejam remunerados pelos serviços que prestam, mas não há impedimento algum, caso esteja regulamentado no Regimento ou Convenção um pagamento fixo aos integrantes, assim como se faz com o síndico e subsíndico. ■

F I S C A L I Z A Ç Ã O



Segurança

*Imagem meramente ilustrativa.

Moradores podem deixar condomínio mais seguro

A vida em um condomínio tem muitos atrativos, mas é quase um consenso que a característica mais procurada pelos possíveis novos moradores é a segurança oferecida por esses espaços habitacionais.

Mas, infelizmente, casos de assaltos a prédios em geral – tanto os comerciais, quanto os habitacionais - têm acontecido com uma frequência bem maior que há alguns anos, mesmo com o aumento da tecnologia e uso de novos aparelhos eletrônicos.

Muitas dessas fatalidades acontecem em momentos de distração dos próprios moradores, que tanto prezam pela segurança. Portanto, é necessário enfatizar que estes também tem uma participação importante nesse processo.

Para que esse tipo de situação seja evitada, é necessário fazer um trabalho de conscientização com todos os moradores do prédio, para que estes evitem ações que possam corroborar com a atitude dos criminosos, que se aproveitam da ingenuidade de alguns.

Para isso, o síndico pode anexar cartazes pelo condomínio, desenvolver um pequeno espaço que ensine algumas medidas de segurança, entre outros. Abaixo, algumas dicas que podem ser anexadas ao cartaz ou divulgadas:

- Alguns moradores podem, mesmo que inocentemente, comentar os horários e rotinas de funcionários, troca de turnos, dias de manutenções e outros. Essas informações são valiosas para assaltantes, que podem se aproveitar da ausência de funcionários para entrar no condomínio ou se apresentar como funcionário da empresa responsável pela manutenção. Portanto, evite falar sobre esse tipo de informação;
- Ao entrar no prédio, verifique se não há desconhecidos ou pessoas com atitudes suspeitas nas proximidades. Se sim, faça contato com a portaria por telefone e peça ao funcionário que um segurança - se houver - faça a ronda ou uma escolta;
- Na hora do contrato de novos funcionários, seja para o próprio condomínio, seja para trabalhar nas unidades, receba os candidatos na portaria e peça referências;
- Mantenha sempre consigo os números da portaria do prédio. Sempre que notar alguma coisa suspeita, avise e peça ajuda;
- Se você vai receber uma visita, deixe os nomes na portaria. Também é importante não autorizar entradas sem que você seja informado;
- Deixar cópias de chaves de casa ou até mesmo de veículos na portaria também deve ser uma atitude a se evitar;
- Nunca desligue equipamentos de segurança como câmeras e sensores de presença, nunca se sabe quando vai acontecer uma fatalidade.

Emergências no condomínio - A importância de kits de primeiros socorros

As decisões e atividades que geram um custo extra ao condomínio e, necessariamente aos condôminos, graças à taxa habitacional, devem ser debatidas cuidadosamente e aprovadas em assembleia, mas há questões, ainda que não sejam prioridade do prédio no momento, que devem ser analisadas com mais calma e cuidado. Entre elas, os primeiros socorros.

Não há na legislação itens que remetam a este tema específico. Os condomínios que não possuem este tipo de equipamento podem, no máximo, ser autuados pelo não cumprimento de leis trabalhistas, referentes à proteção ao funcionário, que todo estabelecimento deve prezar. De acordo com a legislação vigente "Todo estabelecimento deverá estar equipado com material necessário à prestação dos primeiros socorros, considerando-se as características da atividade desenvolvida".

No caso de acidentes, a pessoa do síndico pode até mesmo ser acionada na justiça pela falta de assistência, portanto é muito mais prudente manter o kit de primeiros socorros. Dessa forma, mesmo que se gaste uma pequena quantia, é um investimento que evita que problemas maiores para a saúde de algum acidentado ou para o próprio condomínio venham a acontecer.



*Imagem meramente ilustrativa.

É aconselhável que o condomínio mantenha, além de um ambiente seguro para funcionários e moradores, um kit de primeiros socorros, guardado e à disposição de alguém treinado, que saiba utilizar esse kit.

Como é necessária a habilitação de uma pessoa para manusear o kit, um dos investimentos necessários é o custeamento de um curso básico, que tem cerca de 40h para um ou mais funcionários. Esses cursos são feitos por profissionais da área de saúde e podem exigir uma reciclagem a cada dois anos.

A maleta de primeiros socorros deve conter itens que possibilitem que cuidados emergenciais, geralmente de menor proporção, sejam efetivados. Não podem deixar de conter algodão, gaze, atadura, esparadrapo, anti-séptico, soro fisiológico, bandagem, luva descartável e tesoura sem ponta.

Há ainda a possibilidade de comprar materiais adequados para

manobras mais complexas, como prancha de imobilização e desfibrilador, que podem aumentar a qualidade desse atendimento provisório durante a espera do carro de resgate.

É importante deixar esse material em um depósito ou local adequado, arejado e de fácil acesso. No caso de acidentes, é necessário chamar o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência da cidade, através do número 192, enquanto são realizados esses primeiros procedimentos.

É válido ressaltar que tão ou mais importante que os primeiros socorros é a prevenção dentro do condomínio. Piso antiderrapante e corrimão nas escadas; sinalização da profundidade da piscina e barreiras físicas para evitar o acesso de crianças; sinalização no chão e por meio de placas que evitem o trânsito de pessoas no mesmo fluxo de veículos, além de faixas de travessia são alguns dos exemplos básicos que podem ser tomados. ■





*Imagem meramente ilustrativa.

Evite os perigos trazidos pelo tempo seco no seu condomínio

Teresina, a capital piauiense, é conhecida nacionalmente por conta das altas temperaturas registradas ao longo dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro, período popularmente chamado de B-R-O- Bró.

Durante esse período, além da própria temperatura alta, o ar também apresenta um índice de umidade extremamente baixo, tornando o clima mais seco. Neste inverno, a cidade já registrou índices de 13% de umidade - para efeito comparativo, os índices recomendados pela Organização Mundial de Saúde (OMS) são de 60%. As consequências negativas são várias e afetam principalmente a saúde dos moradores.

Com a cobertura vegetal seca, o número de queimadas na cidade aumenta consideravelmente e dentro dos condomínios o perigo também é iminente. Bitucas de cigarro jogados pela janela ou pelos carros podem potencialmente ser causadores de incêndios nas áreas verdes do condomínio, já que a propagação das chamas fica mais fácil.

O tempo seco também afeta

diretamente a saúde das pessoas e facilita o surgimento ou o desenvolvimento de alergias, tanto respiratórias quanto dermatológicas, que podem se agravar a partir do contanto com produtos diversos.

Para amenizar o clima nas unidades, o morador pode se utilizar de diversos métodos. Plantas, pequenas fontes, umidificadores, arranjos com água podem aumentar o nível de umidade do ar e para diminuir a temperatura dentro da residência, a utilização de materiais naturais e leves, como o algodão. O uso de persianas, ao invés de cortinas também pode diminuir o risco de alergia, já que acumulam menos poeira. O uso do condicionador de ar também deve ser evitado, já que resseca o ambiente. Ventiladores e umidificadores são mais adequados.

Outro ponto que merece destaque é a proliferação de pragas e insetos, intensificada por causa do calor. Um dos animais mais comuns nessa época do ano são os escorpiões, que têm, durante esse período, as condições ideais para se reproduzir. Estes animais costumam se esconder em pequenas frestas, em meio a

entulho e lixo, pedaços de madeiras e em brinquedos. Portanto, todo cuidado é pouco. Se algum animal já foi encontrado no seu condomínio, é conveniente pensar em uma dedetização. Os condomínios localizados próximos a rios ou em áreas arborizadas, em especial, devem redobrar a atenção e ficar atento ao surgimento dessa e de outras pragas.

No caso das situações acima citadas, é importante chamar o Samu - se alguém foi picado por um escorpião - ou Corpo de Bombeiros - se há um foco de incêndio- através dos números 192 e 193, respectivamente. ■

Cibelle Resende
Fotografia

(86) **9937-9608**
8132-1307

www.cibelleresende.com

Manutenção

Vazamentos no condomínio

* Imagem meramente ilustrativa.

As tubulações e encanamentos de água, dentro de qualquer edifício, costumam gerar muitos conflitos dentro do condomínio. O motivo principal se dá por conta dos estragos que um problema inicial pode causar nos apartamentos vizinhos.

Os prédios têm duas redes de tubulação: a vertical e a horizontal. A primeira é a que conduz a água para todos os andares, desde o térreo até a cobertura e esta é de responsabilidade total do condomínio. A rede de encanamento horizontal, por sua vez, é a que leva água até as unidades de um mesmo andar e é de responsabilidade dos proprietários dos apartamentos.

A tubulação vertical dificilmente trará problemas mais graves, porém quando isso acontecer, além do risco de todas as unidades serem afetadas - porque são todas conectadas à esses canos - o conserto terá de ser custeado pela taxa condominial, que deverá sofrer um aumento discreto.

Quanto aos problemas nas tubulações horizontais, o que acontece é que, muitas vezes, os moradores procuram o síndico para resolver o problema, quando na verdade, é o próprio morador que tem que resolver a questão.

Problemas ocultos também são comuns. Estes são identificados apenas quando já estão causando algum estrago, como um desgaste no teto do banheiro de uma unidade, proveniente de um vazamento do banheiro do

apartamento superior, por exemplo. Nestes casos, cabe ao síndico orientar os moradores a resolver o assunto amigavelmente.

Caso o morador do apartamento que apresentou problemas demonstre má vontade ou se recuse a onerar os gastos provenientes do conserto, a recomendação é formalizar o comunicado através de uma notificação.

Serão necessárias duas vias impressas da mesma, que deverão ser assinadas pelo notificado, para comprovar que o mesmo está ciente dos fatos e do comunicado. Nele, devem estar contidas as informações sobre o estrago e a solicitação dos reparos necessários, na residência afetada, além do prazo (que pode ser negociável).

Se mesmo após receber a notificação, o vizinho não se manifestar, o morador prejudicado poderá entrar com uma ação em um Juizado Especial Cível, para que se obtenha uma liminar para efetuar os reparos, além de uma possível indenização.

Nestes casos mais extremos, onde a Justiça é acionada, é comum se solicitar a presença de um perito para avaliar se a infiltração foi mesmo decorrente de problemas vindos do apartamento vizinho.

Após o envio da notificação, vencimento do prazo de negociação e comprovação de causa do estrago, dificilmente algum juiz de direito se posicionará de forma contrária à indenização. ■

Como escolher uma prestadora de serviço para o condomínio?

Um condomínio exige mudanças constantes e bons serviços e profissionais são necessários durante o processo. Mas nem só de indicações pode se basear um contrato, portanto listamos aqui alguns cuidados que o síndico deve ter ao contratar alguma empresa para prestar serviços ao condomínio.

Em uma contratação perfeita há a combinação de diversos itens, que vão desde a credibilidade da empresa contratada e adequação dos serviços às necessidades do seu condomínio, até a relação entre custo e benefício. Mas até chegar ao acordo bem feito, será exigida muita paciência.

Antes de fechar qualquer contrato, é importante solicitar orçamentos em empresas diferentes e saber de detalhes mínimos sobre o serviço que será prestado, sobre a própria empresa e sobre prazos. Tenha em mãos o contato de, pelo menos, três empresas e o orçamento de pelo menos duas.

Inicialmente, a internet poderá ser

uma grande aliada. Ao selecionar uma empresa, procure por informações sobre a mesma no mundo virtual e depois, para aprofundar a pesquisa, entre em contato por telefone ou agende uma visita.

Ainda podem ser exigidos da empresa certidões dos distribuidores de Processos Cíveis, Criminais e Trabalhistas; Certidão Negativa de Reclamação, emitida pelo PROCON; Lista de clientes da empresa, para consulta de serviços; e, por fim, cartas de referência.

Depois de escolhida a prestadora de serviços, o próximo passo é fazer uma descrição bem detalhada do serviço procurado. Aqui, deve-se ser o mais objetivo possível e disponibilizar o maior número de informações para o possível executor.

Se possível, combine com o zelador e marque visitas de especialistas que possam analisar melhor o problema a ser sanado, ou envie fotos e detalhes técnicos junto à solicitação de orçamento.

O preço, apesar de ser um fator importantíssimo, não pode ser o fator

decisivo para a escolha. Uma empresa pode oferecer preços mais baixos, por exemplo, por utilizar materiais de qualidade mais baixa ou por não incluir tributos fiscais, por isso fique de olho!

Observar as especificações do contrato também é obrigatório. Nele, devem estar inclusas todos os detalhes do serviço, preços e forma de pagamento, fornecimento de material, prazos de entrega da obra ou do serviço e outras condições.

O contrato deve apresentar, além de descrição dos serviços prestados, o nome do engenheiro ou arquiteto responsável pela obra e seu número de registro no Conselho Regional de Arquitetura e Agronomia (CREA).

É necessário listar ainda quantos funcionários são necessários e o risco de perigo do serviço, para que um seguro seja providenciado. Todos eles têm de ser registrados e tem de ser responsabilidade da empresa contratada. Procure no contrato, a declaração de que os encargos trabalhistas estão sendo respeitados e de responsabilidade da empresa. ■

MANUTENÇÃO PREDITIVA E PREVENTIVA NÃO TEM OUTRA!



TERESINA BOMBAS
Serviços de Manutenção

Ligue agora e faça seu contrato de manutenção!

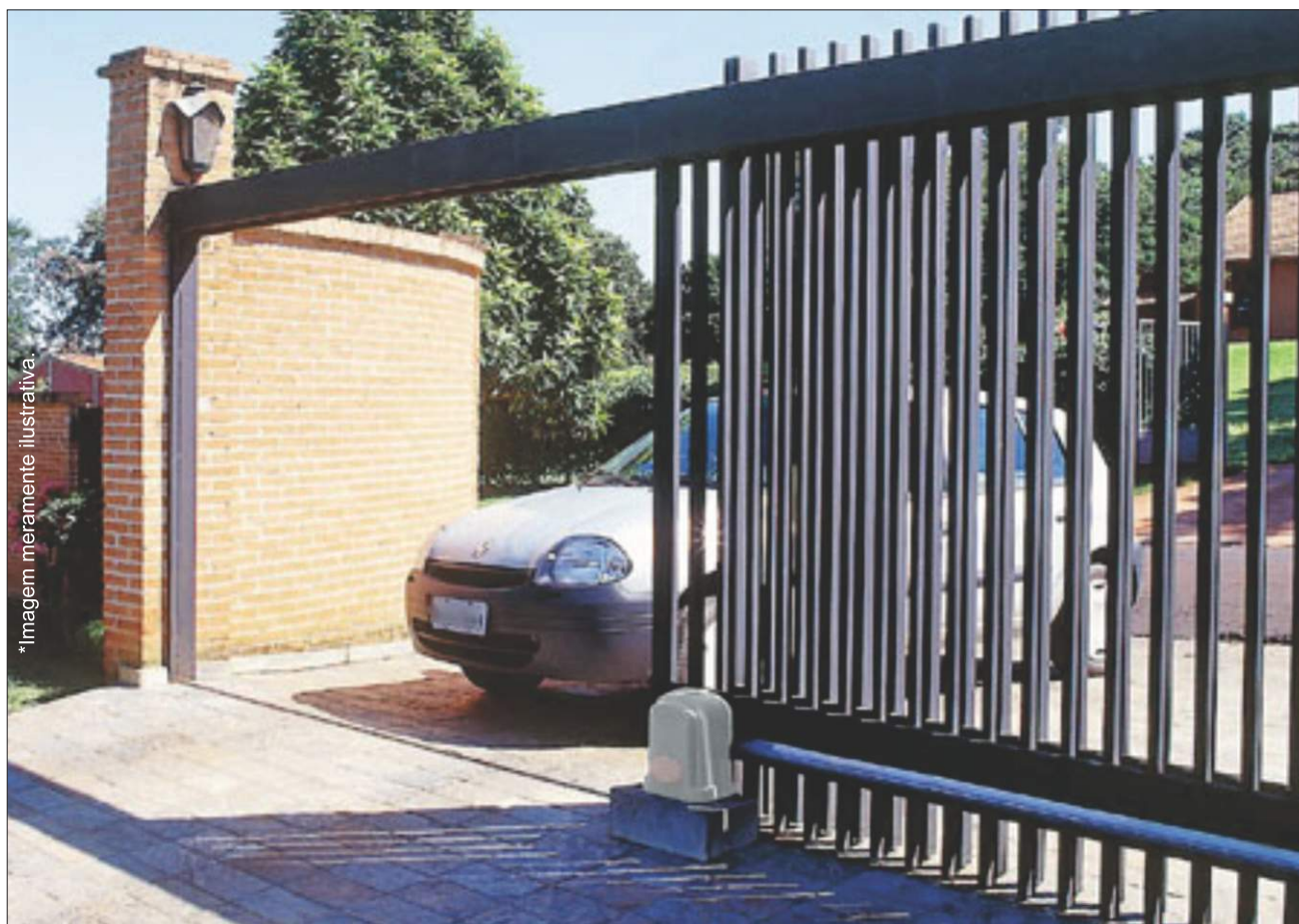


- Plantão 24 horas
- Equipe treinada pela fábrica
- Avaliação técnica preditiva e preventiva
- Rebobinamento de motores;
- Consertos de bombas;
- Assistência e manutenção em grupos geradores;
- Garantia de 6 meses nos serviços executados
- Completo estoque de peças de reposição

86. 3302.3097 / 3302.3095 / 9994.0098

Rua Firmino Pires, 1380 / Sul - Vermelha - Teresina - PI

e-mail: teresinabombas.pi@gmail.com



*Imagem meramente ilustrativa.

Portões de garagem do prédio - Dicas e orientações

Imagine se a cada vez que você precisasse sair de carro do seu condomínio você tivesse que descer e abrir o portão ou esperar que um funcionário o abrisse. Seria no mínimo, inconveniente.

A praticidade dos portões automáticos traz muita economia de tempo, além de mais segurança e praticidade, mas, infelizmente, diversos portões elétricos apresentam defeitos em períodos curtos de tempo.

Dependendo do tipo de condomínio, esse tipo de equipamento é acionado mais de mil vezes por dia e por este motivo, exige

muitos cuidados. A principal causa de defeitos, segundo advertem os especialistas, é a falta de compatibilidade do portão e do seu uso. Utilizar um portão que não suporta mais de 15 ciclos por hora em um condomínio habitacional com mais de 100 apartamentos pode deixar o motor do portão sobrecarregado e desgastá-lo mais rápido.

Existem vários tipos de portões. Um dos mais comuns é o Pivotante, que é aquele cuja abertura é feita a partir de um eixo central, vertical, sustentada por pivôs. Esse é o modelo menos indicado para condomínios habitacionais, já que esses pivôs podem não ser suficientemente fortes e resistentes para suportar esse desgaste maior.

O portão do tipo Basculante é aquele que abre no sentido de baixo para cima, com eixo horizontal. Apesar do seu peso, ele é um portão

de força e suporta bem condições adversas, desde que suas peças estejam bem lubrificadas e seus cabos em boas condições.

O mais comum é o deslizante, que como o próprio nome diz, desliza para a lateral, permitindo a passagem de veículos. É o mais econômico e o que apresenta menos problemas, mas que, mesmo assim, obviamente, necessita de cuidados como lubrificação e manutenção.

O controle do portão pode ser feito tanto através de um funcionário - designado exatamente para essa função de controlar o tráfego da garagem - quanto pelos próprios moradores, através de controle remoto.

Se no seu condomínio, o controle do portão é feito manualmente pelos condôminos, a entrada de carros de terceiros na garagem deve ser vetada, pois em caso de batidas em outros carros, no portão ou atropelamentos, ocorrerão complicações em possíveis ações judiciais. É importante lembrar também que, dependendo do sistema de acionamento, quando um dos controles for roubado, todos deverão ser trocados.

No caso de acidentes envolvendo o portão, se o controle for manipulado pelo porteiro, a responsabilidade é do condomínio. Se o sensor do portão não funcionou ou ele fechou durante a passagem de um veículo, a empresa deverá ser acionada imediatamente.

A vida útil de um portão automático costuma ser longa, mas para que esta se prolongue e tenha um número mínimo de problemas, são necessárias manutenções regulares. Os funcionários também devem ser instruídos para realizar uma limpeza regular dos trilhos e a lubrificação.■

PREDIAL
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Marcas
Inesquecíveis
2011

Tranquilidade e Segurança para seu Condomínio

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

*Imagem meramente ilustrativa.



Apartamento entregue com defeitos – Como proceder?

Muitas vezes, na pressa de entregar a construção no prazo estipulado, o serviço prestado pelas construtoras acaba deixando a desejar. Problemas estruturais, de instalações elétricas ou hidráulicas, nos projetos de telefonia, impermeabilização ou problemas no acabamento da estrutura do condomínio podem gerar uma grande dor de cabeça.

Assim como todos os serviços ofertados no mercado, um apartamento também possui garantias legais contra defeitos e é um direito do condômino ser compensado se não se sentir contemplado com a qualidade do imóvel adquirido.

O Novo Código Civil deixa claro que a cobertura contra danos decorrentes de solidez - que são aqueles que comprometem a estrutura - ou que prejudicam a segurança da edificação - como infiltrações, umidade grave ou risco de incêndio - e ainda os vícios ocultos - que são aqueles que aparecem com o uso - é de até cinco anos, desde que sejam comunicados até seis meses após o aparecimento do problema.

O Código de Defesa do Consumidor estipula ainda que os vícios aparentes, geralmente defeitos no acabamento, como paredes mal pintadas, rachaduras, janelas quebradas e cerâmicas com defeito, têm um prazo de reclamação prescrito em 90 dias.

Muitas vezes, porém, o que acontece é que as construtoras estipulam regras não adequadas às necessidades do condomínio, o que acaba engessando as

garantias previstas por lei. Nestes casos, as normas que se aplicam são as demarcadas pelos Código Civil e Código de Defesa do Consumidor.

É de alta relevância, por outro lado, que o condomínio também aja de acordo com o Manual das Áreas Comuns e com o Programa de Manutenção Preventiva, que esclarecem a correta utilização e forma de conservação das áreas comuns e unidades do prédio. Os prazos também precisam estar em dia: a contagem se dá a partir da entrega do 'Habite-se', documento que comprova que o condomínio está apto para habitação, ou a partir da data de entrega.

No ato da reclamação, o síndico deve ter uma lista de arquivos entregues pela construtora. Arquivos estes, que caso estejam desatualizados ou não existam, impossibilitam intervenções ou garantias.

Estão entre eles o Projeto Legal, que tem de ser aprovado pela prefeitura; Alvará de Conclusão da Obra; Projeto de Fundações; de Estrutura, de Impermeabilização; de Telefonia; de Instalações Elétricas e Hidráulicas; Plano de Combate ao Incêndio e um Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros; Projeto Executivo de Arquitetura e ainda, um projeto de estrutura metálica e de pressurização, caso existam na estrutura do edifício.

Se reclamações e negociações amigáveis diretamente com a construtora não trouxerem resultados, o ideal é consultar um advogado para entrar com uma ação de Obrigação de Fazer na Justiça, ou ainda requerer uma indenização por Perdas e Danos. ■

Economia



*Imagem meramente ilustrativa.

Individualizar ou não os hidrômetros no condomínio?

Em um condomínio, há duas maneiras de cobrar a conta de água: uma delas cobra a soma de todos os apartamentos e divide o valor igualmente entre as partes, uma segunda se utiliza de hidrômetros individuais e cobra o valor referente ao que cada unidade consumiu.

Ambos os métodos têm suas vantagens e desvantagens. Com a conta unificada, por exemplo, tem-se a vantagem de pagar quase o mesmo valor utilizando mais ou menos água. Por outro lado, há a probabilidade do morador pagar um valor bem mais alto daquele que ele realmente consumiu. Neste caso ainda, como o registro é um só para várias unidades, há o risco de, em caso de consertos em um apartamento, todos os outros ficarem sem água.

Alguns reclamam também do alto

consumo e desperdício de água, já que os moradores não têm controle. Outro ponto negativo é a interrupção temporária da água, que pode ser ocasionada por inadimplência ou atraso por parte de algum dos boletos dos usuários do sistema.

No segundo método mencionado, é necessária a instalação de hidrômetros em todos os apartamentos. Mesmo sendo um benefício que vai durar por um grande período de tempo, pode ser um extra muito longo e custoso, já que além dos próprios hidrômetros, há o custo com as adaptações – como tubulações e quebras de parede, custo este que será incluído nas taxas condominiais durante um médio prazo. No entanto, os benefícios desse sistema agradam grande parte dos moradores e beneficia a todos os envolvidos.

Os próprios condôminos se conscientizam e evitam torneiras abertas durante o banho ou a escovação dos dentes, por exemplo, beneficiando o próprio bolso e, automaticamente, o meio ambiente. Pesquisas realizadas por empresas especializadas prevêem uma economia de até 40% no consumo de água. Além disso, o usuário deixa de pagar pelo alto consumo dos vizinhos, já que é comum que em um mesmo edifício convivam famílias numerosas, que consumam muita água, e um estudante que vive sozinho e que consome pouco, por exemplo.

O próprio condomínio também economiza na conta e pode reduzir a taxa condominial em um valor bem menor, já que a água que será paga por todos será mínima. O efeito é sentido também pela companhia responsável pela distribuição, que sofrerá impactos mínimos com a inadimplência. "Gatos" no sistema também são riscos ínfimos, já que a contagem é feita por unidade, além disso, reduções ou aumentos bruscos de consumo são analisados de perto.

O serviço de individualização pode ainda incluir o sistema de telemetria, uma espécie de leitura da água, que permite que o morador confira sempre que lhe convier o seu consumo, permitindo um controle maior em relação à utilização da água. A telemetria também facilita a localização de vazamentos, sem gastos adicionais com equipamentos.

Se o seu condomínio não possui sistema adequado ou que contemple a vontade da maioria dos moradores é um direito seu reclamar e propor uma mudança de sistema. Para aprovar qualquer medida, é necessária a convocação de uma assembléia geral que tenha uma pauta específica tratando do tema.

Por se tratar de uma obra útil, que são aquelas caracterizadas por aumentar ou facilitar o uso do objeto, é necessário que a maioria do todo vote a favor da proposta. ■

Sensores de presença e minuterias e a economia no condomínio

Sensores são luzes práticas, que proporcionam uma cobertura de 180 a 360 graus da área e que funcionam com diversos tipos de lâmpada. Eles acendem automaticamente quando detectam a presença de pessoas no ambiente e se apagam com a saída das mesmas.

Esse acendimento cria um sistema que interage com o ambiente, proporcionando praticidade, economia de energia e segurança. Seu uso dispensa interruptores ou minuterias, se tornando prático e benéfico para idosos, portadores de necessidades especiais, crianças ou mesmo qualquer morador que esteja com as mãos ocupadas.

A economia no consumo de energia trazida por este tipo de aparelho pode ser de até 60%, já que poupa o uso quando o ambiente está desocupado. É ideal para áreas como corredores, escadas, banheiros, halls e garagens,

que não são utilizadas o tempo inteiro. Por serem aparelhos pequenos e discretos, também têm a vantagem de poder ser colocados em qualquer ambiente, sem maiores complicações.

Existem três tipos de sensores: o infravermelho, o ultra-som e o dual. Os sensores de infravermelho possuem sensibilidade a fontes de calor provenientes do corpo humano e são ideais para qualquer tipo de ambiente, já que possuem um ótimo alcance.

Os sensores de ultra-som detectam o movimento através de ondas sonoras, que são rebatidas de volta ao sensor, acionando a iluminação. Estes são ideais para ambientes fechados e proporcionam um acendimento rápido das lâmpadas. Os sensores dual são uma combinação das duas tecnologias e são os modelos mais modernos.

Há diversos modelos no mercado. Uns funcionam com fusíveis de proteção, que em casos de surto na rede elétrica, queimam o fusível e não o sensor, outros dispõem de microprocessadores, que permitem escolher o período de tempo que o sensor deve ficar aceso, por exemplo. O condomínio deve ficar atento para que a escolha do sensor seja a mais adequada ao uso e para que a lâmpada escolhida seja adequada ao sensor.

As minuterias, embora um pouco menos econômicas que os sensores de presença, são ótimas formas de economizar e garantir segurança em áreas diversas do condomínio, além de serem bem mais baratas.

Esse sistema, apesar de precisar de acionamento via interruptor, traz uma grande vantagem: pode ser conectado tanto individualmente ou por ambiente, quanto a uma série de lâmpadas, formando assim um sistema coletivo, podendo ligar automaticamente as luzes de vários

andares, simultaneamente.

Além de trocar o sistema, o condomínio deve também procurar trocar o tipo de lâmpada. O uso de luzes fluorescentes no lugar de luzes incandescentes pode acarretar em uma economia de mais de 80%.

Ao instalar sistemas como estes, o condomínio não deve se esquecer também das luzes de emergência, que são acionadas quando há falta de energia elétrica. Essas luzes devem estar localizadas especialmente nas escadas, já que estas serão as vias de acesso possíveis. ■



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

Pollo Jet



Refrigeração
Climatizar é a Solução!

Correspondente



- 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



*Imagem meramente ilustrativa (Sensor de presença).

Seguro Condominial - Saiba como tirar o melhor proveito

Acidentes podem acontecer a qualquer momento e com qualquer pessoa. O que difere o tamanho da tragédia, geralmente, é o nível de preparação ou precaução das pessoas: quem fizer um contrato com uma boa seguradora, com uma proposta adequada ao seu caso, provavelmente vai economizar e terá seus problemas resolvidos de forma mais rápida.

Seguros são contratos obrigatórios para todos os condomínios, sejam eles ocupados por apartamentos, casas, escritórios ou comércio e cada tipo de contrato abrange inúmeras possibilidades para o prédio, como cobertura do imóvel completo, apenas das áreas comuns, individualmente ou coletivamente, o que exige que se tenha um conhecimento acerca de seguros e da natureza do próprio imóvel em que se reside.

É recomendável, mas não obrigatória, a realização de Assembléia, que se destina a decidir sobre a escolha da seguradora, para que todos os moradores tenham conhecimento. As coberturas opcionais devem ser discutidas prioritariamente e abertas à votação, já que cada item a mais será pago pelos próprios moradores.

É importante lembrar que mesmo que a administração do condomínio seja encargo de alguma empresa, o mesmo não ocorre com a responsabilidade pela aprovação e por componentes referentes ao seguro, que é exclusiva do síndico, independentemente de assembleias.

Geralmente, o valor segurado é inferior ao valor real do bem, nestes casos, em que o condômino não se sente contemplado, ele poderá contratar individualmente com qualquer companhia, uma complementação do

seguro de sua unidade. Essa ação é significativa porque na ocorrência de um sinistro, o imóvel provavelmente será segurado apenas parcialmente.

Os principais seguros cobrem danos decorrentes de incêndios, danos elétricos, quebra de vidros, assalto, impacto de veículos e responsabilidade civil do condômino, do síndico, seguro de vida e acidentes pessoais dos funcionários e até mesmo seguro dos portões. Nas cláusulas serão incluídos todos os detalhes importantes relativos a cada item, por isso é essencial a atenção redobrada. Em alguns casos, por exemplo, a cobertura só é válida para paredes, não incluindo tubulações, queimadas, móveis ou outros objetos importantes para o condômino.

Um item que deve ser bem avaliado em relação a seguros, é o relativo a roubo de veículos dentro ou nas proximidades do condomínio. Deve-se avaliar se ele é realmente uma decisão apropriada, já que a maioria dos carros já têm seguros que cobrem esse tipo de situação – coberturas mais completas, inclusive.

O preço do seguro é definido, principalmente, pelo valor da reconstrução do edifício, ou seja, quanto mais antiga a estrutura, mais caro será. A seguradora também faz uma avaliação dos equipamentos que têm relação com o sinistro e verificam se estavam em boas condições de operação, e caso não estejam, é comum que a indenização seja recusada. Isso sustenta a importância de realizar regularmente a manutenção do prédio.

Outro problema se refere à



*Imagem meramente ilustrativa.

realização de procedimentos sem a autorização da seguradora. O contratante não deve nunca efetuar despesas pensando em ser reembolsado depois pela empresa, pois o seguro só prevê os gastos expressamente autorizados pela própria empresa.

A renovação também uma parte do processo contratual que exige muitos cuidados. Ao se renovar um contrato deve-se sempre reavaliar novas propostas, possíveis alterações de coberturas e avaliar o serviço prestado, além de negociar as eventuais multas e prazos. ■

A decoração individual do hall deve ser proibida?

O condomínio, através da sua convenção ou Regimento Interno, deve ditar normas para estabelecer um padrão para a decoração das áreas comuns do prédio, afinal, "diglenciar a conservação e a guarda das partes comuns" está entre as atribuições do condomínio, previstas pelo Código Civil.

Mas e no caso dos halls nos próprios andares? Apesar de definidas como áreas comuns, portanto dependente da aprovação dos demais condôminos, no caso de mudanças, são áreas que levam a propriedades exclusivas dos condôminos.

A regra que vale é a funcionalidade. Não desvalorizando a área do condomínio, inutilizando algum trecho ou não havendo discordância entre os moradores do mesmo andar - se houver mais de um - não há motivos para impedir uma personalização do espaço.

Esse espaço, que compreende a saída do elevador e a entrada da unidade particular, é de pouca circulação, compreendendo apenas os convidados pessoais do condômino e os moradores da própria unidade, além de, eventualmente, algum funcionário. Mesmo assim, por ser área comum, algumas regras devem ser seguidas.

Para evitar situações constrangedoras, essas regras devem estar bem explicitadas no próprio regimento interno. Se as passagens sobre isso forem mínimas, omissas ou não contemplativas, é interessante que o assunto seja tema de uma assembleia.

A recomendação de alguns especialistas inclui a padronização de alguns itens, para que o condomínio por inteiro fique uniforme e harmonioso.



*Imagem meramente ilustrativa.

Batentes, portas, pastilhas e esquadrias, por exemplo, devem seguir o mesmo padrão de cor.

Outro fator importante em relação à modificação desses espaços é a apropriação. Deve ser terminantemente proibido a obstrução ou o impedimento de passagem nessas áreas. É um espaço comum e não deve ser cercado, nem utilizado para colocar itens como casinhas de cachorro, por exemplo, ou qualquer outra coisa que remeta a privatização.

Itens como sofás, poltronas, mesas e tapetes também devem ser evitados. O motivo, porém, difere do citado acima. Neste caso, o que fica comprometido é a segurança. Além da possibilidade de causar tropeços e quedas, eles podem obstruir a

passagem em situações de emergência.

Remover ou mesmo camuflar itens como extintores, hidrantes e placas obrigatórias também não deve ser permitido. Estes itens são equipamentos de segurança obrigatórios e devem ser de fácil visualização e acesso.

Se duas ou uma unidade não simpatizam com a decoração padrão e querem a diferenciação, é apropriado que os custos com decoradores, material e objetos de decoração sejam onerados por eles próprios e não pelo condomínio, mesmo sendo área comum. Já no caso da limpeza e manutenção de lâmpadas, estes continuam sendo de responsabilidade do condomínio.■

Regras para utilização da piscina em condomínio

Por ser um ambiente de lazer, a área da piscina de muitos condomínios é utilizada completamente fora das regras estabelecidas no Regimento Interno do condomínio, podendo resultar em ações que prejudicam os outros moradores.

Uma solução prática para evitar a má utilização da área, além de eventuais constrangimentos, é a confecção e divulgação de cartazes simples, que informem as regras referentes ao uso desse ambiente comum.

Em primeiro lugar, é necessário fazer com que todos tenham conhecimento de que o uso é exclusivo dos moradores e que a frequência de visitantes é proibida. Dessa forma, em caso de acidentes, o condomínio poderá evitar problemas judiciais, como processos movidos por terceiros, por exemplo.

Outro item interessante de se abordar remete ao acesso a outras áreas do próprio condomínio. Deixe claro que os banhistas

somente podem utilizar o elevador de serviço para transitar em trajes de banho ou molhados, pois dessa forma, evita-se que outras áreas fiquem molhadas, evitando a queda de algum desavisado e até mesmo a própria sujeira que essa circulação traria.

Dias e horários de funcionamento são itens primordiais na lista. Além disso, também pode-se escolher um dia fixo para realizar a limpeza, por exemplo: "A piscina funcionará diariamente, das 7h às 22h, exceto às segundas-feiras, que serão dias de limpeza geral".

Como crianças com idade inferior a seis anos não podem permanecer na área da piscina sozinhas, ocasionalmente, parentes ou acompanhantes também estarão presentes no recinto, portanto não deixe de criar um tópico relativo a presença destes.

O uso de trajes de banho também deve ser lembrado. Lembre os usuários de que o banho é permitido apenas com o porte de roupa adequada. Frequentar a piscina em trajes de banho atentatórios à moral ou

assumir posturas que firam o decoro e os bons costumes devem ser proibidos. O uso de aparelhos de som deve também ser regulamentado, para que o volume muito alto não prejudique nenhum outro morador.

As proibições desejadas também deverão estar bem explícitas, para que não haja desentendimento. É aconselhável a proibição do consumo de bebidas ou alimentos dentro da piscina, assim como o ato de fumar. O uso de vidros, copos, garrafas ou qualquer outro material que possa causar algum acidente também deve ser restringido.

Jogar lixo na área da piscina é deveras inconveniente, mas mesmo assim, alguns dos próprios usuários insistem em fazê-lo, muitas vezes, por simples distração, portanto não esqueça de pontuar esse item no cartaz.

Finalmente, deve-se reforçar no cartaz que o desrespeito às regras é punível com penalidades previstas no Regulamento Interno do condomínio, como advertência, multa ou até mesmo suspensão temporária do direito de utilizar a área. ■

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.



Iniciando um novo condomínio

Do número de edificações com fins habitacionais tem aumentado quase que em todos os lugares do país. Cada um desses novos prédios e novos grupos de condôminos precisa de uma representação legal e de alguém que se responsabilize por todas as suas questões pertinentes.

O condomínio pode ser iniciado por qualquer um dos novos proprietários. Para começar, é necessário pedir a expedição do 'Habite-se', documento que comprova que o condomínio já está apto para ser habitado.

Logo depois, deve ser feita a inscrição das escrituras definitivas nas partes individuais em um cartório de Registro de Imóveis. Também deve ser solicitado o desmembramento do IPTU por unidade.

Adentrando nas partes mais administrativas, propriamente ditas, a primeira tarefa a ser realizada é a elaboração da convenção condominial, que deve receber a aprovação e assinatura de 2/3 dos proprietários. A convenção prevê a elaboração do Regulamento Interno, a forma de escolha e destituição do corpo diretivo, o prazo, quórum e formas de convocar assembléias, formas de contribuição para despesas, formas de alteração da convenção, atribuições do síndico, como utilizar objetos e serviços comuns, prazo de aprovações das contas, forma de administrar e movimentar o numerário e as proibições, como alteração da fachada e utilização das unidades contrariando a finalidade do prédio.

Depois de registrar a regulamentação interna, é chegada a hora de realizar a primeira assembléia para eleição de síndico e conselho consultivo, que serão os representantes oficiais do imóvel pelo prazo de, no

mínimo, um ano. Como o condomínio é recém inaugurado, tem instalações e equipamentos novos, portanto, é considerado quase um sonho de administração, na maioria das vezes.

É imprescindível registrar o condomínio como um todo no Cartório de Registro de Imóveis, assim como sua convenção. Também deve-se inscrever o mesmo no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), dessa forma há a inscrição automática no Instituto Nacional de Seguro Social (INSS). Somente com esse cadastro o condomínio poderá se tornar empregador e contratar serviços.

Agora há a obrigatoriedade da Certificação Digital dos condomínios. Todos os condomínios devem ter seu certificado, no máximo, até o dia 30 de junho de 2013, inclusive os antigos. Esse certificado servirá para que o síndico utilize o canal "Conectividade Social", da Caixa Econômica Federal, que é a porta para que sejam enviados dados importantes referentes aos funcionários. Sem ele o condomínio pode até ser penalizado com multas pela Justiça do Trabalho ou ser processado.

No condomínio novo pode-se disciplinar melhor os novos moradores, assim que eles começam a ocupar o prédio, minimizando o risco de condôminos problemáticos no futuro e aumentando a integração entre os moradores.

Como o condomínio é novo, não existem dívidas acumuladas, nem despesas extras. A elaboração da previsão orçamentária vai partir do zero e poderá ser realizada em conjunto com uma política de redução de custos, trazendo desde o início economia nos mais variados aspectos. ■



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