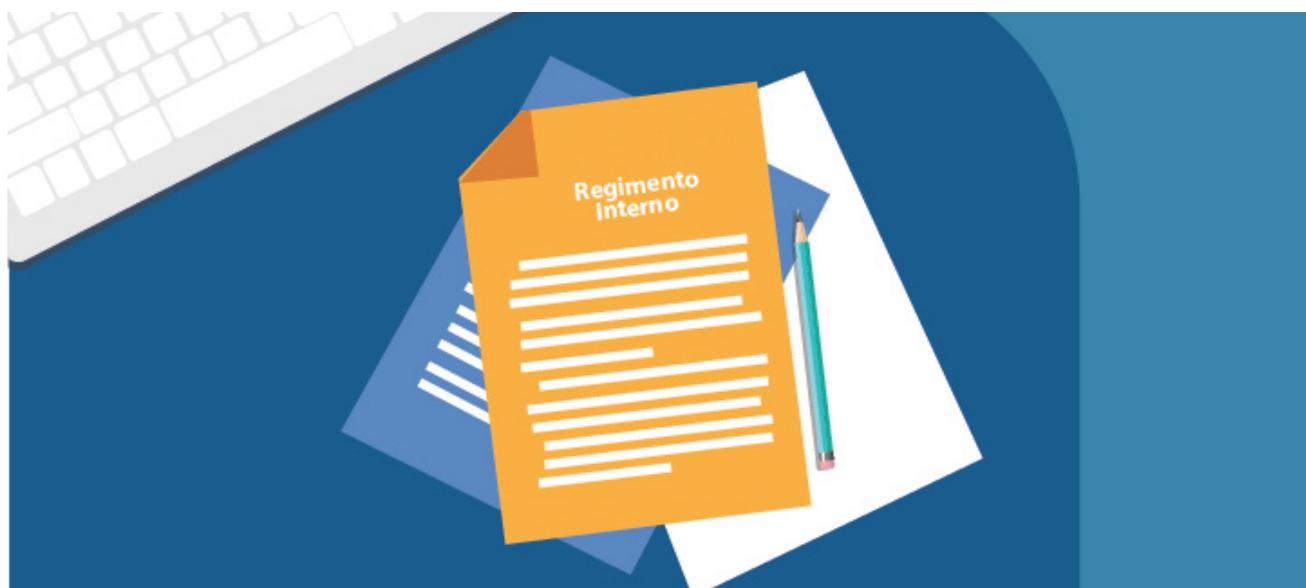


Jornal **PRED** News

A mais abrangente publicações sobre condomínios

A influência do Regimento Interno na boa convivência e organização do condomínio



Compartilhar é um dos verbos mais praticados por quem vive e trabalha em um condomínio. Por mais que existam os espaços privados, como o interior das unidades, é de ambientes comuns que grande parte das dependências condominiais é constituída. Então, não resta outra opção, a não ser fazer uso do senso de coletividade, que pode não ser muito característico em algumas pessoas, mas que deve ser estimulado diante da decisão de se tornar morador de um condomínio. Para auxiliar as boas relações entre vizi-

nhos, administração, funcionários e visitantes; e ainda na sua manutenção e organização, o condomínio conta com as medidas estabelecidas por um documento de grande importância: o Regimento Interno. Com ele tudo fica mais fácil, claro e compreensível. É por seu aspecto relevante que se destaca a necessidade de que, quem vivencia a rotina condominial esteja atento aos direcionamentos dados pelo Regimento Interno e aos temas por ele abordados.

Leia mais pag. 03

Apps: números mostram adesão mundial a essas ferramentas

A acelerada rotina vivenciada no mundo atual, onde o agora rege grande parte de nossas ações e cada instante tem um significado importante para a conclusão de alguma atividade ou trabalho exige, entre outros aspectos, a utilização de ferramentas que tragam praticidade. A busca por essa praticidade pode ser encontrada de diversas formas, uma delas está no uso dos aplicativos.

Leia mais pag. 08

Qualidade de vida: moradores praticam atividades físicas nas dependências do condomínio

A falta de uma academia equipada não é mais desculpa para deixar de praticar atividade física em condomínios. Isso porque é crescente o número de opções de empresas e profissionais especializados em assessoria esportiva, que programam exercícios para auxiliar no melhoramento do condicionamento físico e na qualidade de vida dos moradores.

Leia mais pag. 18

Jornal PRED News

EDITORIAL

Edição de Fevereiro

Ano VII • Nº 31 • 2017

Revista Pred News é uma publicação de H. Rocha Gráfica e Editora Ltda.

Conselho Editorial

Jonh Passos, Whenna Duarte e Alessandra Costa

Diretor Executivo

Antônio Luiz de Hollanda Rocha

Projeto Gráfico | Direção de Arte

Jonh Passos

Anúncios | Sugestões

Av. Nossa Senhora de Fátima
1613 • 2º Piso Bairro de Fátima
CEP: 64048-180 • Teresina-PI

Fones:

86 3133 5032 | 999925 2449

E-mail:

prednews@predialadm.com.br
marketing@predialadm.com.br

As matérias publicadas neste 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.

Aos Leitores

Nada melhor do que viver em um ambiente agradável, com pessoas que conseguem respeitar o espaço e a rotina do próximo, que agem pensando no coletivo, e que se submetem, sem maiores conflitos, a regras para garantir a harmonia e o bem-estar comum. É de um ambiente assim que muitos moradores de condomínio necessitam. E para atingir esse apogeu, um simples documento pode ser a solução, o Regimento Interno.

Muitas vezes banalizado pelos moradores, o Regimento Interno é uma arma poderosa para sanar confusões condominiais, originadas das mais diversas situações. Se por um lado um vizinho tem crianças que fazem muito barulho, por outro pode haver alguém que não segue a regra de uso dos elevadores, ou outro que não faz nenhum esforço para cumprir os horários de uso da piscina ou churrasqueira.

Independente de onde surja o problema, o respaldo do Regimento Interno pode resolver a questão sem que ninguém se sinta desfavorecido, já que a regra expressa no documento é a que deve prevalecer. Nesta edição de fevereiro, o PredNews fala mais sobre essa importante ferramenta da vida condominial.

Vamos tratar sobre inadimplência e os prejuízos para os condôminos que não estão em dia com sua taxa condominial, entre eles a impossibilidade de participar das assembleias do condomínio e ficar de fora de importantes decisões que lhe envolvem diretamente.

O boom dos aplicativos na rotina de milhões

de pessoas pelo mundo todo também será tema discutido nesta edição do nosso jornal. Entre suas inúmeras funcionalidades e segmentos, vamos destacar o Classecon, um app desenvolvido pela Predial Administradora de Condomínios para facilitar a vida de quem mora em condomínio.

Os objetos esquecidos nas áreas comuns causam problemas em muitos condomínios. Além de prejudicar a livre passagem dos moradores e funcionários, o depósito de bens pessoais nas áreas de uso coletivo podem ainda desvalorizar o patrimônio. Entenda melhor o assunto e saiba como a administração do prédio pode resolver esse contratempo.

Um caso semelhante acontece com os corredores, onde muitos moradores transformam-no em extensão do seu apartamento, com a colocação de quadros, mobílias e outros pertences pessoais. Vamos dar dicas de como o síndico deve agir para garantir que as regras do condomínio sejam seguidas e os corredores fiquem livres.

Mas e quando ninguém se candidata para o cargo de síndico? O PredNews vai trazer sugestões de como o condomínio pode proceder nesses casos. A edição de fevereiro também abre alas para o Carnaval, os cuidados com a segurança das unidades no caso de viagens, e com as regras condominiais no caso de festas e reuniões no condomínio.

Boa leitura!

Acesse:

  /predialadm

 www.predialadm.com.br



Classevendas

Vender imóveis nunca foi tão fácil assim

Olá,

Sua conta no **Classevendas** foi criada com sucesso! Agora você tem acesso a todos os benefícios que nosso site oferece. Com ele, você gerencia sua carteira de imóveis de forma rápida e fácil, cria parcerias comerciais - aumentando sua atuação no mercado, realiza avaliação de seus corretores e reduz custos. Tudo de onde estiver e da forma que desejar.

O Classevendas é um dos mais elaborados sites de gerenciamento de imóveis do Brasil.

30 dias de teste +

50%
de desconto

**na assinatura
durante um ano.**

Faça uma experiência, **invista e cresça**

A influência do Regimento Interno na boa convivência e organização do condomínio

Compartilhar é um dos verbos mais praticados por quem vive e trabalha em um condomínio. Por mais que existam os espaços privados, como o interior das unidades, é de ambientes comuns que grande parte das dependências condominiais é constituída. Então, não resta outra opção, a não ser fazer uso do senso de coletividade, que pode não ser muito característico em algumas pessoas, mas que deve ser estimulado diante da decisão de se tornar morador de um condomínio.

Para auxiliar as boas relações entre vizinhos, administração, funcionários e visitantes; e ainda na sua manutenção e organização, o condomínio conta com as medidas estabelecidas por um documento de grande importância: o Regimento Interno. Com ele tudo fica mais fácil, claro e compreensível. É por seu aspecto relevante que se destaca a necessidade de que, quem vivencia a rotina condominial esteja atento aos direcionamentos dados pelo Regimento Interno e aos temas por ele abordados.

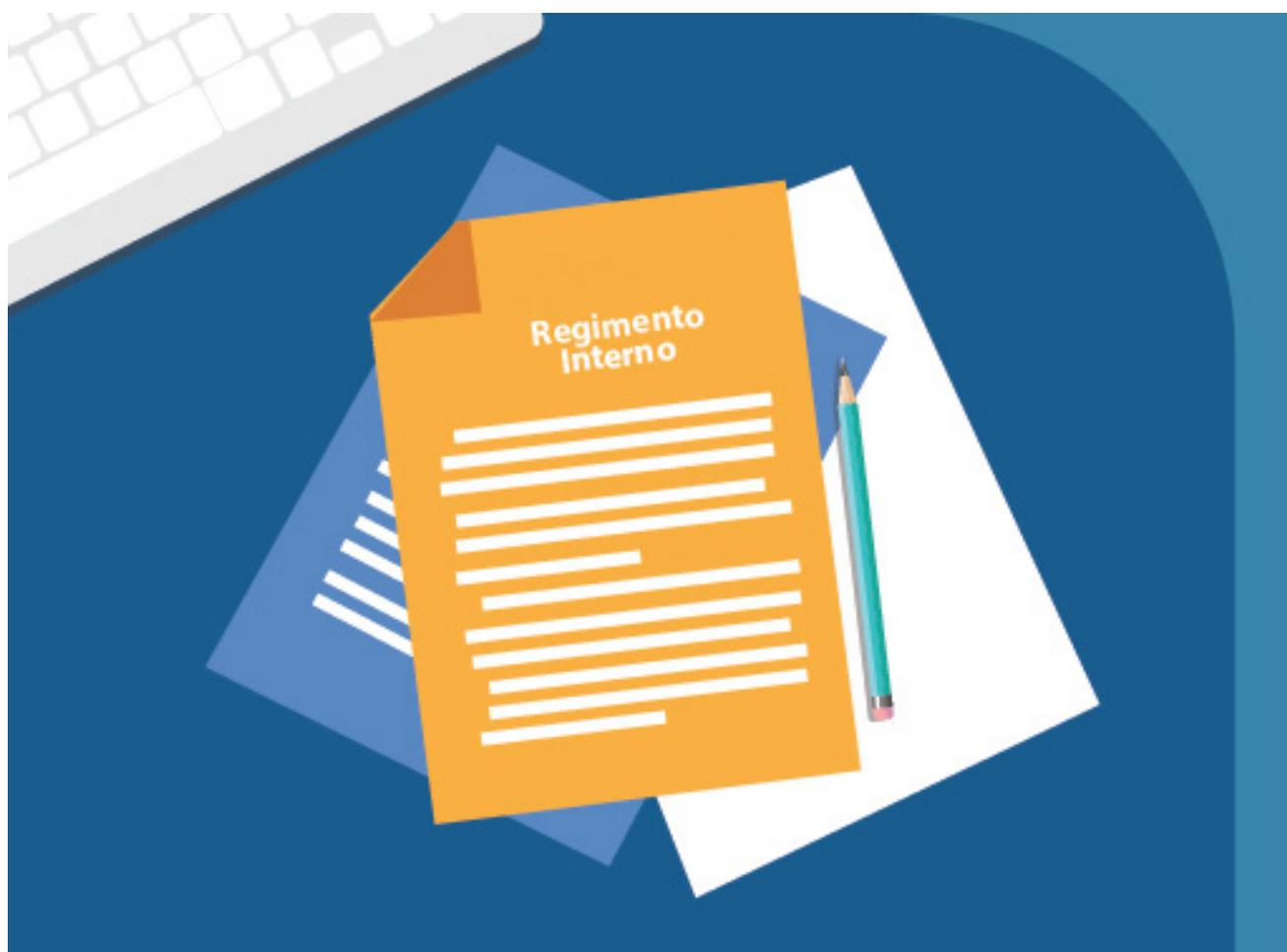
O Regimento Interno é um instrumento que regulamenta a convivência e normas de conduta entre condôminos. Nesse documento constará o tipo de animal permitido no local e sua circulação, regras de uso das áreas comuns, com horários para uso de salão de festas e piscinas, funcionamento da portaria, utilização dos elevadores; e ainda penalidades pelo uso inadequado desses espaços e equipamentos.

Segundo a hierarquia das leis, a Constituição Federal é a lei máxima do país, seguida pelo Código Civil em vigor, da lei nº 4.591 de 1964 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias) e finalmente a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno.

Com efeito jurídico, a Convenção é um documento com regras gerais de uso, direitos e deveres, e registrada em cartório de imóveis. É na Convenção, seguindo o que determina a lei nº 4.591/64, que são definidos pontos como a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; o destino das diferentes par-

tes, o modo de usar as coisas e serviços comuns, o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos; as atribuições do síndico, além das legais; entre outros aspectos. O Regimento Interno atua como um complemento à Convenção do condomínio, trazendo regulamentos específicos.

A manutenção da ordem, boa convivência e preservação dos ambientes do condomínio estão diretamente ligadas à efetividade desses documentos. Juntos, eles regem os direitos e obrigações dos moradores, permitindo que todos estejam cientes dos seus espaços e de suas possibilidades.



Classecon

Administração Condominial

Se você é daqueles que **não desgruda do seu smartphone** ou tablet, vai adorar essa novidade! O App **Classecon** chegou para facilitar ainda mais a vida de quem mora em condomínios.



Com esse aplicativo você terá acesso a diversos serviços condominiais, como a emissão de **2ª via de boleto**, prestações de contas e planilhas orçamentárias, consulta de pagamentos da sua unidade e muito mais, **na palma da sua mão!**

Não perca mais tempo! Entre agora mesmo no **Google Play ou App Store** e baixe o App Classecon! Você vai se **surpreender** com as funcionalidades dessa plataforma!

Manuseio adequado do lixo garante a limpeza do condomínio e a saúde dos moradores

Entre os principais itens de organização do condomínio está a importância dada a sua limpeza. Para se ter um condomínio limpo, além do trabalho diariamente executado pelos funcionários, também é preciso que cada morador aja de forma consciente e siga todas as normas previstas pela Convenção e pelo Regimento Interno que tratam sobre o tema.

Um ambiente limpo e organizado proporciona mais saúde e qualidade de vida para quem reside, visita ou trabalha no condomínio. O lixo mal acondicionado pode atrair animais indesejados, como ratos e baratas, e com eles surgem a possibilidade de contaminação da água e alimentos, trazendo doenças de diversos tipos. Por isso, para garantir essa limpeza desejada, é indispensável fazer o manuseio correto de todo o lixo produzido nas unidades.

As regras sobre o manejo do lixo são facilmente encontradas no Regimento Interno e cada condomínio possui formas diferentes de abordar o assunto. Alguns orientam que seus moradores levem os resíduos de suas unidades, devidamente acondicionados em sacos plásticos, para a lixeira do condomínio. Outros condomínios marcam horário para a coleta do lixo diretamente nas unidades, tarefa realizada pelos funcionários do prédio, que encaminham o lixo à lixeira geral. Dicas como embalar bem os objetos cortantes antes de colocá-los no lixo, para a segurança dos funcionários, e não colocar líquidos no saco plástico onde será depositado o lixo, para evitar mau cheiro, devem ser seguidas independentemente do condomínio em questão.

Uma vez depositado na lixeira geral do condomínio, o indicado é que o lixo seja colocado na rua por funcionários, somente no horário em que a coleta pública passa para recolhê-lo. Isso evita problemas com a legislação municipal e ainda garante que os arredores do condomínio contínuem limpos.

Coleta seletiva

É cada vez mais comum que os condomínios adotem a coleta seletiva do lixo gerado pelos moradores. A coleta seletiva é uma prática sustentável que separa o lixo dos materiais que podem ser reaproveitados por meio da reciclagem. Uma atitude muito consciente e fundamental para a preservação do meio ambiente.

Os benefícios ambientais são muitos: evita a poluição do meio ambiente (água, ar e solos) provocada pelo lixo; previne en-

chentes; prolonga a vida útil dos aterros sanitários, pois diminui a quantidade de resíduos a serem enterrados; e reduz o consumo de energia. Economicamente, a coleta seletiva gera emprego e renda pela comercialização dos recicláveis; representa uma atividade econômica indireta, tanto pela economia de recursos naturais quanto pela diminuição dos gastos com tratamento de doenças, controle da poluição ambiental e remediação de áreas degradadas.

A implantação do sistema de coleta seletiva do lixo é feita por meio da cor diferenciada das lixeiras (amarelo para metal, azul para papel, verde para vidro, vermelho para plástico, etc.). Para isso, os materiais que poderão ser reciclados devem ser separados do lixo comum no momento do descarte.



Inadimplência condominial: condômino pode não participar de assembleia

Para que o funcionamento normal do condomínio, oferecendo a segurança, o conforto e limpeza necessários para o bem-estar de quem mora, trabalha ou visita suas dependências, é de fundamental importância que a taxa condominial seja paga em dia. Esse pagamento assegura a manutenção, organização e valorização desse patrimônio comum.

Água e luz das áreas comuns, aquisição de materiais de limpeza e contratação de serviços, além do pagamento de funcionários e outras despesas do condomínio dependem da cota paga dentro do prazo. Com a taxa em dia, a saúde financeira do condomínio fica equilibrada e sua administração pode executar melhorias em benefício da coletividade.

Além disso, estar inadimplente pode resultar em uma série de penalidades impostas pelas leis vigentes aos devedores. Uma delas é o impedimento de participar

e votar nas assembleias do condomínio, ficando assim, o condômino inadimplente afastado das tomadas de decisões que nelas acontecem.

Vale lembrar que é durante as assembleias que diversos temas de suma importância para a vida do condomínio são discutidos e aprovados, como as vagas da garagem, eleição do síndico, subsíndico e conselheiros para compor a administração do condomínio; a aprovação da previsão orçamentária e de prestação de contas, intervenções na estrutura condominial (obras, reparos, etc.), aprovação de taxas, entre outras.

Outras medidas podem ser adotadas diante da inadimplência dos moradores do condomínio. São elas:

Multas e juros

Segundo o Código Civil, para condôminos inadimplentes, pode ser aplicada multa de

2% sobre o débito, como poderá também acarretar em correção monetária e honorários advocatícios.

O Código Civil trata ainda da aplicação de juros diante do atraso no pagamento da cota. Pela lei, caso o valor não esteja citado na convenção do condomínio, os juros devem ser de 1% ao mês.

Inclusão do nome do devedor no SPC

Condôminos com cotas condominiais em atraso podem ter seus nomes negativados junto ao Serviço de Proteção ao Crédito (SPC).

Penhora

Em ação judicial, o condômino inadimplente tem o prazo de três dias para pagar a dívida; e no mandado de citação, quando não realizado o pagamento, constará também a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça.



PREDIAL

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

www.predialadm.com.br

No coração dos Piauienses
há 8 anos consecutivos



MARCAS
Inesquecíveis
2015



Mais de 40 mil imóveis administrados

A PREDIAL CUIDA NO PRESENTE, **DE OLHO NO FUTURO**

A Predial Administradora de Condomínios Ltda. é uma empresa de olho no futuro, por isso antecipa-se e apresenta soluções eficientes às necessidades dos nossos clientes e parceiros. Contamos com a experiência em administrar os mais diversos tipos de condomínios no Piauí (Teresina, Picos, Pedro II, Parnaíba, Luís Correia) e Maranhão. Nossa solidez é fruto de um trabalho contínuo e dedicado ao cliente; para tanto, contamos com uma equipe de profissionais especializados prontos para oferecer um serviço diferenciado e com alto padrão de qualidade.

10 motivos para escolher a Predial

- Experiência em administrar mais de 300 condomínios no Estado do Piauí (Teresina, Picos, Pedro II, Parnaíba, Luís Correia) e Maranhão;
- Garantia total da receita condominial;
- Atuação em condomínios residenciais, comerciais, mistos, centros médicos e condomínios-clubes;
- Mais de 40 mil imóveis administrados;
- Equipe multiespecializada nas áreas: contábil, administrativa, financeira, logística, cobrança, pessoal e jurídica;
- Suporte ao síndico no cumprimento das obrigações condominiais;
- Transparência administrativa;
- Consultas e serviços on-line;
- Programas de educação condominial e ambiental;
- Constantes investimentos em inovação tecnológica.

Para maiores informações acesse:

www.predialadm.com.br

CONTATOS:

86 3133 5000 | 86 3133 5031

comercial@predialadm.com.br

Curta nossa Fanpage: 
Predial Administradora de Condomínios

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613 - Bairro de Fátima - Teresina - PI

Apps: números mostram adesão mundial a essas ferramentas

A acelerada rotina vivenciada no mundo atual, onde o agora rege grande parte de nossas ações e cada instante tem um significado importante para a conclusão de alguma atividade ou trabalho exige, entre outros aspectos, a utilização de ferramentas que tragam praticidade. A busca por essa praticidade pode ser encontrada de diversas formas, uma delas está no uso dos aplicativos.

A procura por aplicativos ou apps, como também são conhecidos, é tão grande quanto sua oferta no mercado. A prova disso são os 2,3 milhões de aplicativos disponíveis no Google Play e o número de 1,8 milhão de apps encontrados na App Store da Apple.

Diariamente milhares de novos aplicativos são somados a esses dados, reafirmando o poder que a plataforma digital tem assumido nos últimos anos e consolidando o papel do aplicativo com um facilitador multifuncional de tarefas cotidianas.

De acordo com uma pesquisa realizada pela empresa Cheetah Ad Platform, que analisou dados de 52 milhões de usuários para verificar a interação dessas pessoas com seus apps e dispositivos móveis ao redor do mundo, a média mundial é de 27 aplicativos utilizados, e a interação mensal engloba 39 aplicativos. O estudo considerou questões como

o uso médio mensal por usuário, o engajamento e a quantidade de vezes que os aplicativos eram abertos mensalmente.

Seguindo essa tendência mundial, a Predial Administradora de Condomínios desenvolveu o App Classecon, um moderno dispositivo que permite mais comodidade para os condôminos no acesso a serviços como emissão de 2ª via de boleto, consulta de pagamentos da sua unidade, consulta de documentos do condomínio (convenção, regimento interno, editais, atas de assembleias e outros), entre outros.

O aplicativo Classecon dispõe das conhecidas vantagens da plataforma online do sistema, também encontrado no site da administradora www.predialadm.com.br, porém com a facilidade de poder acessar informações sobre as unidades, de onde o usuário estiver.

Leve e muito fácil de usar, o App Classecon já está disponível para plataforma Android e iOS. Para baixar, entre na loja do Google Play ou App Store e busque o aplicativo Classecon.



SÍNDICO DO MÊS



Flávio Almeida Martins
Condomínio Green House

Há quase um ano no cargo de síndico do Condomínio Green House, Flávio Almeida Martins tem muito trabalho para mostrar. Preocupado com o bem-estar dos condôminos e com a manutenção e a valorização do patrimônio comum, o síndico não mediu esforços para garantir melhorias para o condomínio que administra.

Para conseguir isso, o síndico decidiu aguçar sua percepção diante das necessidades mais urgentes do condomínio e de seus moradores. O resultado disso é a aproximação e interação dos condôminos com o corpo diretivo e a credibilidade de

uma gestão comprometida e atuante. E é por sua eficiente gestão que a edição de fevereiro do PredNews destaca Flávio Almeida Martins como Síndico do Mês.

PredNews: Quando sua gestão teve início?

Flávio Almeida: Dia 1º de abril de 2016

PredNews: Qual o motivo lhe levou ao cargo de síndico?

Flávio Almeida: A renúncia da síndica anterior.

PredNews: Como estava o condomínio no



SÍNDICO DO MÊS

Flávio Almeida Martins

Condomínio Green House



início de sua gestão?

Flávio Almeida: Regular, com todas as contas pagas. Dinheiro em caixa, mas com necessidade muito grande de realização de construção de uma cisterna definitiva, para regularizar o abastecimento de água do condomínio.

PredNews: Quais foram as primeiras metas da sua gestão?

Flávio Almeida: a. Construir a cisterna nova;
b. Levar sistema de Internet de fibra ótica para o condomínio;
c. Realizar a limpeza externa do entorno do condomínio;
d. Manter inalterada a taxa de condomínio;
e. Pintar área de lazer e a quadra esportiva;

PredNews: Essas metas já foram alcança-

das?

Flávio Almeida: Sim.

PredNews: Quais as diferenças podem ser sentidas no condomínio, do início da sua gestão até agora? O que mudou?

Flávio Almeida: Hoje temos uma integração maior entre os condôminos que interagem e se integram pessoalmente e tem contato direto com o Síndico, Sub-síndico e o Conselho fiscal pelo Whatsapp.

PredNews: Quais os desafios do cargo de síndico?

Flávio Almeida: a. Manter-se atento e preparado para algumas eventualidades que geram despesas extraordinárias, tais como reforma da via de acesso de cargas do condomínio, na época de chuvas e limpeza das áreas externas do condomínio, para prevenção contra incêndio na época da seca;

b. Estar em contato com o poder público para conseguir regularidade no serviço de abastecimento de água;

c. Lidar com pouco recurso disponível, em virtude da meta de não alterar a taxa condominial.

PredNews: Qual a importância da parceria com a Predial Administradora de Condomínios?

Flávio Almeida: A Predial é essencial para dar equilíbrio e segurança para a atuação de Síndico, em especial de pequenos condomínios, que não teriam condições de manter uma estrutura administrada própria.



Objetos esquecidos nas áreas comuns. Como resolver?

Um transtorno muito comum para gestores de condomínios e também para quem transita pelas dependências condominiais é o depósito inadequado de objetos pessoais dos condôminos nas áreas comuns. Móveis velhos, bicicletas abandonadas, brinquedos esquecidos, peças de decoração sem uso, utensílios domésticos quebrados, carrinhos, entulhos e diversos outros itens; que ocupam um espaço destinado para o livre tráfego de pessoas e que poderia até ser utilizado para a construção de playgrounds ou quadras esportivas.

O uso incorreto das áreas comuns com a armazenagem de objetos esquecidos não danifica apenas a passagem de transeuntes, mas também a própria imagem do condomínio, que tem sua estética depreciada e a conseqüente desvalorização do imóvel. Um possível comprador, ao visitar o condomínio para uma avaliação, pode inclusive desistir do negócio ao verificar a bagunça causada por objetos depositados nos espaços coletivos do empreendimento.

O aglomerado de coisas sem uso e a falta de cuidados necessários com a limpeza do local pode trazer ainda outro problema, a proliferação de pragas como ratos e baratas, um risco para a saúde e qualidade de vida de todos os moradores.

Bem como em outras questões de convivência, essa situação também exige bom senso e muito diálogo durante sua resolução. Em geral, as Convenções e Regimentos Internos dos condomínios trazem regras claras quanto à obrigação dos con-

dôminos em zelar pela organização, preservação e limpeza condominial, incluindo nesse caso as partes internas das unidades e as áreas comuns. Baseada nessas regras, a administração poderá iniciar um trabalho de mobilização que atinja todos os moradores, com campanhas educativas, que orientem sobre os problemas causados pelos bens esquecidos nas áreas de uso coletivo.

Quando esta tática não traz resultados efetivos e o morador for avisado sobre as normas quanto ao depósito indevido de objetos (o que pode acontecer por meio de diálogo amigável entre síndico e condômino), e ainda assim nada for feito, o gestor pode fazer uma notificação escrita e depois aplicar uma multa. Tudo deve ser feito conforme a Convenção e Regimento Interno de cada imóvel.

Caso o Regimento Interno não disponha de punições para essa prática, é indicado que os moradores reúnam-se em assembleia para aprovar quais medidas deverão ser adotadas, a exemplo de multas e até remoção dos materiais. Essa remoção pode ser respaldada pelo Código Civil, em artigo que define as causas consideradas para a perda da propriedade por abandono. Vale lembrar que é fundamental, para evitar demandas judiciais futuras ao condomínio, a demonstração do descuido do patrimônio para configurar o abandono. Confira algumas medidas essenciais, antes do descarte dos objetos abandonados nas áreas comuns:

- **Levantamento in loco dos bens;**
- **Termo de vistoria do abandono com tes-**

temunhas;

- **Realizar assembleia com pauta específica para aprovação e autorização do descarte;**
- **Registrar documentalmente e fotografar os pertences;**
- **Notificar todos os condôminos por meio de carta protocolada, e-mail, mural, elevadores, aviso no boleto de cobrança dentre outras formas de comunicação sobre o abandono dos bens inventariados;**
- **Estabelecer um prazo de, no mínimo, 30 dias para retirada dos pertences pessoais;**
- **Publicação de edital em jornal de grande circulação do detalhamento dos bens;**

Antes de qualquer medida citada acima, é fundamental que a administração do condomínio busque uma conversa aberta com o morador responsável pelos objetos depositados nas áreas comuns e aja criteriosamente conforme as regras condominiais e a lei.



Corredores não são extensões das unidades

Parece uma atitude ingênua, muitas vezes despreziosa, o que na maioria dos casos realmente é, mas alterar a estética dos corredores do condomínio, com vasos ou quadros, por exemplo, é uma prática proibida por lei e pelas normas condominiais. As áreas comuns do condomínio, incluindo os corredores, são de propriedade coletiva e dessa forma não devem ser utilizadas para interesse particular de nenhum condômino.

A regra estende-se para escadas, playgrounds, garagens, terraço da cobertura e demais espaços de uso coletivo. Como a própria denominação indica, se o local é de uso coletivo, ele deverá ser utilizado por todos os moradores, tendo como principal característica seu livre proveito.

Mesmo com as regras expressas da Convenção e Regimento Interno do condomínio sobre o tema, é muito comum o descumprimento dos condôminos, que interpretam o hall de acesso do seu apartamento como uma extensão do mesmo e por essa razão sentem-se no direito de personalizá-lo.

Esse entusiasmo por decorar além dos limites da unidade precisa ser contido. Isso evita muita dor de cabeça para o síndico, que deverá tomar medidas de acordo com as normas condominiais, e para o morador, que dependendo do tipo de alteração feita no corredor, terá prejuízo financeiro para restabelecer o padrão exigido pelo condomínio.

Além das indicações estabelecidas nas leis internas do condomínio (Convenção e Re-

gimento Interno), que devem, obrigatoriamente, ser respeitadas; o Código Civil contém determinações quanto à proibição de alteração da forma e cor da fachada, das partes e esquadrias externas sem autorização da assembleia. Assim, cabe ao condômino, antes de realizar qualquer tipo de alteração, consultar detalhadamente as normas condominiais.

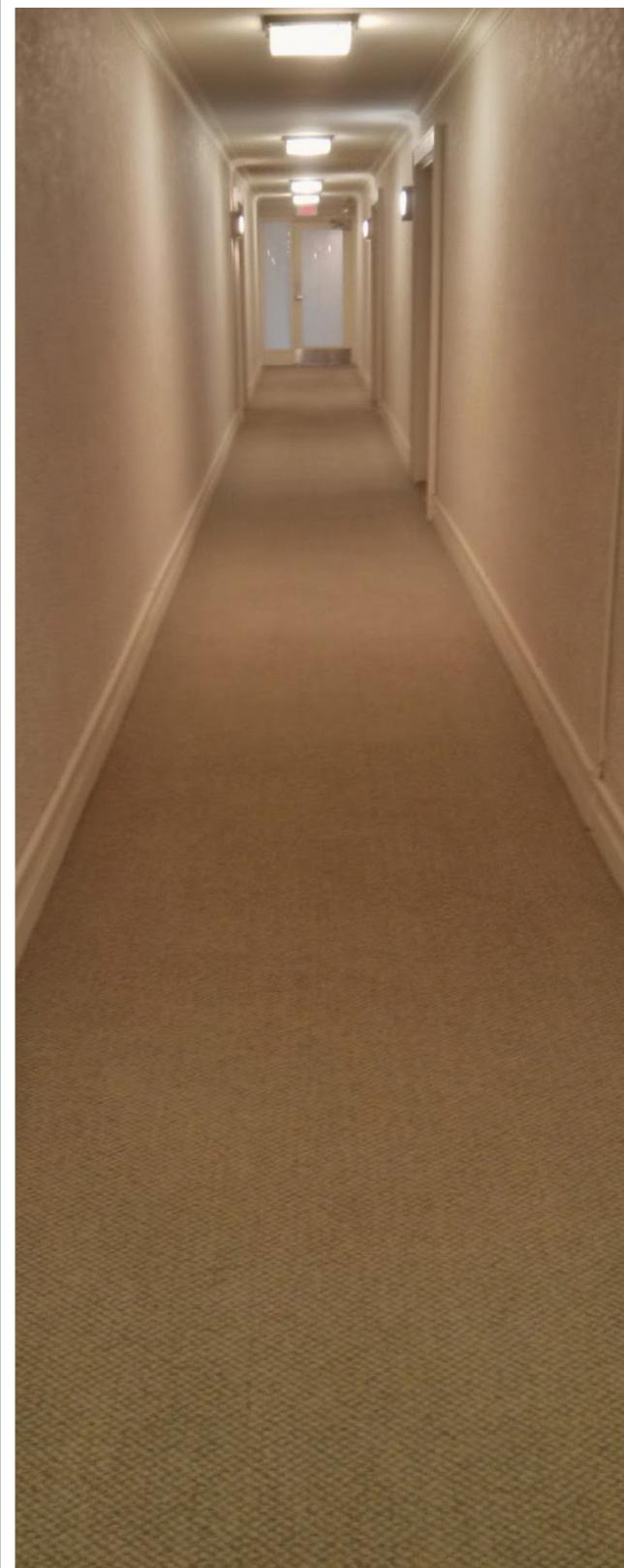
O que fazer?

O diálogo deve ser uma das principais ferramentas na gestão de um condomínio. Como em outras circunstâncias da vivência coletiva, antes de qualquer atitude da administração, é importante conversar com o condômino e esclarecer o que não é permitido pelas regras. Uma boa dica para os gestores é sempre entregar uma cópia do Regimento Interno aos novos condôminos e se colocar disponível para esclarecer dúvidas.

Quando não há solução para o problema com o diálogo, o síndico pode enviar uma notificação para o morador que cometeu a infração, dando um prazo para que o mesmo restaure os padrões do condomínio. Quando o condômino ainda assim não cumpre o previsto pelas regras e pela lei, caberá a aplicação de multa; e em casos mais graves, é possível recorrer a ações judiciais, atitude tomada com aprovação em assembleia.

A manutenção da harmonia estética do condomínio não é uma prática sem fundamento. A estética padronizada de um condomínio tem influência direta na valorização do empreendimento. Características como beleza e organização elevam preços

dos imóveis e podem ser fatores decisivos na escolha de um comprador. Por isso, cuidar das áreas comuns é uma atitude que beneficia a todos.



Animais no condomínio: cuidados com as normas condominiais e o sossego do vizinho

Há quem adore e também quem não queira ter um para se responsabilizar, o fato é que os animais de estimação criados em condomínio dividem as opiniões dos seus moradores e comumente são motivo de conflito entre eles. O barulho que os pets fazem, a utilização das áreas comuns do condomínio e o mau cheiro estão entre as principais reclamações quando se trata de bicho de estimação nesse ambiente condominial.

Permitidos por lei, os animais que são mantidos nas dependências condominiais precisam, entretanto, seguir as determinações estabelecidas pela Convenção e Regimento Interno do condomínio, de modo que não interfira na harmonia e bem-estar dos vizinhos. Esses documentos devem trazer normas explícitas sobre a permanência dos bichinhos nos diferentes ambientes do condomínio.

A utilização dos elevadores para o trans-

porte dos bichinhos, a permanência dos animais nas áreas comuns, o uso de guia e coleira, as condições exigidas de limpeza e saúde do bicho e do local onde ele vive e a apresentação de documentação de vacina à administração estão entre as regras mais comuns que regem os donos dos animais no condomínio. Afinal, é necessário que os bichos de estimação não ofereçam perigo, não causem perturbação ao sossego dos demais condôminos e sejam bem cuidados pelos seus proprietários.

Outro cuidado indispensável, que deve ser previsto pelo Regimento Interno, é com o recolhimento imediato dos dejetos produzidos pelos bichinhos e sua correta destinação. O dono deve sempre estar atento para que seu animal de estimação não faça necessidades em locais inapropriados. Isso pode gerar transtornos aos moradores e visitantes, e ser o ponto de partida para discussões perfeitamente evitáveis.

Também é importante que as penalidades impostas aos condôminos que descumprirem as normas estejam disponíveis no regimento condominial. O morador que se sente incomodado por um animal que está latindo exageradamente por ser deixado o dia todo sozinho ou pela sujeira deixada pelo dono do bicho em algum espaço comum, por exemplo, deve fazer o registro da reclamação no livro de ocorrências do condomínio. É por meio dessa ferramenta que o síndico poderá tomar a providência de conversar com o proprietário do bichinho, enviar uma notificação formal, ou aplicar uma multa, se for o caso.

Vale lembrar que, ainda que não haja registro no livro de ocorrências do condomínio quanto aos problemas causados por donos de animais que não seguem as regras, o síndico pode, com base no Regimento Interno aplicar advertências e multas aos condôminos por suas infrações.





Sem candidatos ao cargo de síndico: e agora?

Estamos no período do ano no qual importantes decisões do condomínio são tomadas, como aprovação de contas e de previsão orçamentária para o ano que está começando. Ter um representante do condomínio para conduzir essas e outras discussões é fundamental. E essa figura é personificada no síndico. Mas, e quando ninguém se habilita para concorrer ao cargo de síndico?

Se ninguém do condomínio se candidata ao cargo de síndico, pode ser feita a contratação de uma administradora, ou ainda de um síndico profissional. Isso porque, segundo o Art. 1.347 do Código Civil: “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.” Ou seja, o síndico não precisa, obrigatoriamente, ser um morador ou proprietário de uma unidade do condomínio.

O síndico, por sua vez, poderá passar parte

de suas responsabilidades para uma empresa, com aprovação em assembleia. Isso fica claro no texto do artigo Art. 1.348 do Código Civil, que determina que “O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção”.

A escolha do síndico é feita em assembleia na qual a decisão da maioria dos presentes é acatada. Os demais condôminos, que não participaram da deliberação são avisados pela ata da assembleia. Nessa mesma assembleia poderá acontecer a aprovação da contratação da administradora ou do síndico profissional, ou ainda em uma nova assembleia, convocada com esta finalidade; definição que dependerá dos condôminos.

Por que acontece?

Entre as possíveis causas para que não haja candidatos à vaga de síndico está o

desconhecimento sobre as atribuições exercidas nesse cargo e a importância que o mesmo tem para o condomínio. A própria falta de vivência coletiva e participação nas assembleias condominiais pode resultar nisso. Com o distanciamento das discussões essenciais para a manutenção e o melhoramento das dependências do edifício fica praticamente impossível que desperte nesse morador ausente a vontade de tornar-se síndico.

Para estimular condôminos, inquilinos e outros interessados a disputar o posto de síndico, uma boa dica é o condomínio oferecer vantagens como o custeio de despesas, remuneração pelo trabalho realizado a frente da gestão condominial ou ainda descontos ou isenção da taxa de condomínio. Essa prática deve ter como base a Convenção do condomínio. Se esta não tratar sobre o tema, as deliberações quanto aos incentivos devem constar no edital e na ata da reunião.



O imóvel que você procura em 3 cliques!



**PROCURANDO O IMÓVEL DOS SEUS SONHOS?
QUERENDO FAZER UM INVESTIMENTO NA SUA VIDA?**

www.classimoveis.com.br



O imóvel que você procura em 3 cliques

Carnaval: tempo de alegria, conflitos e atenção com a segurança



“Ó abre alas, que eu quero passar...”, “Oh, jardineira, por que estás tão triste? Mas o que foi que te aconteceu?...”, “Se você fosse sincera, Ô ô ô Aurora...”, “Ó balancê, balancê. Quero dançar com você...”, “Daqui não saio, daqui ninguém me tira...”. É praticamente impossível ler esses trechos musicais sem querer cantarolá-los. E mais difícil ainda é não se contagiar com a alegria que essas canções e o que elas representam proporcionam, estamos falando do Carnaval.

Muitos adoram esse período festivo, brincam entre amigos e com a família, e esperam ansiosos por essa grande manifestação cultural. Mas também existem aqueles que não gostam da folia e aproveitam o feriado para descascar e seguir uma programação mais tranquila. De uma forma ou de outra, tratando-se de condomínio, esse período tem um destaque maior, para mo-

radores e para a sua administração.

Convivência

Como muitos moradores decidem não viajar no período de Carnaval, as áreas de lazer do condomínio (churrasqueira, piscina, etc.) tem uma grande procura. Como o consumo de bebidas é comum nesses ambientes, quando os ânimos estão alterados, a confusão e os excessos podem ser ainda maiores. O indicado é que o síndico permita o uso de bebidas alcoólicas somente nos locais adequados, como por exemplo, salão de festas e espaço gourmet; e para maiores de 18 anos.

A quantidade de visitantes nos encontros, condições de locação dos espaços e as próprias regras de convivência do Regimento Interno devem ser enfatizadas nesse período, para que os condôminos tenham ciência de que, independente do

caráter festivo, o Carnaval também exige bom senso e espírito coletivo para não atrapalhar os vizinhos e a tranquilidade do condomínio.

Essa também pode ser uma excelente oportunidade para promover um evento de socialização entre os moradores. Espaços como a quadra de esportes e o salão de festas podem reunir os condôminos ao som de marchinhas e muita diversão.

Segurança

A confraternização entre condôminos citada acima pode, entretanto, fragilizar a segurança do condomínio. O aumento do fluxo de visitantes é a principal causa disso, e é preciso cuidado! O esquema de segurança diário adotado pelo condomínio, que inclui identificação na entrada, atenção dos próprios moradores quanto a presença de pessoas estranhas nas dependências condominiais; e o recebimento de pedidos e serviços delivery pelo morador na portaria; deve ser seguido rigorosamente.

No caso de viagem, as orientações são: deixe algum vizinho de confiança ou parente para olhar sua unidade, cancele a assinatura do jornal ou revista para o período da viagem (o acúmulo dos exemplares denuncia que o imóvel está vazio), não divulgue no condomínio sobre a viagem, se for necessário, avise apenas ao síndico, pedindo sigilo sobre o assunto. Todas as portas devem ser trancadas ao sair da unidade.

Caixa d'água: limpeza e manutenção são essenciais para a qualidade do produto e saúde dos condôminos

A grande extensão das tubulações por onde passa a água distribuída pelas concessionárias de abastecimento propicia o processo de contaminação desse recurso natural, que pode, em muitos casos, chegar ao seu destino final com impurezas. Para manter a qualidade da água que chega em sua unidade, é dever do síndico garantir a limpeza e manutenção da caixa d'água do condomínio.

Para executar a limpeza caixa d'água é necessária a contratação de uma empresa especializada na prestação desse tipo de serviço, com profissionais qualificados para tal função, e que possua alvará da Vigilância Sanitária. Por ficarem em contato direto com produtos químicos, é fundamental que os funcionários dessa empresa utilizem adequadamente todos os equipamentos de proteção individual (EPI), como galochas, luvas e máscaras de proteção simples.

Segundo especialistas, o indicado é que a higienização da caixa d'água do condomínio seja feita duas vezes por ano. Isso evita riscos como doenças causadas pela qualidade comprometida da água que chega até as torneiras das residências.

Riscos

A falta de manutenção desse reservatório, com partes quebradas, por exemplo, também pode atrair animais como ratos, pombos e gatos para beber água, configurando dois grandes problemas. O primeiro é desses animais morrerem afogados na caixa e contaminar a água; e o segundo do

animal fazer suas necessidades nesse local e também gerar contaminação e possíveis doenças para quem consome o líquido.

Em tempos de combate ao *Aedes Aegypti*, mosquito transmissor da dengue, febre chikungunya e do vírus da zika; uma tampa de caixa d'água quebrada também pode constituir o cenário ideal para a proliferação desse vetor e as consequências podem ser muito graves.

A limpeza

Entre as atividades e procedimentos que devem ser praticados pela empresa durante a limpeza da caixa d'água estão:

Fechar a entrada de água e esvaziar todo o reservatório.

Utilizar escovas de cerdas macias nas paredes, tampa e no fundo da caixa para remover a sujeira e o lodo.

Após eliminar a sujeira, enxaguar e esvaziar novamente o reservatório.

Secar toda a caixa com um pano desinfetado;

Fechar corretamente a caixa d'água para impedir a entrada de elementos indesejáveis.

Reabrir o registro de entrada de água para encher novamente toda a caixa com água limpa e liberar para o consumo.

Após a limpeza é recomendado que seja feita uma análise laboratorial com a água do reservatório para diagnosticar a presença de possíveis vírus e bactérias, medir o PH e a presença de resíduos no líquido.



Qualidade de vida: moradores praticam atividades físicas nas dependências do condomínio



A falta de uma academia equipada não é mais desculpa para deixar de praticar atividade física em condomínios. Isso porque é crescente o número de opções de empresas e profissionais especializados em assessoria esportiva, que programam exercícios para auxiliar no melhoramento do condicionamento físico e na qualidade de vida dos moradores. Tudo é feito de acordo com a estrutura disponível e a segurança e comodidade necessárias.

Além das vantagens para a saúde, a prática de atividade física permite ainda maior interação entre os condôminos e reforça a boa convivência entre eles. Para as crianças funciona ainda como uma forma de fazer novas amizades e diversão. Os idosos e pessoas com algum tipo de limitação também podem se beneficiar dos exercícios praticados no próprio condomínio.

Realizar atividade física nas dependências condominiais também pode reduzir significativamente o vandalismo no condomínio e proporcionar uma valorização ao empreendimento.

Caminhada, corrida, aulas de dança, artes marciais, yoga, alongamento, relaxamento, escolinha de esportes e natação são alguns exemplos das modalidades que podem ser implementadas de acordo com o público praticante.

Em geral, a contratação desse tipo de serviço é feita com base na quantidade de horas, sendo personalizada para cada condomínio. Em um contrato com essa finalidade, o condomínio deve antes certificar-se de que os profissionais são registrados, para garantir saúde dos moradores, e ainda de que a empresa cumpra todas as

regras do condomínio.

A escolha entre uma empresa ou um profissional deve considerar as características de cada serviço prestado. As empresas de assessoria esportiva não caracterizam vínculo empregatício, mas podem ter custos mais elevados por conta dos tributos. Já um personal trainer podem oferecer custos mais baixos para grupos, mas esse contrato pode caracterizar vínculo empregatício, pois possuem dia e horário determinado para o trabalho e ainda podem cobrar a mais para treinamentos individualizados.

O local onde acontecerá a atividade física depende da modalidade esportiva escolhida pelos moradores. Respeitando o Regimento Interno e a Convenção do condomínio, e com a autorização do síndico, os espaços comuns como o salão de festas, a piscina ou a quadra podem ser utilizados para a prática dos exercícios físicos. Se o condomínio não dispõe desses espaços, áreas abertas como parques próximos podem ser uma boa alternativa.

Não há um consenso sobre a quantidade de pessoas para aprovação da contratação desse tipo de serviço. Uns dizem que deve ser feita pela maioria dos presentes, outros acreditam que a aprovação deve ser de 2/3 do todo. Assim, é aconselhável que a escolha do personal trainer ou da empresa seja feita em consenso entre os condôminos, com no mínimo três orçamentos para que os moradores possam comparar valores e vantagens.

Jornal **PRED** News

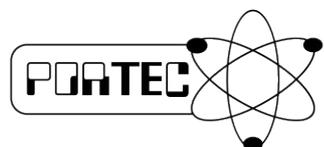
A mais abrangente publicações sobre condomínios

Anúncie com a gente:

86 3133 5032

prednews@adm.com.br

Nossos parceiros:



ATENDIMENTO 24H

86 99461 9643 | 99972 7129 | 98802 9401

Av. Coronel Costa Araújo, 850 - Bairro de Fátima - Teresina/PI
CNPJ: 07.169.504/0001-89



LIGOU, TÁ LIMPO

SERVIÇOS PROFISSIONAIS

86 3226 1161 | 99988 8479 | 99467 2167

Av. Noronha Almeida, 3420 - São João - Teresina - PI

GONZAGA GERADORES

Conserto e Manutenção
de Geradores em geral

86 99982 6355

Conjunto São Raimundo - Quadra 02
Casa 41 - Cristo Rei



Corretora de Seguros Ltda.

Vilanova Corretora de Seguros Ltda

86 4009 8888 | 99986 2240

Av. Homero Castelo Branco, 864 Jockey



CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

Fone (86) 3223-9095

Rua Álvaro Pires, 843 - Piçarra - Teresina - PI
www.desinflex.com.br • desinflex@hotmail.com



Fones:

86 3218-1837 / 98823-1067 / 99419-2224

Av. Pedro Freitas, 3368 - Tabuleta | Teresina - PI
palopesrocha@hotmail.com



CORRETORA DE SEGUROS

Fone: 86 98862-7046

E-mail: rpjseguros@gmail.com



www.rochaerocha.com.br

86 2106 4545

Av. Frei Serafim, 1853 - Centro - Teresina - PI



(86) 3301 6000 | 99979-1071

Av. Dom Severino, 1480-Jockey-THE-PI



Qualidade em material
de limpeza e descartáveis.

86 3213-7020 / 9472-3325

Rua Paissandu, 809 - Centro Teresina-PI



www.cmelelevadores.com.br

Fone: 86 3232-1212

Rua Coronel Belizário da Cunha, nº 212
São Cristóvão - Teresina - PI - CEP: 64052-150



Fones: 86 98821 9939

86 98105 4874

Rua São João, 1379, Centro-sul, Teresina - PI

Há 30 anos oferecendo as melhores opções em imóveis para você.



Matriz:

**Av. Frei Serafim, 1853 -
Centro - Teresina-PI
86 2106-4545**

Filial 01:

**Av. Dom Severino, 879 -
Fátima - Teresina-PI
86 2106-4503**

Filial 02:

**Av. Miguel Rosa, 7000 -
Tabuleta - Teresina-PI
86 2106-4530**

www.rochaerocha.com.br

