

Jornal **PRED** News

A mais abrangente publicações sobre condomínios



Se você é daqueles que gosta muito de animais pode pensar, como resistir ao rostinho lindo de um cachorrinho? Ou a um carinho dócil e meigo de um gatinho? E tantas outras demonstrações de afeto que os bichos de estimação podem expressar por seus donos? Pois saiba que, ao contrário de você, infelizmente, muitas pessoas praticam maus-tratos e/ou abandono a esses seres indefesos.

Leia mais pag. 06

Maus-tratos a animais podem resultar em punições legais

Varal de roupas nas fachadas pode prejudicar a estética e valorização do condomínio

Para residir em um condomínio, o morador deve conhecer bem as áreas condominiais, incluindo as partes de uso comum e de propriedade particular, e, principalmente, as regras para utilização de todas elas. O Regimento Interno e a Convenção podem facilitar a compreensão sobre o que pode e o que não pode ser feito dentro das dependências condominiais. A conservação e a organização da fachada estão entre os itens dispostos nessas regras.

Leia mais pag. 10

Inadimplência pode ser reduzida com o entendimento sobre a taxa condominial

A inadimplência é um problema que afeta diferentes segmentos da sociedade. Infelizmente os condomínios não estão livres dessa situação. Com a crise econômica na qual o país enfrenta, é comum que um grande número de condôminos não arque com as despesas condominiais em dia. Entretanto, é fundamental entender que a taxa de condomínio é a ferramenta que supre todas as necessidades estruturais e sociais de um empreendimento desse tipo.

Leia mais pag. 13

Síndico do Mês

O Condomínio Rosa dos Ventos, em Teresina, conta com uma gestão que já lhe trouxe nítidas melhorias. A experiência enquanto funcionário público, com cargo de coordenador de logística, planejamento e agendamento ajudou o síndico Tairone Ramos Escórcio a conduzir com muita lucidez a administração do condomínio. Paciência, observância e resolutividade são marcas do síndico, que se orgulha de falar sobre a organização e manutenção em dia dos equipamentos e áreas das dependências condominiais.

Leia mais pag. 16 e 17

Jornal Pred News

EDITORIAL

Edição de Maio

Ano VII • Nº 33 • 2017

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

Conselho Editorial

Jonh Passos, Whenna Duarte

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

Maio está com tudo e o Jornal PredNews quer deixar seus leitores informados sobre todas as novidades do mundo dos condomínios. E para começar, vamos falar sobre digitalização de documentos, uma prática moderna, que surgiu com o advento da informática e que tem trazido muita praticidade ao armazenamento da documentação condominial, que, em alguns casos, já nem precisam mais arquivar documentos impressos.

Além da transparência na gestão do condomínio, uma vez que a digitalização facilita acesso dos condôminos a todos os documentos; essa ação evita a impressão excessiva de papéis e funciona como um backup da papelada do condomínio. Mas cuidado! Alguns documentos, ainda que digitalizados, não podem ser descartados. Entenda melhor o assunto na matéria que preparamos para você.

E o síndico? Será que ele realmente sabe dos riscos ocultos que seu cargo lhe reserva? Trouxemos alguns exemplos de situações perigosas pelas quais o síndico pode passar durante sua gestão e como ele pode se prevenir. Vazamento de gás e desabamentos ou abalos a estrutura do condomínio estão entre elas.

Os animais voltam a ser pauta no PredNews. Desta vez, a questão vai além do barulho ou incômodo que sua presença pode causar para algum condômino. Vamos falar sobre maus-tratos aos bichinhos e as respectivas penalidades legais para casos de abuso, agressão física, mutilações, envenenamento e abandono de animais, entre outros.

Se o assunto é elevador, utilizá-lo com consciência e da maneira correta possibilita uma significativa redução da conta de energia do condomínio,

umenta a durabilidade do equipamento e assegura seu uso igualmente por todos os condôminos.

Outro importante equipamento do condomínio permite mais comodidade no transporte de compras e outros volumes às unidades de cada morador, são os Carrinhos de supermercado. Eles facilitam a condução de sacolas, bagagens e outros objetos para os apartamentos e ainda geram economia pelo número menor de vezes que o elevador necessita ser usado. Veja aqui dicas de como organizar a utilização dos carrinhos de compras no condomínio.

A falta de manutenção e organização na estética do condomínio pode prejudicar futuros processos de negociação de compra ou locação de unidades. Entenda como estar atento a itens como varais de roupas fixados em locais visíveis ao exterior do prédio e à conservação da fachada são diferenciais que valorizam seu imóvel.

Sabe quando uma festa pode representar muita diversão para uns e uma tremenda dor de cabeça para outros? Quando os moradores utilizam indevidamente o Salão de Festas do condomínio para promover um determinado evento. Veja como obedecer as regras de uso desse espaço pode evitar esses possíveis transtornos à harmonia condominial.

Vamos falar também sobre inadimplência no condomínio, as vantagens e serviços oferecidos pelo aplicativo Classecon e ainda em quais circunstâncias uma assembléia pode ser impugnada.

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**



Digitalização de documentos do condomínio traz praticidade para a administração

A era digital veio para ficar e já atingiu diferentes esferas da sociedade. Assim como os smartphones e computadores super avançados, a tecnologia hoje possibilita que inúmeras outras atividades, antes feitas apenas manualmente, possam ser completamente levadas para o campo da informatização. Por essa razão, a famosa e tão importante pasta de prestação de contas e outros documentos impressos do condomínio podem estar chegando ao fim. Estamos falando de um processo simples, e eficiente, a digitalização de documentos.

Se a ideia é modernizar, a praticidade trazida com a digitalização desses documentos soma pontos positivos no quesito organização de toda essa papelada. Isso porque, dependendo da quantidade, o armazenamento mensal de papéis nos arquivos do condomínio pode ser mais trabalhoso do que se imagina.

Muitos são os casos de administradoras que estão migrando a documentação impressa do condomínio para dispositivos como CD, pen drive, no site da empresa e outros. Algumas mesclam a disponibilidade da pasta física e digitalizada, e outras já, inclusive, acabaram definitivamente com a documentação física, oferecendo toda a prestação de contas online. O processo confere maior transparência nas finanças do condomínio, tornando mais fácil o acesso de todos aos documentos; além de ser uma prática sustentável, pois evita a impressão excessiva de papéis. A digitalização é ainda uma forma de fazer um backup da papelada do condomínio. É um fator de segurança a mais para resguardar a posse desses documentos.

Quais documentos digitalizar?

A documentação que deve ser digitalizada é aquela pertinente ao condomínio. Além da pasta de prestação de contas

(que inclui balancetes, comprovantes de pagamentos, recibos, notas fiscais, por exemplo), os contratos de prestação de serviços ao condomínio e todos os documentos sobre a parte trabalhista devem ser digitalizados.

Convenção, Regimento Interno, atas, editais, documentos da administração, laudos técnicos, relação de devedores, acordos judiciais, e outros; também estão entre os documentos que devem ser digitalizados e assim permitir o acesso facilitado aos interessados.

É muito importante ressaltar que, existem documentos que, mesmo após sua digitalização, não podem ser descartados. Isso porque o documento na versão digital não possui valor jurídico necessário em determinados casos. Certidões e comprovantes são alguns deles e devem ser mantidos pelos condomínios em versão impressa e original.

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!

Responsabilidades do síndico: como o gestor pode evitar possíveis riscos em seu mandato

Responsabilidade é um termo que acompanha a rotina de uma pessoa que exerce a função de síndico em condomínio. Entretanto, bem além das responsabilidades características do cargo, o síndico deve estar atento aos riscos explícitos e ocultos que podem existir durante sua gestão, saber como identificá-los e ainda como é possível evitá-los.

Além dos compromissos particulares, o trabalho fora do condomínio muitas vezes é o pretexto usado para que muitos síndicos deixem determinadas demandas sob os cuidados do zelador ou outro funcionário do condomínio, que não possuem treinamento adequado para solucionar o problema, caso ele venha a ocorrer. Esse é o cenário ideal para que problemas de menor a maior complexidade aconteçam nas dependências condominiais e o que diferencia uma gestão eficiente de uma gestão mal conduzida.

Confira alguns riscos que o síndico pode correr em sua gestão e como ele pode se prevenir:

Falta de manutenção nos elevadores: em caso de acidentes ou danos a esse equipamento, o síndico pode ser responsabilizado por negligência ou imprudência em sua manutenção. Entre os acidentes com essas máquinas estão: o risco do mesmo despencar com usuários, resultando em ferimentos e até mortes; parar com pessoas dentro e durante o resgate, se executado por pessoas não habilitadas, também ocasionar ferimentos e morte. Para evitar:

fazer o acompanhamento periódico desse maquinário com uma empresa especializada.

Vazamento de gás: o síndico pode responder por acidentes ocasionados pela falta de manutenção na rede de gás do condomínio. Se for identificado qualquer vazamento, o síndico deve acionar a concessionária ou o prestador de serviço, devidamente certificado e habilitado para realizar o reparo. Para evitar: Ainda que não seja obrigatória a inspeção anual desse sistema de gás, essa prática pode garantir mais segurança ao condomínio. Assim, quando o condomínio for renovar seu AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), tudo estará em conformidade com o exigido pelas normas da ABNT.

Falta de pagamento de encargos de funcionários: o pagamento dos encargos sociais atrasados de funcionários do condomínio ou terceirizados pode somar uma alta quantia, que deverá ser paga pelo condomínio. Por isso, tão logo o síndico ficar ciente da situação, ele deve efetuar o pagamento imediato ou parcelar o débito, caso seja um valor alto e não disponível em caixa, e solucionar a questão. Para evitar: o síndico deve acompanhar esses repasses, solicitando da administradora os comprovantes desses pagamentos, ou no caso da empresa terceirizada, o pagamento mensal pode estar vinculado à comprovação do pagamento desses encargos.

Obra e danos a estrutura condominial: em desabamentos ou abalos a estrutu-

ra do condomínio, novamente o síndico pode ser responsabilizado pelo ocorrido. Mesmo que a obra aconteça no interior da unidade, é dever do síndico exigir a documentação obrigatória que atesta que a construção não afetará a estrutura condominial. Porém, vale explicar que, a responsabilidade pelos documentos e pela obra em si, conforme a alteração da norma NBR 16.280, passa a ser do morador e do arquiteto ou engenheiro, que assina a ART ou RRT da obra. Logo, cabe ao proprietário ou morador a contratação de um profissional habilitado, que será o responsável técnico pelas alterações feitas no local e por cumprir o plano de reforma. Isso não exclui o dever do síndico de cobrar esses documentos e seu cumprimento. Para evitar: Ter conhecimento sobre as regras de execução de obras em condomínio, dar conhecimento sobre o assunto aos moradores e estar em constante fiscalização em caso de obras nas unidades, exigindo que tudo esteja em conformidade com a NBR 16.280.



Maus-tratos a animais podem resultar em punições legais



Se você é daqueles que gosta muito de animais pode pensar, como resistir ao rostinho lindo de um cachorrinho? Ou a um carinho dócil e meigo de um gatinho? E tantas outras demonstrações de afeto que os bichos de estimação podem expressar por seus donos? Pois saiba que, ao contrário de você, infelizmente, muitas pessoas praticam maus-tratos e/ou abandono a esses seres indefesos.

Permanência em condomínios

Antes de falar sobre os maus-tratos é importante explicar que, em condomínios, uma questão que já foi polêmica, hoje recebe respaldo legal e assegura que moradores possam ter animais em suas unidades. Não é permitido que nenhuma Convenção

de condomínio proíba a presença desses bichinhos nas unidades autônomas, ou seja, no interior das casas e apartamentos. Tal proibição viola o direito de propriedade e a liberdade individual de cada pessoa em fazer uso da sua área privativa conforme seus interesses, desde que não sejam contrários à destinação do imóvel, como, por exemplo, tornar imóvel residencial em escritório ou empreendimento comercial.

Apesar de não poder proibir a presença de animais, as Convenções podem restringir essa permanência nas áreas comuns do condomínio, estabelecendo normas como a proibição de circulação nesses espaços de uso coletivo e a obrigatoriedade de utilização de guias e coleiras no trânsito dos

bichos.

Penalidades legais para maus-tratos

Respeitar os seres vivos deve ser uma prática adotada dentro e fora do condomínio. No caso específico dos condomínios, ainda que um morador não goste de criar animais em sua unidade, é fundamental entender que, eles devem ser bem cuidados quando se assume a responsabilidade de tê-los em casa e que maus-tratos a esses seres podem ter consequências e penalidades legais.

No Brasil, maltratar animais é crime previsto em lei. A pena imposta pelo Art. 32, da Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605, de 1998), é de detenção de três meses a um ano e multa. Essa lei vigora sobre quem praticar ato de abuso, maus-tratos, ferir ou mutilar animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos.

Já a pena prevista pelo Art. 164, do Código Penal, é de detenção, de 15 dias a seis meses, ou multa. Esse artigo prevê o crime de abandono de animais para aqueles que introduzirem ou deixarem animais em propriedade alheia, sem consentimento de quem de direito, desde que o fato resulte prejuízo.

Entre os atos de descuido e crueldade cometidos contra animais mais comuns estão: abandono; manter animal preso por muito tempo sem comida e contato com seus donos ou responsáveis; deixar animal em lugar impróprio e anti-higiênico; envenenamento; agressão física; mutilação; não procurar um veterinário se o animal estiver doente; entre outros.

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

Uso correto dos elevadores garante sua durabilidade e economia de energia

Comodidade. Em uma palavra pode ser definido esse equipamento tão importante na vida de muitos dos seus usuários, o elevador. Afinal, já pensou morar no sétimo andar e chegar com sacolas pesadas para carregar até lá de escadas? E olha que existem prédios bem mais altos que isso. Cansou só de pensar, não é mesmo? É por isso que não apenas utilizá-lo, mas fazer isso da maneira correta pode garantir que o elevador do seu condomínio tenha maior durabilidade e ainda que a conta de energia do prédio não extrapole seu orçamento.

Tanta utilidade acarreta um rápido desgaste, é aí que entra a manutenção. De responsabilidade do síndico, essa deve ser uma prática constante no condomínio, garantindo seu estado perfeito para uso e evitando acidentes graves, inclusive fatais em muitos casos. Nesse caso, é fundamental a contratação de uma empresa especializada, que deverá realizar a manutenção dos elevadores pelo menos uma vez ao mês, com ajustes preventivos e a lubrificação do aparelho.

As visitas frequentes dos especialistas auxiliam na detecção de problemas e na resolução cabível. Bem cuidados, os elevadores podem ter um tempo de vida útil de 30 anos. Porém, se antes disso ele começar a apresentar falhas com muita frequência, talvez seja necessária a substituição.

A aquisição de um novo equipamento desse tipo para o condomínio deve considerar as inovações que o mercado já oferece.

Existem modelos com redução do consumo e até regeneração de energia, botoeiras inteligentes, pesagem de cargas, entre outras novidades, que significam menos gastos para o condomínio e, conseqüentemente, para os condôminos.

Já o usuário, que é responsável pela boa utilização do elevador, deve seguir as regras de uso do equipamento e assim evitar acidentes e danos à máquina. Parece uma prática simples, mas muitas pessoas cometem erros evitáveis no momento de aguardar o elevador. O principal deles é se posicionar em frente à porta do equipamento. Essa atitude atrapalha o processo de embarque e desembarque dos usuários. O correto é que filas sejam formadas, mantendo a ordem para a entrada e saída de quem está utilizando o elevador.

Tanto na entrada, quanto na saída, e ainda durante sua permanência no elevador, o usuário deve evitar movimentos bruscos e se locomover devagar, para evitar tropeços e colisões com os demais condôminos. Ultrapassar o peso limite permitido para cada cabine também pode danificar o elevador e contribuir para sérios incidentes.

Como economizar?

O elevador é um dos pontos de maior consumo de energia de um condomínio. Conseguir utilizá-lo economizando é uma importante tática para reduzir as contas do prédio. Confira abaixo quatro dicas para diminuir esses valores:

Chamar mais de um elevador ao mesmo

tempo gera desgaste desnecessário ao equipamento, provocando uma parada inútil de um elevador e ocasionando custos de energia. Chame um elevador por vez.

Para os impacientes, um lembrete, apertar várias vezes o botão do elevador pode provocar o desgaste do contato eletrônico. Também é importante orientar as crianças de que as botoeiras do elevador não são brinquedos.

Desligar diariamente, de maneira programada e comunicada aos moradores, um dos elevadores, no horário de menor movimento e utilização pode reduzir o consumo de energia.

Uma dica para pessoas saudáveis: substituem o elevador pela escada! Subir alguns lances de escada faz bem para a saúde, poupa o equipamento e ainda libera vagas nos elevadores para pessoas com dificuldades de locomoção.



Carrinho de supermercado: regras de uso garantem a boa convivência no condomínio

Com a vida corrida da maioria da população, que precisa dividir-se entre trabalho, estudo, família e outra infinidade de tarefas cotidianas, encontrar soluções simples de serem executadas e que permitam um pouco mais de comodidade ao dia a dia é uma opção mais do que bem-vinda, não é mesmo? Carrinhos de supermercado em condomínios são exemplos claros disso. Eles são grandes aliados no transporte de compras e outros volumes às unidades de cada morador.

Além de facilitar a condução de sacolas, bagagens e outros objetos para os apartamentos, os carrinhos de compras podem representar uma economia para as contas do prédio. Isso porque seu uso pode evitar que o morador utilize diversas vezes o elevador para fazer todo o deslocamento dos volumes até sua unidade; e ainda resolve as reclamações geradas pelo elevador parado para o carregamento de compras de volume por volume.

Aquisição

Se o condomínio ainda não possui um carrinho de supermercado, assim como em todas as demais despesas condominiais, é preciso apresentar pelo menos três orçamentos em assembleia para a aprovação da compra.

Após a aprovação, deve ser feito o registro em ata do valor definido e a quantidade de carrinhos necessária para o condomínio, considerando o número de moradores, o espaço que eles ocupam e a demanda por eles. A aquisição desses equipamentos

pode ser feita pela Internet ou ainda em lojas especializadas.

Mau uso e os conflitos

Mesmo com os benefícios trazidos por esse objeto ao condomínio, seu mau uso pode ser fonte de conflito entre os moradores. Em geral, isso acontece porque as regras para a utilização dos carrinhos não são seguidas com deveriam.

Se, após seu uso, o carrinho é deixado propositalmente ou esquecido no meio da garagem, no hall ou elevador, por exemplo, o problema pode ser causado ao morador que precisa do carrinho e não o encontra no local apropriado; para os funcionários do condomínio, que ficam sobrecarrega-

dos com a devolução desses equipamentos aos seus lugares; e para o síndico, que são solicitados com maior frequência.

Para a organização no uso do carrinho de compras, o condomínio pode contar com a implantação de cartões magnéticos, que permitem destravar o cadeado que prende o carrinho no lugar em que ele deve estar quando não está em uso. Outra opção é fazer um controle administrado pelos funcionários, com registro do nome do morador que pegou o carrinho, o horário que foi pegado, e outras informações. Campanhas de conscientização e comunicados também podem fixados em locais de fácil acesso aos condôminos.





Varal de roupas nas fachadas pode prejudicar a estética e valorização do condomínio

Para residir em um condomínio, o morador deve conhecer bem as áreas condominiais, incluindo as partes de uso comum e de propriedade particular, e, principalmente, as regras para utilização de todas elas. O Regimento Interno e a Convenção podem facilitar a compreensão sobre o que pode e o que não pode ser feito dentro das dependências condominiais. A conservação e a organização da fachada estão entre os itens dispostos nessas regras.

Além Regimento Interno e Convenção do condomínio, sobre o assunto, o Artigo 1336, do Código Civil afirma: “São deveres do condômino: III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”. Uma alteração pode ser legitimada desde que passe a constar na Convenção, mas nos últimos tempos, muitos condomínios estão aceitando determinados tipos de alterações com a aprovação

em assembleia.

Para compreender quais os lugares não podem ser modificados, é importante saber que a fachada corresponde a toda área externa que compõe o visual do condomínio, como as paredes externas, sacadas, janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída do edifício, além de outros elementos.

Intervenções menores, mas com impactos significativos na estética do condomínio também são consideradas. Esse é o caso da instalação de varais para roupas. Colocados nas sacadas dos prédios e visíveis as áreas externas, essa prática pode prejudicar o padrão condominial e até mesmo gerar a desvalorização do imóvel. Um claro exemplo disso acontece quando um possível comprador visita o condomínio para analisar uma unidade e se depara com a

desorganização visual provocada pelo uso de varais aparentes.

Ainda que o apartamento sob negociação seja pequeno, ou não esteja tão bem localizado quanto muitos exigem, ter fachada e áreas comuns organizadas agregam valor ao imóvel, podendo elevar seu preço e ser um atrativo a mais para fechar contratos de venda ou locação.

Uma alternativa para quem mora em condomínio, principalmente aqueles que proíbem o uso de varais expostos nas sacadas, é o chamado varal de chão. Nele, as roupas podem ser penduradas a uma altura que não ultrapassa os limites visíveis das unidades, atingindo o objetivo desejado pelo condômino e respeitando as regras do condomínio. Esse utensílio pode ser facilmente encontrado em lojas com produtos domésticos e até em supermercados.

Manutenção de fachada: a primeira impressão do condomínio



No universo das fachadas, além de varais de roupas e objetos colocados em locais inadequados, como já foi citado nesta edição, outros pontos merecem atenção em condomínios. Tipos de tintas e revestimentos, cores e limpeza, por exemplo, podem caracterizar um empreendimento e valorizá-lo. Se a primeira impressão é a que fica, a fachada de um condomínio deve estar sempre bem cuidada.

Quando o assunto é manutenção do condomínio, a fachada é um dos itens mais importantes. Tanto o proprietário que mora, quanto aquele que tem o imóvel apenas como um investimento reconhecem que patrimônio bem conservado é patrimônio valorizado. Isso pode ser facilmente constatado nas negociações de venda ou locação de unidades em condomínio.

Além da preocupação estética e patrimonial, o cuidado com a fachada do condomínio é uma obrigação legal, prevista pelo artigo 1.348, do Código Civil, que aponta ser de responsabilidade do síndico “diligenciar

a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

A alteração ou pintura na fachada de um condomínio exige a concordância de 2/3 dos condôminos-proprietários. Segundo o artigo 1.334, do Código Civil, é necessária a realização de uma assembleia geral, com um quórum previsto na Convenção do condomínio, para as deliberações sobre o tema.

Pelos aspectos legais, o primeiro passo para iniciar a manutenção da fachada do condomínio é a contratação de um arquiteto para a produção de um laudo técnico. O profissional contratado para a construção do imóvel pode ter direitos autorais sobre a obra, assim, fazer a obra sem consultá-lo, pode representar um risco de processo contra o condomínio.

Principais problemas

Intervenções preventivas de manutenção da fachada podem evitar muitos proble-

mas para o condomínio. Rachaduras, fissuras, manchas, descolamento de revestimentos e trincas nas fachadas podem ser indicativos de futuros danos estruturais, que podem ser controlados com a manutenção dessa área.

Para identificar quais os pontos necessitam de reparo, é importante que seja feita uma inspeção predial detalhada sob as condições da fachada e a partir daí decidir quais ações serão tomadas. Também é válido observar o que ocasionou o problema e assim prolongar o trabalho de recuperação da fachada.

A manutenção da fachada vai variar de acordo com o tipo de material existente nela. Cerâmica, pastilhas, pintura, concreto, pedras, etc.; cada um deles exige um tratamento específico. Dessa forma, uma empresa especializada no tipo de material em questão é a garantia de que a estética e a infraestrutura do condomínio sejam preservadas.



Uso inadequado do Salão de Festas pode acabar com a alegria de muitos condôminos e do síndico

Qual o conceito de festa boa para você? Para quem mora em condomínio é aquela em que os participantes seguem todas as regras previstas pelo Regimento Interno, principalmente para aqueles moradores que não estão participando e não tem nada a ver com o evento que está acontecendo no Salão de Festas do prédio.

Pelas normas estabelecidas no Regimento Interno do condomínio é possível compreender que tipo de postura e atitudes devem ser adotadas no ato da reserva e durante a utilização do Salão de Festas. Essas normas são definidas e aprovadas em assembleia, e variam de condomínio para condomínio, considerando o perfil dos moradores, suas características e prioridades. O Regimento Interno permite que todos fiquem cientes das responsabilidades em usufruir desse espaço e também das penalidades aplicáveis em caso de descumprimento das regras.

A reserva

A grande disputa e procura pelo Salão de Festas do condomínio exige que alguns parâmetros sejam tomados já na sua reser-

va. Cada condomínio estabelece em suas regras o prazo de antecedência no qual deve ser feita a reserva do Salão de Festas pelo condômino.

A reserva antecipada do espaço evita conflito de moradores que querem realizar seus eventos na mesma data e horário. Dessa forma, a preferência é dada para o condômino que fez a solicitação primeiro.

Com a reserva feita, é necessário deixar a lista de convidados na portaria do condomínio, para o controle da administração quanto ao número máximo permitido de pessoas, e ainda para a segurança durante o fluxo de entrada e saída das dependências condominiais. Alguns condomínios cobram pela utilização do Salão de Festas, correspondente a um percentual sobre o valor do condomínio mensal, e cobrem os gastos provocados pelo evento, como água, energia, material de limpeza, faxina, entre outros.

Regras de uso

Para preservar a harmonia e o sossego dos demais moradores do condomínio, duran-

te o uso do Salão de Festas, é necessário que o condômino que reservou este espaço fique atento ao horário de silêncio definido no Regimento Interno. Os convidados devem ser informados sobre o horário de início e término da festa.

Em geral, também não é permitido fixar nenhum objeto nas paredes, para evitar danos à pintura das mesmas. Caso haja esse tipo de dano ou outros como aos móveis, janelas e demais utensílios pertencentes ao Salão de Festas, é dever do morador que está realizando o evento arcar com todos os custos pelo concerto ou reposição.

Entrega

Assim como o recebe, o condômino que reserva o Salão de Festas deve entregá-lo limpo e organizado. Alguns condomínios cobram uma taxa para a limpeza do local, outros permitem que o próprio morador escolha entre realizar a limpeza do espaço ou pagar para que esta seja feita. De uma maneira ou de outra, é dever do morador solicitante garantir a limpeza dessa área no ato da entrega.

Inadimplência pode ser reduzida com o entendimento sobre a taxa condominial

A inadimplência é um problema que afeta diferentes segmentos da sociedade. Infelizmente os condomínios não estão livres dessa situação. Com a crise econômica na qual o país enfrenta, é comum que um grande número de condôminos não arque com as despesas condominiais em dia. Entretanto, é fundamental entender que a taxa de condomínio é a ferramenta que supre todas as necessidades estruturais e sociais de um empreendimento desse tipo. Essa compreensão sobre o que é e para que serve a cota condominial pode estimular seu pagamento e reduzir os índices de inadimplência.

A taxa condominial nada mais é do que o valor cobrado para cada morador, com a finalidade de cobrir todas as despesas do condomínio. Os gastos contabilizados nesse caso são referentes às áreas comuns, ou seja, de uso coletivo do condomínio. As despesas relativas às partes internas das unidades, de uso exclusivo de cada condômino, não são somadas à cota.

Para que serve a taxa condominial?

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

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.

Consequências para a estrutura do condomínio

Com o atraso da cota condominial, o condomínio não consegue arcar com suas obrigações e a manutenção das instalações (elevadores, piscina, fachadas, salão de festas, etc.) é diretamente prejudicada. A consequência disso é que pontos como tranquilidade, segurança, limpeza, organização e bem-estar são afetados. Assim, a falta de manutenção do condomínio gera prejuízos imediatos, tanto para a comunidade condominial, quanto para o próprio condômino inadimplente.

Consequências para o condômino inadimplente

Multas e juros: Segundo o Código Civil,

por atraso no pagamento da cota condominial, pode ser aplicada multa de 2% e juros de até 1% ao mês.

Proibição de votar em assembleias: Conforme o Art. 1.335 do Código Civil, não estando quite com o pagamento da taxa condominial, o condômino não pode votar em assembleias do condomínio.

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.

Classecon

Administração Condominial

Classecon disponibiliza versão para Android e iOS e facilita acesso a serviços

Pensando na comodidade dos seus usuários, os aplicativos estão cada vez mais aprimorados, com diferentes funcionalidades que permitem rapidez e segurança em atividades de simples, média e alta complexidade. Toda essa praticidade reflete no aumento do número de pessoas que utilizam esses apps, fato revelado por uma pesquisa da revista Meio & Mensagem, que apontou que 84% dos consumidores usam até 10 Apps diariamente.

A busca pelo que há de melhor em administração condominial permitiu à Predial Administradora de Condomínios inovar, com criatividade e garantia de melhoria no atendimento das necessidades de síndicos e condôminos.

Para atingir esse objetivo, a empresa fez uso de modernos recursos tecnológicos no desenvolvimento de uma avançada ferramenta digital, o aplicativo Classecon. Acesso a diversos serviços, como a emissão de 2ª via do boleto bancário, prestações de contas e planilhas orçamentárias,

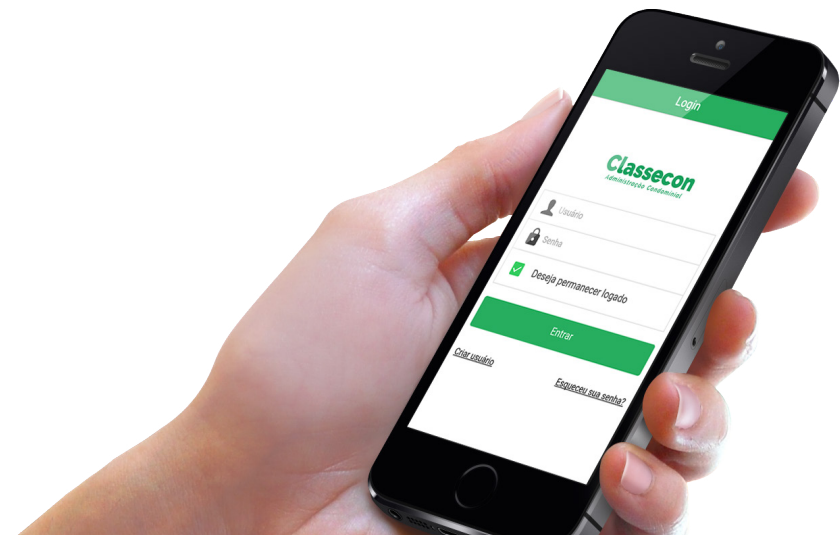
consulta de pagamentos da sua unidade, registro de ocorrências online, consulta de documentos do condomínio (convenção, regimento interno, editais, atas de assembleias e outros), reclamações, sugestões e muito mais.

Tudo isso é possível com o aplicativo Classecon, que dispõe das conhecidas vantagens da plataforma online da administradora, utilizada em computadores e notebooks, porém com a facilidade de poder acessar

informações sobre a unidade condominial administrada pela Predial, de onde o usuário estiver, com o seu smartphone ou outro dispositivo móvel.

Como acessar?

O App Classecon é uma multiplataforma que está disponível para os sistemas Android e iOS. Para ter acesso às vantagens dessa ferramenta, basta o usuário entrar na loja do Google Play ou App Store, buscar pelo aplicativo Classecon e baixá-lo.





The logo graphic consists of two stylized 3D rectangular blocks. The left block is grey and taller, while the right block is orange and shorter. The word "Classimóveis" is written in a white, sans-serif font, with the "C" overlapping the grey block. Below the main text is a thin horizontal line, and underneath that is the tagline "O imóvel que você procura em 3 cliques!" in a smaller, italicized font.

Classimóveis
O imóvel que você procura em 3 cliques!

Os melhores imóveis para
comprar ou alugar estão aqui!

www.classimoveis.com.br



Síndico do Mês

Tairone Ramos

O Condomínio Rosa dos Ventos, em Teresina, conta com uma gestão que já lhe trouxe nítidas melhorias. A experiência enquanto funcionário público, com cargo de coordenador de logística, planejamento e agendamento ajudou o síndico Tairone Ramos Escórcio a conduzir com muita lucidez a administração do condomínio. Paciência, observância e resolutividade são marcas do síndico, que se orgulha de falar sobre a organização e manutenção em dia dos equipamentos e áreas das dependências condominiais.

Tantos exemplos de como gerir com responsabilidade e capacidade técnica renderam ao sr. Tairone Ramos o posto de “Síndico do Mês” da edição de maio do PredNews.

PredNews: Quando iniciou sua gestão?

Tairone Ramos: Teve início em 31 de janeiro de 2014.

PredNews: O que lhe motivou a chegar ao cargo de síndico?

Tairone Ramos: Sempre tentei solucionar os problemas no meu condomínio, nunca gostei de esperar o síndico anterior resolver. Reivindicava meus direitos e também dos outros condôminos, participativo em tudo que acontecia no condomínio. Isso me motivou com certeza a chegar aonde cheguei, além do mais, gosto do que faço. E também porque tinha muito tempo disponível e dedicava para resolver essas pendências.

PredNews: Exerce outra profissão além de síndico? Qual? E como ela ajuda no exercício do cargo de síndico?

Tairone Ramos: Sim. Fui funcionário pú-

blico por muito tempo. Com certeza o que fiz como funcionário do Estado me ajudou a exercer bem o papel de síndico. Por 28 anos fui coordenador de logística, planejamento e agendamento, essas são as ferramentas que fazem toda diferença ao administrar um condomínio, também já tenho experiência há 12 anos, apenas como síndico.

PredNews: Em quais condições estava o condomínio no início de sua gestão?

Tairone Ramos: No início percebi que existia muitas rachaduras no condomínio, na época a Construtora responsável era a SUCESSO, eles nunca resolviam o problema. Também identifiquei alguns outros problemas como, por exemplo, no portão de entrada, mas com o tempo fui resolvendo. Hoje posso dizer que melhorou muito desde que assumi a gestão. Outro fator foi

à desorganização dos documentos do condomínio.

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

Tairone Ramos: A principal mudança foi à diminuição das reclamações no condomínio. No início ainda era complicado a captação destas reclamações, após certo tempo fui percebendo sozinho o que mais causava problemas no condomínio. Então fui resolvendo aos poucos, mesmo antes dos condôminos reclamarem. Outra diferença sentida no condomínio foi à redução de água e energia. A prestação de contas também ficou mais organizada. Criei um local para colocar todos os documentos de forma que nada fosse perdido. No local onde fica os zeladores eram muita bagunça, coloquei uma prateleira, onde ficam agora todos os materiais de expediente. Também instalei para os zeladores, um equipamento de GELO-AGUA, eles também precisam se sentir em casa, com o local de trabalho bem limpo e organizado. Limpeza no condomínio, minha prioridade, tem manutenção, por exemplo, na bomba, cisternas, caixas de gorduras, hidrantes, para-raios, piscinas, jardins. Sempre fico atento às datas das manutenções.

PredNews: Quais os desafios do cargo de síndico?

Tairone Ramos: Realizar o possível para realizar o impossível, continuar trabalhando bem como síndico e assim harmonizar a convivência entre todos os condôminos.

PredNews: Qual a importância da parceria com a Predial Administradora de Condo-



mínios?

Tairone Ramos: De suma importância para todos nós síndicos e condôminos. No nosso caso, são imprescindíveis dois setores da predial, LOGÍSTICA E DOCUMENTAL, fazem muita diferença. Estou bastante satisfeito com a administração da Predial.

PredNews: Quais os próximos projetos da sua gestão para o condomínio?

Tairone Ramos: Tenho pensado em alguns projetos para melhorar nosso condomínio, por exemplo, uma galeria fluvial aberta no jardim do bloco A, criar uma horta de plantas medicinais para os condôminos. Além de colocar lâmpadas de leds em todos os postes do condomínio, visando economizar mais ainda a energia, terminar também a calçada, colocar um canteiro e reformar a queda d'água da piscina.

Quando uma assembleia pode ser impugnada?

A assembleia é uma indispensável ferramenta para a administração e organização de um condomínio. Nela, importantes decisões sobre questões sociais e estruturais do condomínio são discutidas, votadas e aprovadas. Mas e quando ela não está de acordo com as normas do Código Civil e da Convenção do condomínio?

Quando fogem das exigências legais, as assembleias podem ser anuladas, tanto por uma assembleia seguinte, quanto por decisão judicial. Mas antes de saber em quais situações uma assembleia deve ser impugnada (quando qualquer condômino pode contestar a reunião ou as deliberações resultantes dela), é necessário compreender a relevância de fazer parte dessas reuniões condominiais.

Porque participar das assembleias?

Participando das assembleias, o condômino tem a chance de debater sobre os gastos e melhorias condominiais, colaborar no planejamento da previsão para gastos futuros e levar propostas para equilibrar as contas do condomínio, garantindo sua manutenção e valorização patrimonial. É durante a assembleia que diversos temas de suma importância são debatidos, como eleição do síndico, subsíndico e conselheiros; aprovação da previsão orçamentária e de prestação de contas, aprovação de intervenções na estrutura condominial (obras, reparos, etc.), aprovação de taxas, entre outros.

Motivos que levam a impugnação de assembleia

Convocar assembleia deixando de notifi-



car todos os condôminos, sem exceção.
 Permitir a votação por condômino inadimplente.
 Permitir que representante sem procuração vote.
 Impedir que o morador não condômino(proprietário) seja eleito síndico.
 Alterações na Convenção do condomínio com menos de 2/3 dos votos dos condôminos.
 Aprovação de obras voluptuárias(que trazem embelezamento sem agregar utilidade ou necessidade) com menos de 2/3 dos votos dos condôminos.
 Síndico não convocar reunião solicitada por 1/4 dos condôminos.

Para impugnar uma assembleia, é necessária a convocação de uma nova reunião para invalidar as deliberações anteriores. Isso deve ser feito dentro das formalidades previstas na Convenção do condomínio e no Código Civil. Caso o síndico se recuse a convocar nova assembleia, a convocação pode ser feita por 1/4 dos condôminos. Mas, se o condômino insatisfeito não conseguir reunir o quórum de convocação,

ele deve ingressar com uma ação no Poder Judiciário, solicitando ao juiz que declare a anulação da assembleia em questão, mediante motivos consideráveis para tal.

Dicas para evitar que assembleias sejam impugnadas

Respeitar as regras estabelecidas no Código Civil e Convenção do condomínio.
 Expor o edital de convocação da assembleia em local de ampla circulação, além de enviar notificação particular para todos os condôminos e mencionar os assuntos a serem discutidos e deliberados na assembleia. Se apenas um condômino não for notificado, a assembleia pode perder a validade.
 Aguardar a segunda convocação para iniciar a reunião.
 Conduzir a assembleia conforme o previsto em edital de convocação.
 Respeitar o quórum de votação específico para cada assunto, conforme o disposto no Código Civil.
 Discutir e relatar em ata toda a pauta da assembleia, em itens e por ordem de assuntos.

Jornal **PRED** News

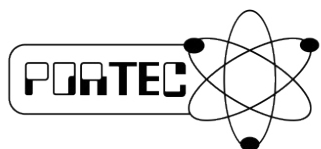
A mais abrangente publicações sobre condomínios

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

