

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### Viver em condomínios requer cuidados

Respeito às leis e normas, educação, tolerância e boas maneiras tornam mais agradável o convívio social nos edifícios.

Estar rigorosamente em dia com o pagamento das taxas condominiais não é suficiente para ser um bom condômino. É necessário atentar para as regras da vida em condomínio, que, afinal, não são diferentes das leis gerais da vida em sociedade. Além do respeito às leis e normas, é fundamental saber usar as regras da boa educação, da tolerância, das boas maneiras e exercitar o direito e a obrigação de zelar pelo que é de todos.

Para ter sossego e viver em harmonia com as pessoas, é preciso conhecer as normas vigentes no condomínio, caso contrário corre-se o risco de passar por situações desagradáveis e desgastantes.

Residir em prédios de apartamentos ou em condomínios de casas fechados pode ser mais seguro do que morar em uma casa isolada, mas exige que as pessoas se adaptem a uma vida mais exposta aos vizinhos, à divisão de áreas comuns e a compartilhar decisões. A vida em condomínio implica certo número de direitos e deveres, sendo necessário que cada um respeite os seus limites e os limites dos outros moradores. Tranquilidade, bem estar e segurança devem ser os objetivos da vida em condomínio.

Barulho, obras em áreas comuns ou privativas, mudanças, transportes de materiais de construção, uso da piscina e das quadras de esporte têm limitações de horário.

O barulho é um dos problemas que mais geram atritos no condomínio. É difícil estabelecer o nível de ruído

suportável, mas certamente a música em alto volume, o barulho das crianças, latido de cães, festinhas nos apartamentos estão entre os barulhos menos suportáveis pela maioria dos condôminos. Isto sem falar no barulho decorrente de obras de reforma de apartamento - marretas, martelos e furadeiras podem causar irritação e, se forem utilizados fora de hora, provocarão estremecimentos de relações entre vizinhos.

Para evitar possíveis conflitos, todo condômino deve conhecer e obedecer ao que está estabelecido a esse respeito no Regulamento Interno, que, se não contiver restrições ao barulho nem horários para obras etc. deve ser revisto em assembléia para estabelecimento claro de proibições e de horários para atividades que produzem barulho.

### Horários que devem ser regulados

- Nos condomínios em que houver períodos de ausência de funcionários na portaria, seja parcial ou integral, deve-se estabelecer os horários em que os moradores deverão utilizar chaves próprias para abertura e fechamento dos acessos.
- Utilização do playground, das quadras, piscinas, salões de festas e jogos, salas de ginástica e outras dependências de lazer ou esportes.
- Circulação de cargas e mudanças. Hoje há supermercados, nas grandes cidades, que funcionam 24 horas por dia, mas é bom saber se o condômino vai poder entrar com as compras do mês às três horas da madrugada.
- Entrada e saída de mudanças.
- Horários de proibição de barulho nos corredores e áreas livres, principalmente as próximas às janelas das unidades.

- Horário para obras em apartamentos que produzam barulho. Mesmo que o condomínio não conte com a regulação desses horários, o bom senso manda que os moradores se imponham certas restrições para evitar perturbar os outros e tratem de modificar prontamente o Regulamento Interno.

### Penalidades

Os moradores que infringem dispositivos da Convenção e do Regulamento Interno estão sujeitos a penalidades, que variam de acordo com a gravidade e de eventuais danos causados e são aplicadas pelo síndico. Geralmente, o condomínio adverte o infrator, mas a reincidência pode levar à aplicação de multa prevista na Convenção ou no Regulamento Interno. Se ainda assim o infrator persistir e o caso assumir contornos mais graves, o síndico tem que se reunir com o conselho e até convocar uma Assembléia para resolver a situação, antes de qualquer demanda judicial. O apelo à Justiça pode ser o recurso final.

Queda ou arremesso de objetos das janelas: é muito perigoso, por isso o condomínio deve impor normas e punições rígidas e responsabilizar os culpados por eventuais danos materiais ou pessoais (se forem menores de idade, a responsabilidade é dos pais). Vasos e outros objetos colocados nos parapeitos das janelas são uma grave ameaça. O síndico tem a responsabilidade de alertar quanto ao cumprimento das normas estabelecidas na Convenção, não podendo, contudo, ser responsabilizado por eventuais danos físicos ou materiais causados por objetos que caem dos parapeitos ou são atirados pela janela, quando não for identificado o causador do incidente. O condomínio também não responde por problemas dessa natureza.