

INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 103- www.admnacional.com.br

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

Reformas: é necessário seguir as normas do condomínio

Por melhor que sejam os resultados, reformas causam transtornos. Por mais simples que seja a obra, sempre há algum tipo de barulho ou sujeira. Difícil avaliar quem sofre mais com a perturbação, se o inquilino ou os vizinhos. Por isso, quando se trata de reformas em prédios e/ou condomínios são necessários alguns cuidados com relação às leis. O Código Civil diz que se a realização das obras forem consideradas despesas desnecessárias, o início da obra vai depender do resultado positivo da votação de pelo menos dois terços dos moradores ou comerciantes do condomínio. Já se a reforma for considerada útil dependerá dos votos da maioria dos condôminos.

As regras impostas sobre o que poderá ou não ser reformado no edifício ou no imóvel deve ser definido durante as assembleias do condomínio e registrado em ata. "O proprietário de um apartamento não pode, por exemplo, escolher uma cor diferente da estabelecida nas assembleias para executar a pintura externa de sua residência", afirma. A advogada e síndica Mariângela Carvalho Esbrogeio comenta que a cor da fachada do edifício deve ser uniforme e por isso, esta é uma cláusula comum na maioria dos condomínios. Inclusive, o edifício no qual ela é síndica está sendo totalmente repintado. Mariângela conta que além das regras preestabelecidas durante a convenção do condomínio, ela se cercou de alguns cuidados, como contratar uma empresa idônea.

É preferível pagar um pouco mais e ter certeza de que nenhum morador terá dores de cabeça com relação a respingos de tinta, acidentes de trabalho ou qualquer outro transtorno. Essa medida não é favorável apenas por causa da responsabilidade que passa a ser da empresa contratada, mas também para que os resultados sejam satisfatórios. O horário para o início das obras em apartamentos, lojas, ou edifícios de condomínios também é estabelecido durante a convenção condominial e deve constar no regimento interno do edifício. Normalmente, os horários permitidos variam das 7 às 17 horas ou das 8 às 18

horas de segunda a sexta-feira. Aos sábados, domingos e feriados, geralmente, não é permitido fazer barulho de reforma, assim como fica proibida a entrada de prestadores de serviços nos apartamentos. Há situações em que esses horários e dias são alterados, mas para isso é necessário acordo entre os condôminos.

A advogada e síndica Milena Scaramuzza de Muno ressalta que bom senso e diálogo ajudam muito em qualquer situação condominial. Por meio de conversas é possível até economizar. Tanto que há menos de um mês ela e outro morador do edifício terminaram reforma em seus apartamentos. Milena diz que o fato do morador tê-la avisado que iria reformar o apartamento dele fez com que os dois economizassem. "Dividimos o valor da caçamba de entulhos, entre outras despesas. Além disso, combinamos que os prestadores de serviços começariam as obras depois das 10 horas porque havia moradores que trabalhavam durante a noite e precisavam dormir um pouco mais", diz. O aviso prévio ao síndico do desejo de fazer reforma individual no imóvel também é regra comum entre os condomínios. Ribeiro explica que este aviso é necessário porque é função do síndico informar o zelador ou o porteiro sobre o início da reforma, o nome e o documento de identidade das pessoas que irão trabalhar no local, por motivo de segurança dos outros condôminos. Lopes lembra que se o morador for inquilino deve informar o proprietário, apresentar autorização. Além disso, é imprescindível manter limpo os elevadores, corredores, hall, escadarias.

Com morador deve:

:: Comunicar ao síndico antes de começar a reforma.

:: Buscar profissionais qualificados.

:: Contratar sempre engenheiro ou arquiteto para projetar e/ou executar a obra, o objetivo é não prejudicar a estrutura do edifício.

:: Ter em mãos os dados completos da pessoa ou empresa contratada.

:: Ter cuidado com a parte elétrica e hidráulica.

:: Em caso de problemas estruturais que afetem outros condôminos, o morador deverá ceder a entrada de prestadores de serviços para as devidas providências.

:: Respeitar os horários e dias da semana para executar as obras.

:: Seguir as normas do regimento interno do condomínio, por isso é importante comparecer às reuniões e assembleias de condomínio, quando ocorrem as votações.

Bom senso deve mandar

A política de boa vizinhança é peculiar a cada um. Mas, a convivência num ambiente comum entre moradores e/ou lojistas se torna infinitamente melhor quando há bom senso e compreensão entre as partes. O diretor regional do Secovi Joaquim Antonio Mendonça Ribeiro cita que a troca de piso proporciona barulho aos apartamentos vizinhos e a reação destes é imprevisível, haverá tanto aqueles que compreendem o transtorno, pois sabem que este é passageiro; quanto os que irão reclamar e importunar, independentemente de a reforma estar ou não sendo feita nos moldes do regimento interno do condomínio. Para o diretor regional do Sindicond, José Carlos Lopes, o melhor método para manter a política de boa vizinhança é todos cumprirem o regimento interno e da convenção condominial.

Outro exemplo é o causado por vazamentos em banheiros. De acordo com Ribeiro e Lopes, a responsabilidade por vazamentos é sempre do apartamento que causou a infiltração, ou seja o de cima. Por isso, é o proprietário do imóvel de cima quem deve solucionar o problema. O ideal é que as partes envolvidas resolvam o caso amigavelmente, façam acordo que, inclusive, pode ser mediado pelo síndico. Se não for possível resolver o caso amigavelmente o condomínio deverá ser notificado e as devidas providências serão tomadas. O condomínio também é responsável por danos constatados a terceiros, tanto aos próprios condôminos, como com moradores dos imóveis confrontantes ao prédio.

BOA SEMANA!

[site: portal dos condomínios.com.br](http://portal.dos.condominios.com.br)