25 anos

Andreazi Moreira

Assessoria

Especializada no que faz

MANUAL PRÁTICO DE REGRAS PARA PEQUENOS E MÉDIOS CONDOMÍNIOS

2ª EDIÇÃO

Caros Condôminos,

Fizemos este documento com a intenção de obedecer às regras de relacionamento condominial já existentes. Muitos condomínios, em especial os pequenos, quando instituídos, receberam por força da legislação, uma convenção padrão e um regimento interno, onde se definem as obrigações, os direitos e deveres, muitas vezes omissos em definições, ou mesmo em relação às particularidades do empreendimento.

Outro fato importante é o considerável crescimento da urbanização vertical, decorrente da criação de conjuntos habitacionais que concentram muitas unidades. Aí surgem as questões de segurança, barulho e os demais temas que envolvem a arte de viver em comunidade.

Em residenciais verticais e horizontais mais compactos e geralmente geminados, as paredes divisórias são iguais a dos cômodos internos de uma residência comum. Nos apartamentos, o teto de um é o piso do outro. Essa é uma realidade cada vez mais presente em cidades do interior.

Com esse não tão novo conceito de moradia, tem-se que agir diferente das épocas em que as casas ficavam de portões e portas abertas. Hoje as portas e os portões não são propriedades de apenas um condômino, assim como os jardins, as áreas de estacionamento, os elevadores e os halls. Até mesmo as ‘’contas da casa” são distribuídas entre todos os moradores.

Sejam quais forem as legislações a que os condôminos estejam sujeitos, se forem aplicadas apenas três delas que não estão estabelecidas em nenhum código, haverá harmonia: **Respeito, Tolerância e Bom senso.**

Condomínio foi feito para morar.
Administrar é assunto nosso.

Edgard Andreazi Moreira
Andreazi Moreira Assessoria

ÁREAS COMUNS

Halls, calçadas, elevadores, jardins, áreas de estacionamento, portaria, portas e portões em Condomínios não são um direito privado; portanto, não devem e não podem ser utilizados pela vontade própria. Deve haver respeito às regras, mesmo que não estejam explícitas. Deve ser levado em consideração o fato de esses espaços terem mais "donos" e, têm que ser respeitados os limites de utilização.

Há regimentos internos que proíbem a circulação sem camiseta ou com trajes inadequados, nas áreas comuns.

Um exemplo de ocorrência em áreas comuns em halls de apartamentos é o condômino utilizar a área de frente à sua porta como extensão de sua unidade, o que não pode. Se todos se sentirem com direito a essa utilização, haverá muitos problemas. Além do próprio espaço reduzido, criar-se-á situação de insegurança, por vezes não notada: A obstrução de hidrantes e até a dificuldade de uma desocupação em caso de emergência. Jardins, canteiros, mobiliários de áreas comuns, igualmente devem ser respeitados.

Vagas de estacionamento, apesar de muitas delas serem mal dimensionadas, devem ser utilizadas de forma a distribuir o espaço, oferecendo ao vizinho o direito de abrir a porta do carro com segurança. O comprimento da vaga deve ser igualmente respeitado, facilitando o trânsito de pedestres e as áreas de manobra.

As áreas de estacionamento devem ser utilizadas exclusivamente para veículos. Vaga de garagem não é depósito de móveis, material de construção ou outros objetos afins.

Nas áreas comuns, limite-se à colocação de um capacho ou algum enfeite. Os halls são áreas de circulação e, por segurança, devem estar sempre desobstruídos.

ANIMAIS DOMÉSTICOS

Evite brinquedos para os pets que causem barulho, como objetos de plástico. As manifestações de alegria, principalmente de cães, geralmente fazem certa algazarra. Isso pode incomodar os moradores mais próximos.

Não há legislação que impeça de ter um animalzinho de estimação. Mas, uma série de argumentos como: insalubridade, periculosidade e outros, poderão acarretar em retirada do pet e até mesmo do dono.

É lícito aceitar animais em condomínios, embora dentro da lei natural do respeito. Não será permitido um animal perigoso, insalubre ou que incomode os demais moradores.

As regras estabelecem que animais domésticos não podem circular sem a companhia de seu dono. Em locais fechados como corredores, halls e elevadores, os animais devem estar no colo. Em locais abertos, deve haver proteção, mediante a utilização de guias e coleiras.

O animal doméstico em condomínios não tem apenas restrições de circulação. Deve também ser bem cuidado, mantido em absoluta condição de higiene, não ficar “chorando” pela falta do dono, ter permanente acompanhamento veterinário e vacinas em dia.

MUDANÇAS E REFORMAS

Em relação às reformas, é muito comum que os regimentos estabeleçam dias e intervalo de horários para essas intervenções: mudanças, entrega de móveis ou objetos volumosos .

E se não tiver definido, aprovado ou registrado em regimento? Poderá ser do jeito que quiser? – Não!

Lembre-se de que foram trazidas para este manual três leis: o respeito, a tolerância e o bom senso. Seus vizinhos, assim como a maioria da população contam com horários pré-convencionados para descanso, muitos exercem atividades noturnas, o que leva ao direito de descansar e dormir mesmo durante o dia.

Invocadas as leis do respeito, da tolerância e do bom senso, quais seriam os melhores dias e horários para realizar-se uma reforma, ou uma mudança? Dias e horários comercias: de segunda a sexta, entre 8h e 17h e, eventualmente aos sábados pela manhã. As regras pré estabelecidas devem ser rigorosamente respeitadas.

As reformas e as mudanças, não incomodam apenas pela realização de barulhos, mas comprometem a segurança do Condomínio - pois quebram a rotina - utilizam áreas comuns, acessos de pessoas estranhas que, por falta de orientação, podem deixar portas e portões abertos ou ocupar áreas comuns com objetos e materiais de construção.

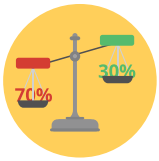
Na realização de mudanças, além de observar rigorosamente os horários e dias permitidos, não monte armários ou use furadeiras em horários não convencionais

Durante as reformas, verifique se entre seus vizinhos mais próximos não há nenhum recém-nascido ou pessoa idosa e/ou enferma que esteja em repouso.

ADVERTÊNCIAS E MULTAS

A regra geral é que advertências e multas sejam sempre aplicadas pelo Síndico e somente por ele. O condômino punido pode recorrer ao Conselho ou mesmo a uma assembleia específica para tratar desse recurso.

A multa punitiva só poderá ser aplicada se bem definida em convenção ou em regimento, com direito à aplicação em dobro, por reincidência. É subjetivo o que é a reincidência: seria a desobediência comum do condômino ou a reprodução de fato idêntico?



As penalidades não são pessoais; são aplicadas às unidades. Não existe, em literatura nenhuma, um período de prescrição de "tal crime". Assim, mesmo sendo outro morador da unidade, a infração poderá ser tratada como reincidência.

Por ser este manual voltado a regras gerais, não será discutida a aplicação de multas, pois elas requerem cautela para serem aplicadas e devem ser orientadas pela Convenção e pelo Regimento Interno.

As advertências, quando geradas, expressam atos e comportamentos não regidos pelas três leis citadas: Respeito, Tolerância e Bom senso.

Não receba a advertência como se fosse uma "bronca", mas sim como um lembrete de que estamos em comunidade, dividindo o mesmo espaço.

BARULHO

O campeão na lista de reclamações entre condôminos: barulho de móveis arrastados fora de hora, brincadeiras ruidosas nos apartamentos, sons acima do limite (difícil estabelecer qual é o limite), festas que avançam até altas horas da noite. A relação é grande.

Hoje é comum as unidades terem duas ou mais TVs. Pensem em todas ligadas num volume mais alto do que o comum! Se todos utilizarem seu direito de uso da propriedade, sem respeito aos demais, imaginem o caos!

Um barulho muito comum, não advindo de aparelhos eletrodomésticos ou ferramentas elétricas, são as batidas de portas, muitas vezes por força do vento, e chegam a assustar as pessoas.
Há também o famoso barulho do salto alto. O vizinho de baixo pode achar que está havendo uma apresentação de dança flamenca ou sapateado.

No início deste pequeno manual afirmamos: foi uma opção residir em um lugar onde pode haver um vizinho morando acima, outro abaixo, e alguns com paredes contíguas.

A questão de barulho é também subjetiva. Um volume um pouco mais alto pode parecer normal para uns e extremamente irritante para outros.
É só aplicar as regras básicas: Respeito, tolerância e bom senso.

VAGAS DE GARAGEM

As incorporadoras quando dimensionam apartamentos com médios 45/50 m² já pré determinam que as garagens comportam um carro de pequeno porte por unidade. Ainda bem que não existem mais opalas, dodges e o famoso galaxies! Hoje os vilões são as caminhonetes de cabine dupla.

Outra ocorrência de discussão com respeito a vagas de garagem e estacionamento, é o "jeitinho" de encaixar motos e bicicletas.

Há que ter consciência de que, ao adquirir ou locar um imóvel com apenas uma vaga de garagem, o espaço estabelecido tem que ser respeitado.

As áreas comuns e de estacionamento, quando demarcadas, devem ser respeitadas na largura e no comprimento, portanto em todos os limites, para que não dificulte o trânsito ou a manobra de outro condômino.

A vaga de garagem não é mais a área de casa individual, onde se lavava o carro, ouvia-se um som, tomava-se uma cerveja e eliminava-se o estresse.

Se o condomínio for horizontal, mesmo que as casas tenham garagens próprias, as regras de estacionamento devem ser observadas e respeitadas, mesmo por visitantes.

E se o condômino tiver dois carros?

– Necessário que haja duas vagas.

Locar, emprestar vagas é um direito legal, mas as autorizações ou informações de cessão devem ser informadas ao/à Síndico(a).

SEGURANÇA E COLABORADORES

O fato de pagar condomínio garante ao condômino segurança em relação à sua integridade física e ao seu patrimônio?

Não é bem assim. O Condomínio tem seus compromissos com os Condôminos, porém são os Condôminos, no cumprimento de suas obrigações, que irão promover a segurança no Condomínio.

De que vale regras de segurança em relação a portas e portões se não forem cumpridas pelos Condôminos?

Bens patrimoniais de Condôminos não são de responsabilidade do Condomínio.

Condomínios podem oferecer segurança aos condôminos de outras maneiras, o que vai depender do orçamento disponível e aprovado. Não se pode oferecer seguro de bens patrimoniais de diferentes valores, e rateá-lo de forma igual aos Condôminos.

Condôminos são responsáveis por seus bens e por danos que causarem. Se causou qualquer dano material ao vizinho ou a outro Condômino, será responsável por seu ato.

O seguro obrigatório do Condomínio prevê, em linhas gerais, a cobertura do coletivo, a estrutura comum. O seguro é feito contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, e alguns ajustes em função das características da edificação.

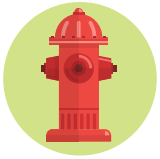
O Condomínio é uma organização responsável pela operacionalização das coisas comuns de ordem funcional. Transferir a obrigação da segurança, tanto pessoal, como patrimonial ao Condomínio, é possível, mas há que lembrar que o custo deve ser suportado pela taxa mensal.

Porteiros e zeladores não são considerados seguranças e muito menos empregados particulares de moradores. São colaboradores do coletivo, subordinados exclusivamente ao Síndico ou a seus prepostos.
As funções desses funcionários não podem sofrer qualquer desvio.

EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

Por menor que seja o Condomínio, existem alguns equipamentos de segurança, dentre eles, extintores de incêndio e lâmpadas de saída de emergência.

Não apenas esses equipamentos, mas também hidrantes, sistemas de alarme de incêndio, interfones, fechaduras eletrônicas, sistemas de câmeras, hoje muito comuns em condomínios. Esses equipamentos devem ser respeitados e supervisionados por todos.



Equipamentos de segurança promovem mais do que a proteção de bens materiais; aumentam a segurança pessoal de todos.

Os equipamentos de segurança só ajudam se receberem cuidados e atenção por parte dos moradores. Por exemplo, sensores de fechamento automático de portão vez por outra podem falhar; é necessário, portanto, confirmar se o portão realmente fechou. Fechaduras eletrônicas com sistema de molas, também podem apresentar problemas, até por questão de lubrificação em diferentes temperaturas. Manter portas automáticas abertas com recursos de travas ou objetos, mesmo por curto espaço de tempo, é colocar em risco a segurança de todos, além da afirmação de que o dinheiro investido no equipamento foi jogado fora.

Esses equipamentos de segurança estão sempre dispostos nas áreas comuns e de circulação e, como já abordado anteriormente, é uma das principais razões de não se utilizarem essas áreas para disposição de objetos particulares. São áreas de evacuação em casos de emergência.

LIXO

Talvez seja esse o segundo maior problema da organização condominial, depois do barulho. Ninguém gosta de lixo, quanto mais de lixo dos outros.
Todos os Condomínios criam regras para o recolhimento ou depósito do lixo, mas nem todos se atentam a essas obrigações.

A ordem primária é acomodar lixo doméstico em embalagens absolutamente secas. Isso evita vazamento no transporte até a lixeira e na própria lixeira, além do acúmulo de resíduos que aumentam a sujeira, e, sem dúvida, a proliferação de bichos.

Há ainda uma onda muito grande de delivery, o que acarreta um volume de lixo extraordinário, não só de embalagens de papelão mas também de plástico e de alumínio. Felizmente, esse novo lixo converteu-se em recurso de sobrevivência.
Aí vem o papel de cidadão consciente. Para evitar que esses heróis do lixo, "baguncem" as lixeiras, é necessário organizar os recicláveis de forma que tenham fácil acesso, sem necessidade de que as embalagens de lixo orgânico sejam violadas.
A coleta seletiva é meio de vida e subsistência de muitas famílias, além de auxiliar na preservação da natureza.

Os Condôminos devem organizar-se quanto à coleta de resíduos de frituras. Imaginem a quantidade de óleo que deixaria de ser jogada na rede de esgoto.

COMUNICAÇÃO

Às vezes, ao cruzar com vizinhos em corredores, halls, elevadores, os Condôminos não se cumprimentam, atitude que deveria ser repensada.
Condôminos são mais que vizinhos. Devem estar unidos em busca do bem comum. Aliás, o vocábulo "Condomínio" vem do latim "condominium", que significa residência comum, algo que pertence a todos. Dessa forma, não existe força maior do que a comunicação entre todos. Respeitando-se as diferentes ideias, o coletivo é prioritário.

Muito importante se faz a formalização da comunicação. Quase todos os condomínios têm regras para isso, seja um livro de registro, grupos de e-mail, ou mesmo WhatsApp.
O registro das informações colaboram com a administração em relação às providências que devem ser tomadas, incluindo advertências e multas.
Não é necessário utilizar os meios de comunicação do condomínio só para críticas e reclamações; são bem-vindas sugestões e ideias construtivas.

Torne-se um colaborador do seu condomínio. Ao identificar irregularidades, notifique o Síndico ou a Administradora.

Cond.aqui!

As redes sociais, os grupos de mensagens eletrônicas vieram para ajudar. Todos podem estar em comunicação ao mesmo tempo, mas as emoções, obrigatoriamente, devem ser guiadas pela razão.

Participe dos grupos, dê opinião, seja contraditório, mas sempre com respeito e educação.

ASSEMBLEIAS

Quem mora em condomínio tem obrigação de participar às Assembleias?
Não, participar é um privilégio, é um direito democrático. Em uma Assembleia todos têm direitos iguais para manifestar diferentes ideias.

Independente do tamanho, da organização ou do padrão do Condomínio, o modo de convocação e o valor das decisões de uma Assembleia não sofrem alteração.

Deve-se convocar com alguns dias de antecedência, de acordo com a convenção, ter pauta definida, horário para 1ª e 2ª chamadas e, tanto quanto comum a todas as organizações sociais, somente dar direito à participação e a voto a quem estiver em dia com suas obrigações.

Não está contente com a gestão do seu condomínio? Uma ótima razão para participar e levar suas ideias colaborativas.

E se não houver Assembleia no Condomínio?
Necessário conversar com o Síndico e perguntar o porquê.
Esclarecer a necessidade de uma Assembleia a fim de expressar as suas ideais, levar assuntos importantes para serem discutidos.

E se não puder participar por conta do horário de trabalho, faculdade ou compromissos pessoais?
Se a Assembleia for realizada a pedidos, deve-se acertar com o Síndico data e horário adequados. Se receber uma convocação que não permita participação pessoal, todos têm direito a ser representados, de acordo com a convenção do Condomínio, o que, na realidade, garante o direito constitucional de se fazer representar.

O Condômino não é obrigado a participar de nenhuma Assembleia, mas fica obrigado a toda decisão tomada pela mesma.

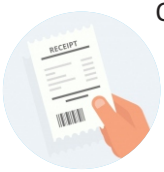
PRESTAÇÃO DE CONTAS

É muito fácil acompanhar a prestação de contas.
Independente do tamanho do Condomínio, do Síndico, ou da Administradora, a prestação de contas é feita mensalmente, junto à cobrança da taxa mensal. Por apresentar um padrão único, podem-se analisar as contas do Condomínio em poucos minutos.

✓Há uma estabilidade no valor das despesas mensais e, se não houver, deve-se a alguma justificativa de fácil identificação.
✓Os valores de receita são igualmente estáveis.
✓Saldos iniciais e finais e os valores por título de contas também são apresentados mensalmente, bem como os valores da inadimplência.

Ao receber a taxa mensal do Condomínio, deve-se analisá-la sempre, e, em caso de dúvida, o Síndico ou a Administradora poderão esclarecer.

INADIMPLÊNCIA



O Condômino sente-se injustiçado por ter que arcar com despesas de outros que não cumprem com as obrigações. As contas do Condomínio são comuns, portanto não é justo não pagar a taxa mensal e usufruir, por conta dos outros, da água, da iluminação das áreas comuns, dos serviços de administração, da jardinagem e da limpeza.

A pena é demasiadamente pequena ao inadimplente. Nada mais do que multa de 2%, e juros de 1% ao mês. Concorre ainda com as custas processuais e honorários advocatícios se necessária a aplicação dos recursos do direito civil.

As ações de cobranças judiciais estão muito mais rápidas, e são tratadas como títulos executivos. Independentemente de audiências, o Juízo pode sentenciar o bloqueio de recursos financeiros ou outras receitas que não sejam salários; até mesmo a penhora do próprio imóvel devedor, tem processo mais rápido, podendo o mesmo ser levado a leilão.

Condomínio foi feito para morar.
Administrar é assunto nosso.

Este "**Manual Prático de Regras para Pequenos e Médios Condomínios**" é uma publicação de responsabilidade da Andreazi Moreira Assessoria. Todas as informações não substituem qualquer regra já definida em Convenções e Regimentos próprios; apenas traduzem a legislação básica para as organizações sociais dos Condomínios.

Direção Responsável – Edgard Andreazi Moreira
Diagramação e Editoração – Aline Vick de Oliveira Artussa
Avaliação Jurídica – Carolina Rizzato - OAB/SP 456.854
Equipe Andreazi Moreira Assessoria – Condomínios
Revisão textual – Profª Leusa de Lourenço
Colaboração – Rogério Francisco Moriwaki de Souza – Síndico do Residencial MonteMezzi, há mais 10 anos, Gerente administrativo do Parque Residencial Damha 1

25 anos

Andreazi Moreira

Assessoria

Especializada no que faz

SÃO CARLOS | ARARAQUARA

16 3412-9700 | 16 3014-6700
Rua Marechal Deodoro, Nº 2701
Centro – CEP: 13560-201

www.andreazimoreira.com.br
andreazi@andreazimoreira.com.br
andreazimoreiraassessoria

DESENVOLVEDOR DO SOFTWARE E APLICATIVO

Cond.aqui!