

REVISTA ÁREA COMUM

Ano 1 - Edição 5

Dezembro 2019 / Janeiro 2020

A REVISTA PARCEIRA DO CONDOMÍNIO

DE FÉRIAS NO CONDOMÍNIO

Mala Direta
Básica

9912464375/2019-SE/SPM
GEOCONTRACT

 Correios

Objeto fechado. Pode ser aberto pela ECT.

Em época de recesso escolar, empresas de recreação transformam áreas comuns em cenários para atividades e brincadeiras

É uma boa hora para apostar na manutenção preventiva; saiba o que deve e não deve ser feito

Mesmo sem vez na CLT, síndico também pode (e merece) folgar no final do ano

Rachkorsky: planejamento é a chave para não deixar o condomínio no vermelho em 2020

Procurando impermeabilizantes?



Rodapés



Poços de elevadores.



Corredores



Muros de arrimo.



Telhados



Piscinas



Rachaduras
e Fissuras



Fachadas

Entre em contato
conosco e descubra
o melhor **impermeabilizante**
para o seu condomínio!

 **geocontract**
produtos técnicos



E muito mais!

Unidade Ipiranga

Rua do Manifesto, 2082 - São Paulo
Televendas: (11) 2061 0011 / (11) 5585 0011

Horário de funcionamento: Segunda a sexta: 8:00 às 18:00
Compre também pelo site: www.geocontract.com.br



 **geocontract**
produtos técnicos

EU OUVI ‘FÉRIAS’?

A estação mais quente do ano também é sinônimo de recesso escolar, época em que as crianças têm mais tempo livre para brincar dentro e fora de casa. Em condomínios, é período para o síndico também se envolver com o bem-estar dos pequenos moradores. Isto porque as colônias de férias estão cada vez mais “invadindo” empreendimentos para preencher, de forma educativa, as horas ociosas dos pequenos.

Além de alegrar o dia a dia da garotada, que em sua maioria passa as semanas de férias fixada em jogos eletrônicos, o gestor incentiva a interação tanto dos pais quanto dos filhos, promovendo, dessa forma, a convivência harmoniosa entre os vizinhos que, muitas vezes, se encontram somente em assembleias, que, convenhamos, não são exatamente reuniões amistosas.

Claro, todos os detalhes devem ser discutidos com os condôminos. Mas se o condomínio tem espaço de lazer e muitas crianças, vale a pena consultar os proprietários.

Aproveitando a edição temática sobre férias, não podemos esquecer do personagem principal! O síndico, apesar de não ter uma profissão regu-

lamentada, também tem direito a um descanso. Para descobrir como organizar estas folgas é só ir virando as páginas.

E já em clima de Natal, nós agradecemos a parceria desses cinco meses em que você gentilmente abriu as portas da sua casa e de seu trabalho para nos receber. Para 2020, nossa intenção é estreitar ainda mais nossa relação. Por isso, temos novidades! A partir do próximo ano, iremos expandir o conteúdo, com novas plataformas e editorias, de forma a abranger também os moradores, leitores que, assim como os síndicos, se preocupam com seus lares e com a boa convivência. Tudo isso para continuar a ser a ponte entre você e tudo o que engloba a vida em condomínio.

A Revista Área Comum deseja um Feliz Natal e um excelente Ano Novo. Nos vemos em fevereiro! Mas não se esqueça que até lá, todos os nossos canais de comunicação, inclusive o site, estarão trazendo todas as novidades até você!

Caroline Garcia
Editora-chefe.

ÁREA COMUM

Jornalista Responsável

Caroline Garcia
caroline@revistaareacomum.com.br
MTB 73041/SP

Textos

Marília Montich

Departamento de Marketing

marketing@revistaareacomum.com.br

Projeto Gráfico e Diagramação

Rafael Santos

Capa

Pixabay

Tiragem

10 mil exemplares

Impressão

Grafilar

Distribuição

Gratuita

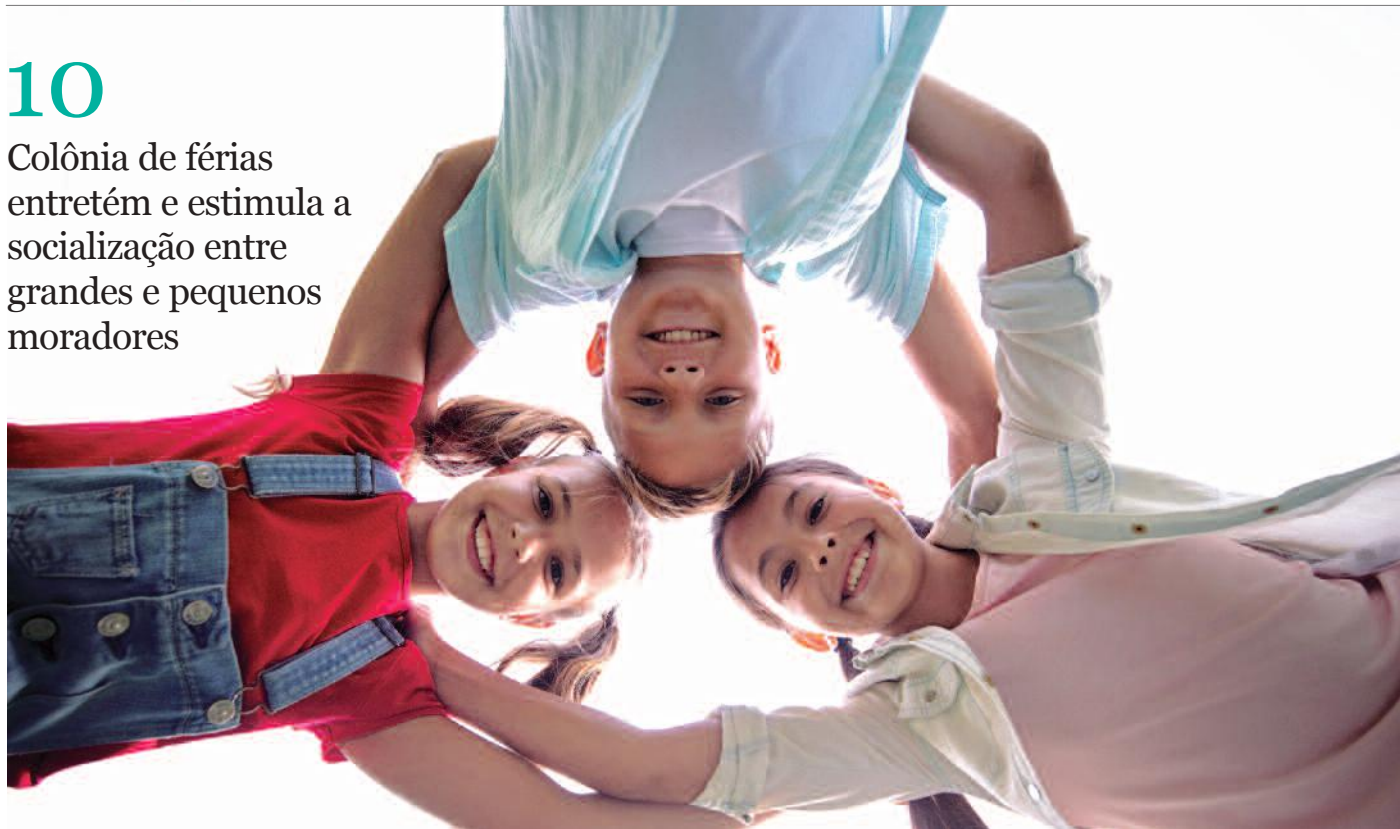
Os anúncios publicitários são de inteira responsabilidade dos anunciantes. A revista também não se responsabiliza pela opiniões emitidas nos artigos assinados.

A Revista Área Comum é uma publicação mensal direcionada aos síndicos, zeladores e administradores de condomínios residenciais e comerciais. É disponibilizada também em formato digital. Todos os leitores e anunciantes poderão acompanhar os perfis do Facebook, Instagram, LinkedIn e Twitter.

Anuncie Aqui
comercial@revistaareacomum.com.br
11 97329 7585 / 11 2061 2844

10

Colônia de férias
entretém e estimula a
socialização entre
grandes e pequenos
moradores



Pixabay

6

Final de ano
também pode ser
sinônimo de férias
para o síndico



8

Rachkorsky: a vida de síndicos
e administradores nunca foi
tão difícil financeiramente



Fotos: Freepik

14

Gerir um condomínio
exige inteligência
emocional do síndico

16

Saiba como implementar
um programa de coleta
seletiva no condomínio

18

Assessorias esportivas em
condomínios expulsam o
sedentarismo



25

Karpat: todo cuidado é
pouco na hora de comprar
um imóvel na planta





NOVO ANO, MAIS CONTEÚDO E **PARCERIA** REFORÇADA

Nada como o início de ano para dar o pontapé nas mudanças. Há aqueles que começam um novo ciclo concentrados em transformar a carreira profissional, a vida financeira, os relacionamentos... Já o nosso foco para 2020 é a linha editorial. Sem deixar o síndico e seus interesses de lado, vamos agora ampliar nosso conteúdo também para os moradores. Afinal de contas, o condomínio é onde moramos em conjunto e por que não contemplar todos que nele convivem? Portanto, a partir de fevereiro, a Revista Área Comum passa a ser 'A Parceira do Condomínio'.

Isso quer dizer que você, condômino, pode colaborar muito mais em todos os nossos canais, sejam eles via redes sociais, ou na própria revista e site, assim como o síndico já faz.

E junto a essa novidade também anunciamos reportagens em diferentes plataformas, novas editoriais fixas e até um passatempo, porque ninguém é de ferro.

Confira abaixo o que os síndicos, administradores de condomínios e moradores poderão conferir a partir da próxima edição e também em nosso site:

- **Mais conteúdo voltado para o condômino:** problemas do dia a dia com o vizinho, explicações sobre as regras das convenções ou

regimentos internos, perguntas que você sempre quis fazer mas ficou com vergonha de levantar a mão durante a assembleia.

- **Podcast:** conteúdo original e de qualidade para ouvir quando e onde quiser na sua plataforma de streaming favorita. Você pode sugerir temas e mandar questões que abordaremos com os especialistas do mundo condominial.

- **Entrevista com personalidades:** todo mês traremos um entrevistado diferente para abordar as novidades, ações inovadoras e tendências do meio condominial e imobiliário.

- **Síndicos do Brasil:** entrevista com gestores condominiais para saber as especificidades do trabalho dos síndicos de cada uma das cinco regiões do país.

- **Horóscopo do síndico:** de um jeito descontraído e de caráter fictício, traremos todo mês as previsões dos astros direcionadas para o síndico e sua função.

Todos os nossos meios de comunicação estão e estarão sempre abertos para te ouvir. Você pode enviar sugestões, indicar reportagens, contar algo de interessante ou diferente que ocorre no seu condomínio, compartilhar suas experiências ou simplesmente tirar alguma dúvida. Estamos esperando pelo seu e-mail, mensagem ou ligação!



Fotos: Pixabay

DESCANSO

MERECIDO

Por: *Marília Montich*

O síndico também é “filho de Deus”. Assim como qualquer pessoa, ele precisa de momentos de descanso após um ano de muito trabalho. Nada como um pouco de sombra e água fresca para começar o próximo ciclo revigorado, com a energia lá em cima e pronto para enfrentar novos desafios.

Importante lembrar, porém, das especificidades da atividade desse gestor. Ele nada mais representa do que o órgão executivo do condomínio. Não se trata de uma profissão regulamentada

e não se submete às regras da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), portanto não há nenhuma determinação legal sobre folga ou período de descanso. Contudo, existe um parâmetro social que deve ser levado em conta neste caso: o bom senso.

“Apesar de não ter direito a férias, é recomendável que todo ser humano goze de um período de descanso anual. Para isso o ideal é que exista a figura do subsíndico no condomínio, para que este atue nas ausências do síndico, que pode se organizar para tirar alguns dias de folga”, afirma Breno Stefanini, especialista em direito imobiliário e sócio proprietário da Stefanini Advocacia.

A partir dessa discussão, outros questionamentos são levantados, como em relação à carga horária do gestor condominial. Afinal, ele deve ou não estar disponível 24 horas por dia, sete dias por semana?

“No caso do orgânico, eu diria que só existe horário de trabalho definido de acordo com o que prevê o estatuto. Se não houver essa indicação – o que é muito provável – se aplicam os usos e costumes, ou seja, o entendimento de que ele deve atuar em horário comercial ou por agendamento. Vale, então, o que a experiência social manda. Já para o chamado profissional, remunerado, existe um contrato com o condomínio que vai determinar todas as regras”, diz José Carlos Wahle, sócio da área trabalhista do escritório Veirano Advogados.

No entanto, como parte das características inerentes a sua atividade, é essencial frisar que o representante do condomínio deve, sim, estar acessível o tempo todo. “Pode acontecer, por exemplo, o estouro de uma bomba de água às 5h de um domingo, então o gestor tem que estar comunicável. Comparo muito o cargo de síndico com o de médico. A qualquer emergência as pessoas devem ter fácil acesso a ele, que tem que resolver o problema”, aponta Sérgio Craveiro, presidente da Conasi (Confederação Nacional dos Síndicos).

Craveiro orienta ainda que é de bom tom, tanto em se tratando de síndicos profissionais como orgânicos, reservar um dia da semana ou a cada quinzena no período da noite para ficar à disposição dos moradores e conselheiros que eventualmente queiram obter informações e documentos.

No caso de feriados, como o Natal e Ano Novo, é bacana também que se deixe prestadores de serviços de sobreaviso. “Ele pode viajar desde que monte um esquema com encanadores e eletricitas, por exemplo, para o caso de acontecer alguma pane”, completa o presidente da Conasi.

“Sempre que feito com moderação e transparência, o síndico poderá se ausentar no final de ano, mas deve possuir meios para solucionar qualquer emergência que possa surgir, de onde quer que esteja”, complementa Stefanini.

Não há obrigatoriedade que todos os condôminos sejam notificados previamente sobre a ausência do representante condominial, mas a decisão deve ser compartilhada entre os membros da gestão. “Recomenda-se que sejam previamente avisados o subsíndico, o conselho consultivo e até o zelador. Não há na lei nenhuma determinação quanto ao prazo de antecedência e nem quanto à forma de comunicação”, finaliza o especialista em direito imobiliário.





MARCIO RACHKORSKY
ADVOGADO ESPECIALISTA
EM CONDOMÍNIOS

PARA 2020, PLANEJAR É O CAMINHO

No quesito finanças, o ano de 2019 vem sendo um desastre para muitos condomínios. Aumentos estratosféricos na conta de gás, dissídios coletivos acima da inflação, descontrole no consumo de água, inadimplência em alta, manutenções corretivas não previstas, caixa no vermelho, rateios extraordinários e até mesmo falta de dinheiro para pagar o 13º. Trata-se de um fenômeno nacional e nunca foi tão difícil a vida dos síndicos e administradores. Naturalmente, os ânimos estão acirrados em grupos de WhatsApp, corretores e assembleias. Cuidar de um condomínio virou tarefa extremamente complexa e requer uma equipe multidisciplinar. Tudo deve ser feito com técnica e, acima de tudo, com PLANEJAMENTO! Aliás, a crítica mais comum aos gestores é justamente a falta de planejamento, culminando muitas vezes em destituição ou renúncia de síndicos e conselheiros.

Neste cenário, o trabalho colegiado, com comissões temáticas de ajuda e apoio ao síndico, é o segredo para uma gestão tranquila e equilibrada. Tal qual uma cidade, cada condomínio deve traçar seu plano diretor, com metas, processos e procedimentos, tudo muito bem exposto e aprovado em assembleia. O planejamento deve ser feito em seis grandes áreas: finanças, obras, manutenção, segurança, jurídico e social, aproveitando o talento e habilidade de cada morador voluntário. Além disso, a pesquisa de opinião junto aos moradores é

a ferramenta mais eficaz e simples para a definição de prioridades e execução de um plano de trabalho, investimento e benfeitorias para o condomínio, especialmente diante do preocupante cenário de assembleias com quórum baixíssimo. A adesão às pesquisas costuma ser maciça!

Para que o levantamento atinja seus objetivos e possa ser utilizado com segurança jurídica, colaborando para o planejamento de um ano inteiro, alguns cuidados são necessários:

- protocolo oficial de entrega aos moradores;
- prazo para devolução, com assinatura do proprietário;
- questionário simples e espaço para ideias e sugestões;
- tabulação dos resultados e ampla divulgação aos moradores;
- assembleia extraordinária para aprovação das prioridades;
- cotação e concorrência para todas as obras, serviços e aquisições;
- assembleia extraordinária para aprovação do rateio e forma de pagamento.

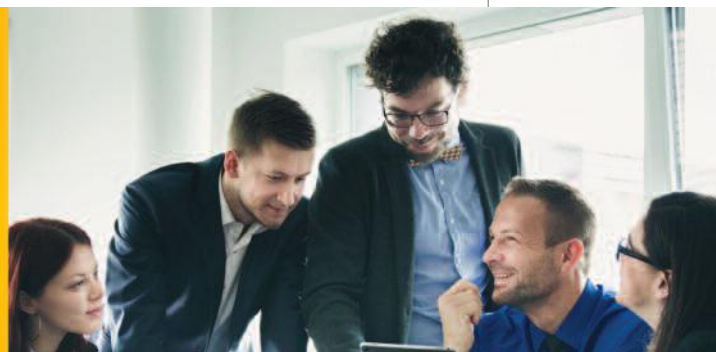
Importante ressaltar que cada condomínio tem sua realidade própria e não adianta nada comparar o valor do seu boleto com o do prédio do amigo. O caminho é um estudo aprofundado nas contas, nos contratos e na operação como um todo, de forma a buscar economia e racionalização de custos, sem aventuras e ideias mirabolantes.



RACH 360 | CONDOMÍNIOS

SOLUÇÕES INTELIGENTES
PARA AUXILIAR O
SEU CONDOMÍNIO

- ☉ CONSULTORIA PARA SÍNDICOS
- ☉ TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
- ☉ SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E JARDINAGEM



☎ 11 2597.0495

✉ CONTATO@RACH360.COM.BR

ACESSE: WWW.RACH360.COM.BR

REVISTA
ÁREA COMUM
ANUNCIE NO SITE:
WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR

PRODUTOS E SERVIÇOS
TESTE GRÁTIS
15 DIAS

6 MESES POR APENAS
R\$49,90

QUEM ANUNCIA VENDE
QUEM PROCURA ACHA



Um condomínio bem cuidado é uma comunidade protegida.

Viapol



A Viapol tem um portfólio com
mais de 900 itens direcionados à proteção,
conservação e valorização da sua obra
www.viapol.com.br

(11) 2107-3400

Viapol

Pontual

Manutenções e Instalações
Pontualidade e qualidade

Solicite orçamento

11 98786 8230

11 2355 8665

MÃO DE OBRA QUALIFICADA PARA SEU CONDOMÍNIO
CONSTRUÇÃO CIVIL | ELÉTRICA | TELHADOS | PINTURAS
E MUITO MAIS!

PARCELAMOS EM ATÉ 12X NO BOLETO

pontualmanutencoes.servicos@gmail.com

Rua Professora Adélia Alves Martis, 665
Parque Selecta - São Bernardo do Campo - SP

ABERTA A TEMPORADA DE COLÔNIA DE FÉRIAS EM CONDOMÍNIOS

Por: *Caroline Garcia*

Férias. Para as crianças, sinônimo de diversão e tempo livre. Para os pais, período para ser criativo e arrumar tarefas para os pequenos não ficarem ociosos ou sozinhos em casa. Para o condomínio, época de apreensão pela maior movimentação de crianças, possíveis danos em áreas comuns e reclamações relacionadas principalmente a barulhos.

Foi pensando em atender estas três frentes que as empresas de recreação começaram a dar uma atenção especial para as colônias de férias voltadas para condomínios, cuja proposta é trazer “para dentro de casa” atividades para os pequenos moradores se ocuparem de forma saudável e educativa durante o recesso escolar. “Com a melhoria dos empreendimentos no que diz respeito à infraestrutura de lazer, com climatização, sala de cinema e de jogos, brinquedoteca, espaço kids, piscina, entre outros, abre-se uma grande oportunidade e possibilidade da utilização desses espaços para práticas de lazer”, afirma o presidente da Abre (Associação Brasileira de Recreadores), Cleber Mena Leão Júnior.

Geralmente, quem procura as empresas para implementar as ações nos condomínios são os



Divulgação

próprios pais, que conhecem os recreadores por meio de festas infantis e em monitoria de hotéis. O tema então é encaminhado ao síndico, que deve levar para assembleia a votação para a contratação ou não das atividades. É nessa etapa que também deverá ser decidido se o custo será rateado entre todos os moradores ou somente entre as unidades que efetivamente farão uso dos serviços de recreação infantil, assim como a delimitação de horários e espaços que poderão ser utilizados para a brincadeira das crianças.



Freepik

Podem ser contratados diferentes tipos pacotes que geralmente variam de uma semana até o mês inteiro, por exemplo, com a possibilidade de ser o dia todo ou meio período. Há 16 anos no mercado de recreação e há cinco trabalhando com colônias em condomínios, a Cia Fantasy oferece um pacote de férias no qual três horas de recreação saem por R\$ 280 por monitor, sendo que é necessário fechar ao menos cinco dias de atividades para crianças de 3 a 12 anos.

“Entre os espaços do condomínio, utilizamos bastante a quadra, mas caso chova, podemos aproveitar o salão de festas ou outra área coberta. Nesse caso, adaptamos as brincadeiras para jogos corporais, músicas, dinâmicas e brincadeiras com cartas. No mais, podemos fazer ainda oficinas, pintura de tela, tobogã, cama elástica, show de palhaço, mímica, bambolê, corrida de saco e corda”, conta o proprietário Eduardo Oliveira Santos.

A recomendação da Abre para que haja uma segurança maior nas atividades é ter, no mínimo, dois recreadores para cada grupo de crianças, que deve ter, no máximo, 30 integrantes.

A Recriar Lazer e Eventos geralmente calcula um recreador para cada 10 crianças. “Dividimos as brincadeiras em dois grupos, de 3 a 7 anos, e de 8 a 12 anos. O ideal é que haja dois recreadores por faixa etária porque a criança nunca pode ficar sozinha. E como as fantasias são bastante utilizadas principalmente para os menores, enquanto um monitor se prepara, o outro fica de olho nos pequenos”, conta o sócio proprietário Adriano Cândido, conhecido também como Jacaré.

Na Recriar, que atua há 15 anos no meio e realiza colônias em condomínios desde 2014, contratar um recreador para meio período (quatro horas) custa R\$ 270 enquanto o período integral (oito horas) sai por R\$ 320. Os valores podem mudar dependendo do pacote de férias que o condomínio estiver disposto a fechar.

Um cuidado que a Agita Morango tem é não dividir as crianças por gênero, então não existem times femininos ou masculinos em nenhuma brincadeira. “Nos preocupamos em deixar tudo misturado para que não haja essa rivalidade. E já recebemos, inclusive, feedback positivo em relação a isso de uma mãe que disse que antes das atividades da colônia existia muita briga no condomínio entre meninos e meninas e que depois que passamos por lá, as crianças começaram a brincar mais no coletivo”, afirma a proprietária Amanda Araújo Matos, que fundou a empresa há seis anos.



Divulgação



Freepik

O pacote mínimo de férias da Agita Morango sai por R\$ 1.250, sendo quatro horas seguidas por dia, durante uma semana, com dois recreadores para uma média de dez crianças para cada.

“Para o síndico, a colônia de férias é vantajosa porque diminui a incidência de problemas nas áreas comuns. Por outro lado, sabemos também que há moradores que não têm filhos e que se incomodam com o barulho das crianças mesmo dentro do horário permitido. Para diminuir o problema, o que sugerimos é avaliar qual torre tem mais participantes da colônia e concentramos as atividades ali perto”, diz Amanda.

Na Serra da Cantareira, a Albev, associação de moradores que representa quatro loteamentos que juntos somam cerca de 800 casas, implantou a colônia de férias em 2011 e desde então nunca mais deixou de oferecer as atividades para os pequenos.

“A princípio, como a participação das crianças era pequena, cerca de 20, éramos nós mesmos que trabalhávamos como monitores durante uma semana nos meses de janeiro e julho. Mas a demanda foi crescendo e em 2013 sentimos a necessidade de contratar uma empresa com recreadores capacitados. Hoje são aproximadamente 130 crianças, a colônia funciona durante duas semanas em julho e duas semanas em janeiro e contamos geralmente com seis monitores, dependendo do número de participantes”, conta Christianne Milk, responsável pelo setor social e esportivo da Albev.

O investimento é em torno de R\$ 18 mil para cada mês de recreação. Quem arca com os custos é a Albev, que é mantida pelos próprios moradores dos loteamentos via taxa de associado.

Socialização – O condomínio que implanta colônia de férias é visto pelos condôminos como um agregador de atividades e acaba estimulando a socialização entre os moradores, sejam eles adultos ou crianças, melhorando a convivência e o bem-estar entre a vizinhança.

“Às vezes a criança mora no condomínio desde que nasceu, mas não sabe quem é o vizinho. Então a colônia é uma boa oportunidade para conhecer pessoas e fazer novas amizades”, pontua o representante da Cia Fantasy.

Para Amanda, da Agita Morango, além da diversão entre os pequenos, as atividades promovem o desenvolvimento da empatia. “O recreador hoje tem papel social, porque como muitas crianças passam bastante tempo sozinhas, estão desaprendendo também a fazer amizade. Os maiores, por exemplo, têm que entender que está tudo bem deixar o menorzinho ganhar se ele estiver triste.”

Tecnologia – Outro ponto importante das colônias de férias é resgatar o divertimento ao ar livre em um cotidiano tomado pela tecnologia por todos os lados. “Da mesma forma que os jogos

Divulgação



tradicionais são brincadeiras, os eletrônicos também são. Só que em uma nova roupagem. O que devemos fazer é aproximar os dois e não polarizá-los”, diz o presidente da Abre.

Para Leão Júnior, é errado pensar que as crianças de hoje não se interessam por brincadeiras de antigamente. “Por meio de pesquisa que realizamos, constatamos que sim, elas largam os aparatos tecnológicos para participar de atividades clássicas. É só simplesmente convidá-las para isso. É natural da criança brincar. Ela brinca com tudo,

seja com avião de papel ou um drone, basta ser exposta para a brincadeira e entender que quem a convida realmente quer brincar com ela, e não enganá-la só para tirá-la do que ela está fazendo. Por isso, uma equipe de recreação que preza pela diversão e excelência do trabalho é a mais indicada para fazer a alegria da criançada por meio de jogos e brincadeiras que envolvam equipe, cooperação, movimento, música, estratégia, corrida, competição, criatividade e raciocínio”, finaliza o presidente da Abre.

Fique atento para evitar acidentes em colônias de férias em seu condomínio



- Não autorize atividades perigosas para crianças
- Cheque se há equipamentos corretos para cada brincadeira
- Verifique se o número de recreadores é o suficiente para a quantidade de crianças
- Tenha kit de primeiros socorros ou peça para a empresa contratada fornecer um
- Importante saber se a criança possui alguma restrição alimentar ou física
- Peça para a empresa ter em mãos os contatos dos pais ou responsáveis

Fonte: Associação Brasileira de Recreadores





INTELIGÊNCIA

EMOCIONAL É CRUCIAL PARA A GESTÃO DO SÍNDICO

Estudos diversos e o próprio mercado de trabalho têm mostrado cada vez mais que o conhecimento técnico, ainda que seja amplo, não é suficiente ou fator garantidor para uma carreira de sucesso. Ele deve vir acompanhado da habilidade em administrar bem as emoções, hoje consideradas tão importantes quanto os aspectos cognitivos. É a chamada inteligência emocional. Ela é essencial para as mais variadas profissões assim como para quem trabalha na gestão condominial.

Na atuação do síndico, essa habilidade comportamental é mais do que necessária. É preciso saber fazer, mas é preciso também estar equilibrado para fazer. Para isso, desde o seu primeiro dia de serviço, o síndico deve ter em mente que ele representa uma comunidade. Então, quando os moradores o procuram para realizar os mais distintos pedidos, em parte trazidos com emoção e sem visão da coletividade, é preciso ter inteligência emocional para acolher a mensagem, ponderar e ter coerência para colocar ou não em prática aquilo que foi solicitado.

Cautela, racionalidade e até distanciamento para avaliar cada situação antes da tomada de uma decisão são características emocionais importantes na gestão condominial. Vale ressaltar a máxima de

que todo mundo tem razão em seu ponto de vista. Ainda mais nos frequentes momentos de conflito existentes na vida em condomínio.

Para superar esses momentos conflituosos com inteligência emocional, uma boa estratégia é investir no diálogo. Através dele, é possível fazer o condômino reclamante ou solicitante perceber como ele está reagindo dentro da situação. Por meio de uma conversa respeitosa, o síndico pode conduzir a pessoa novamente para o lado racional onde, então, é possível aprofundar o entendimento sobre o problema e buscar a respectiva solução.

Dá ainda mais peso à estratégia acima o entendimento, por parte do síndico profissional, que os condôminos são, na essência, clientes seus, o que demanda uma visão estritamente profissional, entendendo que as reclamações que chegam não são contra sua pessoa física, mas contra uma figura de autoridade por ele representada. Por essa razão, é fundamental deixar somente a razão prevalecer. O trabalho, dessa forma, fluirá melhor.

Autor: Ricardo Karpat
Diretor da Gábor RH



11 2067 0011

www.geocontract.com.br



Procurando o melhor para o seu condomínio?

Aqui tem diversidade



A Geocontract oferece mais de 450 certificações em seu catálogo, **tudo para o seu condomínio**: Geotêxtil Bidim, Tubos para Drenagem Kanaflex, Biomantas, Geocomposto Drenante Macdrain e MXD, Geocélulas, Geogrelhas, Geomembranas de PEAD, Selantes de Silicone, adesivos PVA para chapisco, Espumas Acústicas, Impermeabilizantes, Isolantes térmicos e muito mais.



Horário de atendimento

Segunda a Sexta: 08:00 às 18:00
Sábado: 08:30 às 12:30

Rua do Manifesto - 2082 -
Ipiranga - SP

COLETA SELETIVA EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Cientes da importância da coleta seletiva para a qualidade de vida e ambiental dos condôminos e do seu entorno (rua, bairro e cidade), bem como para atendimento da legislação ambiental, é crescente a iniciativa dos administradores de condomínios residenciais em promoverem a implantação desta atividade de forma permanente nos empreendimentos.

Alguns procedimentos são necessários para iniciar um programa de coleta seletiva:

- mobilizar os condôminos para adesão e sucesso do programa, por meio da comunicação interna, encontros e palestras;
- produzir material de educação ambiental para orientar os condôminos sobre a maneira correta de separar os resíduos para a reciclagem de forma a não haver perdas e priorizando os 3 Rs: Reduzir, Reutilizar e Reciclar;
- treinar funcionários da limpeza e manutenção para encaminhar à reciclagem o material reciclável separado e descartado pelos condôminos;
- realizar levantamento do material descartado (por tipo e quantidade) para elaborar a logística de retirada pela cooperativa de reciclagem;

- promover parceria com a cooperativa de reciclagem mais próxima para destinação do material e prever uma taxa mensal (serviço e/ou combustível);

- disponibilizar um espaço para acomodação do material reciclável coletado com acesso para a retirada da cooperativa de reciclagem;

- elaborar relatório de metas e resultados para avaliação e melhoria do programa.

O programa de coleta seletiva implantado traz benefícios ambientais em razão da correta destinação dos materiais recicláveis, que serão reaproveitados como matéria-prima para novos produtos. Além disso, também tem grande papel social, uma vez que contribui com a geração de renda dos catadores(as).

Nos períodos de comemorações de final de ano, que se aproxima, verificamos o aumento de resíduos gerados (embalagens de presentes, descartáveis de festas, garrafas, latinhas de bebidas, entre outros), sendo ainda mais importante a correta destinação dos materiais.

Autora: Elaine Santos
Gestora da Ecolmeia



A **Vedacit** oferece **soluções comprometidas** com a durabilidade e manutenção **para obras de seu condomínio.**



Conheça mais assistindo ao nosso vídeo.



VEDACIT[®]

www.vedacit.com.br



ANUNCIE NO SITE DA REVISTA ÁREA COMUM

WWW.REVISTAAREACOMUM.COM.BR
A REVISTA PARCEIRA DO SÍNDICO
LIGUE AGORA: (11) 2061 - 2844



COLAS PVA GEOCONTRACT

Podem ser usadas em diversos segmentos: construção civil, indústria têxtil, papel e papelão, madeira e formulações químicas.

Colagem de alto desempenho!

(11) 2067 0011 | (11) 5589 0011
WWW.GEOCONTRACT.COM.BR

 geocontract



ASSESSORIAS ESPORTIVAS

IMPULSIONAM ATIVIDADES FÍSICAS EM CONDOMÍNIOS

Por: *Caroline Garcia*

O brasileiro não se exercita como deveria. É o que mostram pesquisas que monitoraram o nível de atividade física da população nos últimos anos. Estudo da OMS (Organização Mundial de Saúde) de 2018 apontou que 47% das pessoas não fazem exercícios o suficiente no país. O número é muito parecido com o do levantamento feito somente na Capital pela Rede Nossa São Paulo, divulgado em setembro deste ano, no qual verificou-se que 48% dos paulistanos são sedentários.

O principal motivo alegado por aqueles que responderam o questionário mais recente para não ser fisicamente ativo é a falta de tempo (39%), seguido por problemas financeiros (24%) e preguiça ou desmotivação (20%).

É exatamente na economia de tempo e pratici-

dade, aliada a um menor custo, que se apoiam as assessorias esportivas em condomínios. Por meio deste serviço, profissionais de educação física montam aulas e atividades específicas para serem realizadas dentro das dependências dos edifícios, nos horários de preferência dos moradores.

“Estou neste ramo há 20 anos e hoje pode-se dizer que a assessoria esportiva nos condomínios é algo consolidado. A procura vem aumentando justamente pela mudança nas estruturas dos prédios, que estão cada vez mais oferecendo diferentes tipos de espaços de lazer para os condôminos. Além disso, o custo-benefício, a segurança e comodidade também contam pontos”, afirma Marcello Cafaro, presidente Abaecon (Associação Brasileira de Assessoria Esportiva em Condomínios).

Existem dois tipos de contratos que podem ser feitos com o prédio: um que contempla todos os proprietários, de forma que o rateio é entre todos



Fotos: Divulgação

os apartamentos, e outro por grupos de moradores, onde só paga quem usufrui das atividades. O mais recomendado pela Abaecon é fechar os acordos sempre pensando na primeira opção. O síndico é essencial em ambas as modalidades porque, além de autorizar o uso dos espaços, é ele o representante legal do condomínio.

“Por ser rateio entre todos os moradores, o valor pago mensal fica muito mais em conta do que uma academia. Dentro do universo atendido pela Abaecon na Grande São Paulo, o ticket médio por apartamento, levando em consideração que o condomínio é de grande porte, com cerca de 500 unidades, é de R\$ 65”, analisa Cafaro.

Apesar de as atividades serem elaboradas visando o grupo – com exceção do serviço de personal trainer –, os profissionais de educação física garantem que os exercícios pensados pelas assessorias para serem feitos dentro dos condomínios não deixam a desejar em relação aos treinos que são montados para serem realizados nas academias. “No condomínio é necessário otimizar o espaço com aparelhos multifuncionais e fazer uso de colchonetes, elásticos e corda para que com o peso do próprio corpo o aluno consiga um treino eficiente”, disse o educador físico Milton Ambergue, da Ambergue Assessoria Esportiva. É o que também garante o profissional de Educação Física Rafael Tafarelo, do Grupo Ravi: “As bases fisiológicas e biomecânicas se aplicam em qualquer ambiente”.

Mesmo se o empreendimento não tiver uma academia disponível para os condôminos é possível utilizar outros espaços, como salão de festas. “O indicado é que a futura assessoria faça uma visita até o local tanto para sugerir ao síndico possíveis melhorias na questão de materiais de apoio

quanto aos tipos de grades de atividades que podem ser oferecidas conforme as dependências que serão utilizadas”, afirma Ambergue.

O fato de os moradores serem de faixas etárias distintas e terem habilidades diferentes não inviabiliza as aulas das assessorias montadas para grupos, que podem ser ajustadas dependendo da demanda. “Montamos uma atividade geral para cada tipo de modalidade escolhida pelos condôminos. Mas sabemos que as pessoas não estão em níveis de aptidão iguais e algumas podem ter inclusive limitações físicas e, por esses motivos, fazemos adaptações dentro das aulas caso haja necessidade”, diz Ivan Stefani, educador físico do Grupo Ravi.

Cada contrato terá a sua especificidade, assim como um preço diferente, mas as aulas geralmente têm duração máxima de uma hora e são realizadas de duas a três vezes por semana. Dentro da grade de atividades é possível incluir somente musculação e ginástica ou modalidades como natação, ioga e dança. O número de educadores físicos também varia conforme o exercício. “Em aula de caminhada ou corrida podemos atender de 20 a 30 alunos de uma só vez. Já para pilates solo ou ioga, o máximo são oito pessoas”, conta Stefani.

De acordo com a pesquisa da OMS, com praticamente metade da população considerada ociosa, o Brasil está no grupo de países onde há maiores índices de sedentarismo, superando até os Estados Unidos, onde 40% dos habitantes não se exercitam o suficiente.

A atividade física regular é essencial para a saúde e ajuda a retardar o desenvolvimento de doenças crônicas. A recomendação do órgão é que um adulto realize no mínimo duas horas e meia de exercícios de intensidade moderada ou uma hora e quinze de atividade intensa por semana.



SÉRGIO CRAVEIRO,
PRESIDENTE DA CONASI
(CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS SÍNDICOS)

TIRA-TEIMA SOBRE O UNIVERSO CONDOMINIAL

A vida de síndico é repleta de desafios. Rotina é palavra que não existe em seu vocabulário. Problemas novos surgem a cada dia e é preciso conhecimento e jogo de cintura para saber driblar as situações. Separei aqui algumas das perguntas mais frequentes que ouço durante as minhas viagens por todo o país. Espero, com elas, poder esclarecer dúvidas recorrentes e, assim, ajudar a melhorar sua gestão. Boa leitura!

1 - Quando há substituição do síndico por término de mandato, o banco pode exigir que a ata que o elegeu seja registrada em cartório?

Sim. Pode e irá exigir, pois para ter validade contra terceiros e órgãos públicos deve haver o registro.

2 - Meu condomínio não tem CNPJ. É possível abrir uma conta no banco para ele?

Não tem como. Isso só é possível abrindo um CNPJ para o condomínio na Receita Federal.

3 - Um imóvel está com o condomínio atrasado, o inquilino quer fazer um acordo e o síndico autoriza. Em nome de quem é feito esse acordo: do inquilino ou do proprietário?

Jamais o acordo deve ser feito em nome do inquilino, mas sempre em nome do proprietário, que tem a responsabilidade pelo pagamento do condomínio.

4 - Caso um antenista prestando serviços para o condomínio caia do telhado, de quem é a responsabilidade pelo acidente?

A responsabilidade é de quem o contratou. Se for o condomínio, será do condomínio. Por isso é importante fazer seguro de vida para os contratados de qualquer natureza. Agora, se for algum condômino, é ele quem se responsabiliza.

5 - Em assembleia ordinária, os condôminos solicitaram algumas modificações (instalação de grades, borrachas para evitar que carros desgastem a pintura etc.), que são obras úteis. Porém, em reuniões posteriores, não foi aprovada taxa extra para suas execuções, nem sequer o aumento do valor do domínio para despesas ordinárias. O que fazer?

É possível ter havido aprovação de instalação de grades e borrachas, mas se o valor para a aquisição das mesmas não foi aprovado, basta o síndico não realizá-la.

6 - A cobertura do prédio tem o dobro da área dos outros apartamentos, mas só paga 20% a mais. Como cobrar do proprietário a taxa em dobro?

Nesse caso, um engenheiro teria que ser chamado para recalcular toda a metragem e fazer as respectivas frações ideais novamente para cobrar o que seria correto.

7- Faço reuniões no condomínio, mas poucos moradores participam. O que fazer?

Infelizmente não há o que fazer, a não ser uma campanha de conscientização.

8 - O que precede a multa a um morador?

Normalmente se envia uma advertência. O regulamento interno e a convenção do condomínio vão em anexo para que o morador não alegue desconhecimento das regras.

9 - O síndico pode ter acesso ao interior dos apartamentos para verificar a parte hidráulica dos mesmos, já que o consumo de água está aumentando muito e os moradores, principalmente inquilinos, não dão importância a vazamentos?

Pode sim, desde que avisado com antecedência, conforme determina o artigo 1.331 do Código Civil.



DAAZ
Seguros

Precisando renovar ou contratar?
Aqui na DAAZ temos:
SEGURO CONDOMINIAL
E muito mais!

Temos as melhores seguradoras do mercado com excelentes condições

Allianz | Bradesco Seguros | PORTO SEGURO | Liberty Seguros
SulAmérica | TORO MARINE SEGUROADORA | MAPFRE

Para uma rotina tranquila
11 2374 7417 | 11 98129 0461 | 11 97051 5566
www.daazseguros.com.br



MALESKI

TRAJES FINOS SOB MEDIDA
Venda e aluguel

Rua Benedito Montenegro, 316
Pq. Marajoara | Santo André | SP

Tels.: (11) 4978-3138

(11) 9 9445-3504 | (11) 9 6449-8637

maleskirigor@hotmail.com
Maleskirigor

COLEÇÃO 2020



SOMOS UMA LOCADORA DE ACOMODAÇÕES PARA CURTA TEMPORADA, E MAIS QUE ISSO, NÓS SOMOS A PONTE ENTRE VOCÊ E O APARTAMENTO PERFEITO.

A maior gestora de apartamentos de locação de curta temporada com o melhor serviço de hotelaria

WWW.HHHOSTESS.COM.BR

Estadia de curta temporada comparada à nobreza. Para os nossos proprietários, a maior rentabilidade com o menor trabalho possível na administração de seus apartamentos.

Home Hostess

GE Enduris* | Membrana líquida impermeabilizante de silicone para telhados, lajes e coberturas metálicas.

Por que trocar se você pode recuperar?

20 ANOS DE GARANTIA




- 1 demão
- Aplicação rápida e fácil
- Não gera resíduos



MOMENTIVE |  | **Geocontract**
www.ge.com/silicones | www.geocontract.com.br

(11) 2067 0011
(11) 5589 0011

BETINE GLINA

Foi observando os problemas do próprio prédio que a vontade de participar ativamente da gestão condominial surgiu para Betine Glina, 56 anos. A carreira começou no conselho fiscal, em 2007. Cinco anos depois, se tornou síndica orgânica e hoje é gestora profissional de cinco empreendimentos em São Paulo - Araruama, Igarapé, Magnus, Ilha de Marajó e Santa Sofia -, todos na região de Santa Cecília e Higienópolis. A proatividade é uma característica forte de Betine, que vê na atividade uma série de desafios, porém muita satisfação em retorno.



Por: *Marília Montich*

Como define seu perfil de síndica?

Costumo dizer que sou uma síndica "mão na massa". Quero estar em todos os lugares visto-riando e, se precisar, fazendo. Cuido pessoalmente dos problemas, procurando sempre solucioná-los junto aos fornecedores, funcionários, administradora, conselho e moradores.

Como e quando descobriu sua vocação?

Todo morador de condomínio se sente um pouco síndico, mas muitas vezes não sabe como ser. No meu prédio eu via muita coisa errada: síndicos omissos, o zelador mandava em tudo, superfaturava os serviços, o prédio estava caindo aos pedaços e nada era feito para melhorar. Até que surgiu a oportunidade de entrar no conselho fiscal. Fui tomando conhecimento sobre as leis e as necessidades do condomínio. Era uma conselheira atuante e muito questionadora. Então por que não ser síndica?

Quais são, na sua opinião, os principais desafios da carreira?

Ser síndica é muito desafiador, mas ao mesmo tempo prazeroso. O maior obstáculo é convencer os moradores das necessidades do condomínio, pois muitas vezes, quando contratam um síndico externo, eles querem que o profissional faça milagre com pouco dinheiro ou querem que a taxa condominial seja reduzida e o empreendimento esteja lindo e dentro da lei. Sabemos que não é por aí. Para reduzir custos tem que se modernizar e estar dentro das conformidades.

Qual a importância de saber se relacionar com os condôminos?

Fundamental. Quando o síndico é eleito, ele tem uma missão: conquistar a turma do contra, aqueles que acham que o síndico sempre quer levar vantagem e que o novo profissional veio para desfazer o que já foi feito.

Qual a importância do conselho condominial? É fundamental estar cercada de pessoas competentes para alcançar uma boa gestão?

O conselho é chave da boa gestão. É ele que direciona onde o síndico deve focar. O conselho deve estar aberto para as ideias do síndico e propor estratégias.

Por que vale a pena ser síndica?

A minha missão é cuidar do patrimônio das pessoas e, quando vejo a satisfação delas, para mim já está valendo muito. Sei, contudo, que não vou agradar a todos.

Acredita que o papel do síndico é mais valorizado hoje do que antigamente? Por quê?

Com certeza. O síndico hoje é o gestor de uma empresa, com acionistas – os proprietários –, funcionários, fornecedores e, principalmente, leis. Para ocupar essa posição é preciso ter conhecimento de gestão. No passado, os síndicos achavam que morar no condomínio e ser bacana com todos era o bastante. Atualmente a responsabilidade é muito grande para ser apenas uma pessoa "legalzinha".

HORA DE PENSAR EM MANUTENÇÃO



Fim de ano, festas, moradores viajando... esta pode ser uma boa época para investir em manutenções preventivas no condomínio, já que o fluxo de pessoas reduz consideravelmente. Veja abaixo algumas dicas que a Revista Área Comum preparou para garantir o cuidado do seu empreendimento neste período:

1

A época é boa para investir em manutenções em garagens - pinturas, demarcação de vagas, remoção e execução de emboço (revestimento) em paredes - e em manutenções preventivas em caixas d'água, casa de máquinas e elevadores;



2

Lembre-se que clima quente e úmido não favorece manutenções em ambientes externos, como pintura e qualquer tratamento de eventuais patologias em fachadas;

3

O síndico deve priorizar as principais demandas e alinhá-las tecnicamente com o engenheiro eleito para acompanhar as manutenções. Este ajudará a definir qual seria a sequência executiva ideal a ser seguida tendo por base: clima, fluxo de moradores no período e nível de emergência das demandas, tudo isso alinhado ao orçamento disponível em caixa;



4

Construtoras devem entregar aos síndicos o chamado Manual de Proprietário das Áreas Comuns. Nele estão todas as garantias da construtora e de cada fabricante e também constam os prazos das manutenções preventivas a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação;

5

As normas "NBR 5674 - Manutenção de edificações – Procedimento" assim como a "NBR 15575 – Norma de Desempenho de Edificações" também podem subsidiar o trabalho do síndico.

Consultoria: Larissa Oliveira Flaifel, engenheira civil mestre em estruturas e sistemas construtivos e professora da Uninove



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pixabay



Leitor: Fábio Morais

Sou síndico de um prédio com apenas 16 unidades e administração simples. Está chegando o segundo ano da minha sindicatura e, conseqüentemente, uma nova eleição. Todos querem que eu continue à frente da administração e pediram que eu elaborasse uma simples ata de reeleição que todos assinariam a meu favor, sem que fosse necessária uma nova assembleia. Isso pode ser feito?

A eleição de síndico deve preceder uma assembleia geral. Esta é não somente uma obrigação legal, prevista no Código Civil, como também uma obrigação certamente prevista na convenção condominial e regimento interno do seu condomínio. Assim, não apenas por uma questão legal, mas por questão de segurança e transparência dos atos da administração, é imprescindível a instauração de referido procedimento para eleição de corpo diretivo.

Leitor: Antônio Souza Filho

Gostaria de saber se o zelador que mora no trabalho é obrigado a pagar aluguel?

A moradia funcional, como o próprio nome sugere, é cedida “para o trabalho” e, via de regra, não deve gerar ônus ao empregado. Contas de consumo como água, eletricidade e gás geralmente também são suportadas pelo condomínio, desde que a regra esteja previamente estabelecida de acordo com a convenção coletiva e regimento interno.

Pixabay



Consultoria de Lídiane Praxedes Oliveira da Costa, advogada, professora, palestrante e sócia fundadora do escritório Oliveira Costa Advocacia.

Freepik



Novidade no site

A Revista Área Comum inaugurou mais uma editoria: Quiz! Agora você pode avaliar os seus conhecimentos sobre o condomínio em nossos testes online. Tem conteúdo tanto para os gestores quanto para os moradores.

É possível descobrir, por exemplo, se o seu perfil como síndico está mais para democrático ou centralizador ou ainda testar seus conhecimentos sobre a diferença entre convenção e regulamento interno.

É só acessar o www.revistaareacomum.com.br e clicar em Quiz no menu para ter acesso a todas as enquetes feitas especialmente para você! Lembrando que suas sugestões são sempre bem-vindas. Escreva-nos pelo contato@revistaareacomum.com.br ou no WhatsApp 97329 7585.

Quer ter sua pergunta respondida pelos nossos especialistas? Envie sua questão pela editoria Tira-Dúvidas do nosso site: www.revistaareacomum.com.br

RODRIGO KARPAT - ADVOGADO
ESPECIALISTA EM DIREITO
CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO



FIQUE ATENTO

NA HORA COMPRAR IMÓVEL NA PLANTA

A compra de um imóvel é sempre uma grande conquista e claro que a procura por unidades novas é sempre maior. Com o mercado aquecido, principalmente nas grandes capitais, o surgimento de novos empreendimentos faz com que apareçam muitas novas oportunidades.

Porém na hora de se comprar na planta é preciso estar atento para que o sonho não se torne um pesadelo, principalmente por três motivos: entrega com atraso, entrega do imóvel diferente do que foi vendido no projeto e cobrança de taxas e valores acima dos permitidos por lei.

Para fugir desses e de outros problemas, é importante prestar atenção nesses passos:

Trabalho da incorporadora: procure pesquisar sobre a incorporadora do empreendimento. Infelizmente, existem algumas no mercado que têm muitos problemas na Justiça por conta de um trabalho que não respeitou o que foi acordado em contrato.

Histórico da construtora: como no caso da incorporadora, é preciso pesquisar sobre a reputação dela, pois algumas têm diversas reclamações em relação ao trabalho prestado.

Materiais de divulgação: ao se interessar por algum empreendimento que você tenha visto, tanto na internet quanto ao receber um folheto, leve junto na hora de visitar o representante para confirmar que tudo aquilo que está na propaganda é o que de fato a incorporadora está vendendo.

Documentos do empreendimento: a incorporadora precisa registrar uma série de documentos antes de poder comercializar o empreendimento. Por isso, nunca feche negócio sem antes ter acesso a toda documentação relacionada. Pode ocorrer de o empreendimento estar sendo comercializado irregularmente, o que irá comprometer o comprador de diversas formas, inclusive podendo a obra ser embargada.

Registro das ações: lembre-se que somente documentos devidamente registrados podem ser reconhecidos por lei. Sendo assim, não economize em relação ao cartório. Registre o imóvel a fim de comprovar que o mesmo pertence a você, como também para evitar que incorporadoras mal-intencionadas não vendam uma mesma unidade para duas pessoas diferentes.

Detalhes do contrato: antes de assinar o contrato, leia muito bem o documento para não cair em nenhuma pegadinha ou concordar com algo que não é do seu interesse. Nessa hora, a melhor coisa a fazer é ter um bom escritório de advocacia ao seu lado.

Sim, muita coisa precisa ser analisada antes de comprar um imóvel, principalmente quando se trata de uma unidade na planta, já que o que estará sendo adquirido ainda não está no plano físico. Por isso é necessário que se busque saber tudo sobre o empreendimento a fim de que o sonho se torne realidade.



CONDÔMINOS INADIMPLENTES PODEM SER PROIBIDOS DE UTILIZAR AS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO?

Quando falamos em condomínio, uma das questões mais discutidas recentemente é a possibilidade de condôminos inadimplentes poderem ou não usufruir das áreas comuns de seus condomínios.

Segundo a Revista Exame, em 2018, a inadimplência em condomínios aumentou 162% em São Paulo. De acordo com o SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), o número de pessoas endividadas no Brasil equivale a população da Itália, chegando a 63,4 milhões em julho, resultado da piora na expectativa em relação à economia brasileira.

Recentemente, em maio, o STJ (Superior Tribunal de Justiça) declarou como ilícita a prática de privar condôminos inadimplentes do uso de áreas comuns de lazer. O órgão apontou que isso seria uma dupla punição, uma vez que o Código Civil já estabelece penalidades ao condômino que não cumpre com as obrigações condominiais, sendo passível de cobrança judicial, penhora de bens e até mesmo a perda do imóvel.

O Código Civil prevê ainda a proteção da convivência coletiva como função social da propriedade, não permitindo a privação do condômino inadimplente às áreas comuns.

No caso específico que foi julgado, os moradores estavam com atraso no pagamento das taxas condominiais desde 1998 e a dívida passava dos R\$ 2 milhões. Após uma alteração no regulamento interno do condomínio, eles foram proibidos de frequentar as áreas comuns do prédio, tais como piscina e playground, e entraram na Justiça.

O Ministro do STJ e relator do processo, Luis Felipe Salomão, se manifestou: “O próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e seus dependentes”.

Assim, tal decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça pode ser utilizada como um importante precedente a ser aplicado a casos semelhantes, trazendo mais segurança aos moradores e garantindo seu direito a usufruir das áreas comuns de seus condomínios.

Autores: Caio César Maleski Pereira e

Igor Henrique Delgado Rodrigues.

Advogados especialistas em Direito

Condominial da Maleski & Rodrigues

Bidim wavin



Necessita de um sistema drenante eficiente?

Bidim a melhor solução em filtração e separação!



OTIMIZAÇÃO DE TEMPO

Mão de obra simplificada e fácil aplicação.



OTIMIZAÇÃO DE CUSTO

Ausência de constante manutenção.



MÉTODO TRADICIONAL

Aumento da vida útil da estrutura em relação aos métodos tradicionais.



A Manta Bidim é 100% poliéster e pode ter uma ou mais funções como: **filtração, proteção, separação impermeabilização, e controle de erosão superficial.**

Também comercializamos a Manta Bidim para cura de concreto, que é **perfeita para lajes, pisos concretados, etc.**



Cuide das áreas verdes do seu condomínio como, jardins, floreiras e gramados.

Não deixe que o excesso de água se torne um problema.

 geocontract

Distribuidora em São Paulo
www.geocontract.com.br

(11) 2067-0011
(11) 5589-0011



SOLUÇÃO COMPLETA EM ADESIVOS E SELANTES

Solução prática e funcional em silicones, selantes, espumas de PU, adesivos hot melt, limpadores, adesivos de contato, adesivos instantâneos, colas brancas, além de soluções para hidráulica com os adesivos PVC, fitas veda rosca e anéis de vedação.

**PRODUTOS QUE SÃO IDEAIS PARA OS PROFISSIONAIS,
ALIANDO PRECISÃO, PERFORMANCE E QUALIDADE.
ENTRE ECONOMIA E EFICÁCIA, LUCRE COM OS DOIS.**



INOVAÇÃO	RESULTADO
ADESIVO SPRAY	PRATICIDADE E RAPIDEZ
BASE ÁGUA	SUSTENTABILIDADE E ECOEFICIÊNCIA
ELEMENTO AFIX	RESISTÊNCIA

CONHEÇA E EXPERIMENTE TODOS OS PRODUTOS DA LINHA E DESCUBRA NA PRÁTICA TODA A INOVAÇÃO DE AFIX.



WWW.USEAFIX.COM
(11) 3538-2800

 **geocontract**
produtos técnicos

WWW.GEOCONTRACT.COM.BR
(11) 2067-0011 | (11) 5589-0011