

# MORAR BEM

## Período de férias exige cuidados do condomínio

Além de informar os moradores sobre as atividades previstas, o síndico deve preparar as áreas comuns para a circulação de pessoas

As férias escolares trazem preocupações extras para muitos condomínios: como entreter a criança com segurança e ao mesmo tempo evitar conflitos entre os moradores? O período exige um esforço maior do síndico em organização, comunicação e preparação das áreas comuns para suportar o aumento pontual da circulação de pessoas.

Na avaliação do gerente de Condomínios da Apsa, Paulo Ribeiro, o período exige cuidados redobrados com a segurança, além de ser recomendável reforçar as equipes de manutenção e limpeza e fazer uma revisão geral nas áreas comuns. Ele sugere ainda a contratação de empresas especializadas para as atividades de recreação ou de colônia de férias.

— O ideal é contratar empresas que tenham boas referências, capacidade técnica e conhecimento de ações de segurança. E o assunto deve ser, preferencialmente, levado aos condôminos para aprovação.

Ribeiro sugere ainda que a equipe do condomínio tenha cautela ao se comunicar com as crianças, o que deve acontecer sempre na presença de um adulto responsável. Outro conselho é jamais advertir diretamente as crianças, exceto em situações de risco e urgência, e evitar linguagens ríspidas.

— Muitas pessoas ainda estão trabalhando no modelo de home office, por isso, é necessário bom senso. É um período de muito barulho de crianças, seja nas áreas comuns ou dentro dos apartamentos, o que pode gerar muitas reclamações — pondera.

O advogado André Luiz Junqueira, especializado



Brincadeiras não devem perturbar o cotidiano dos moradores

em Direito Condominial e sócio do escritório Coelho, Junqueira & Roque Advogados, lembra que algum barulho pode ser tolerado nos dias úteis, entre 7h e 22h, segundo a legislação da cidade. Ele ressalta ainda a importância de os funcionários terem controle sobre o que acontece nas dependências do edifício, de

preferência por meio de câmeras de vídeo.

— Se houver algum dano causado pelas crianças, as imagens servirão de prova. E os responsáveis devem ressarcir o condomínio se for o caso ou pagar multa por infração condominial. Não é recomendável permitir que crianças fiquem sozinhas nas áreas comuns. Isso ajuda, inclusive, a preservar

a responsabilidade cível e/ou criminal do condomínio e do síndico — explica.

Nos condomínios com infraestrutura similar à de clubes, o período das férias costuma ser mais agitado. Nos espaços comuns, não raro, acontecem atividades como colônia de férias, aulas de futebol, artes e pintura. O gerente de Contas de Carteira Condomini-

al da Precisão Administradora, Carlos Carvalho dos Santos, lembra que tudo deve ser discutido com antecedência em assembleia.

— Os moradores devem se reunir e debater o assunto pelo menos um mês antes do início das férias. A contratação de empresas de recreação e de colônia de férias, por exemplo, pode gerar cotas extras, au-

mentando as despesas dos condôminos — alerta.

O coordenador da Cipa Síndica, Bruno Gouveia, cita dois modelos que costumam vigorar nos condomínios nessa época. Um é o chamado *per-pay-use*, quando o morador só paga pelo serviço quando utiliza. Nesse caso, as aulas podem ser contratadas de forma avulsa e não há custos extras na taxa de condomínio. Outro modelo é justamente a divisão de gastos com a realização das atividades durante o período de férias.

— Alguns condomínios têm já acertada a programação de eventos para o ano inteiro. Essa é uma boa forma de evitar imprevistos para o bolso dos moradores.

Anna Carolina Chazan, gerente-geral de Gestão Predial da Éstasa, diz que um dos problemas que surgem nos condomínios nessa época é a discordância entre alguns moradores com as restrições de uso que as atividades extras de férias podem causar nas áreas comuns.

— A quadra pode estar sendo usada para brincadeiras infantis no momento que os adolescentes querem jogar bola, por exemplo. Isso gera desgaste. O ideal é que o síndico crie uma tabela definindo os horários de utilização e a divulgue amplamente entre os moradores — sugere. x