

# Viver em Condomínio



ano I nº 01  
Janeiro/2003

Informativo mensal do Sicon - Sindicato dos Condomínios Prediais do Litoral Paulista

► TEMPORADA DE VERÃO

## Nessas férias, evite transtornos no prédio

Com a inauguração da nova pista da Rodovia Imigrantes, um grande número de pessoas deve ocupar os condomínios da região nas férias, época em que as leis condominiais são mais desrespeitadas. Mas, um alerta: a partir deste mês, com a chegada do novo Código Civil, quem violar as regras da boa convivência será multado em até 10 vezes o valor do condomínio ou expulso, diz o presidente do Sicon, Rubens Moscatelli.

“Nas férias, as pessoas andam molhadas pelo corredor, jogam bola nos corredores... Ocorre até vandalismo. Riscam carros, urinam nos elevadores, destroem objetos”. Sem falar que muita gente insiste em querer que a visita deixe o carro na garagem. Além disso, idosos e crianças são alvos constantes de

diferenças. “É preciso preservar o direito das pessoas e orientar filhos a respeitar os idosos”.

Muitas desavenças ocorrem porque os moradores não seguem a Convenção do Condomínio (disponível em cartório).



**Para evitar confusão:**

- Conhecer a Convenção, usar o bom senso e a educação. Dialogar sempre.
- O síndico deve informar aos proprietários do imóvel sobre a necessidade de obedecer ao regulamento do prédio. Quem tiver problemas durante a temporada pode procurar o Sicon.
- Antes de alugar imóveis para temporada, o interessado deve esclarecer se existe alguma proibição de uso de áreas comuns por inquilinos.

### ► PARA SE ASSOCIAR AO SICON:

Compareça ou à nossa sede ou às delegacias (endereços na página). A inscrição custa R\$ 20,00. O pagamento é mensal, semestral (desconto de 5%) ou anual (desconto de 10%) e deve ser feito no Sicon para evitar problemas no uso dos seus direitos de associado.

#### Valores das mensalidades:

- R\$ 15,00 para condomínios de até 25 unidades
- R\$ 20,00 (26 até 50 unidades)
- R\$ 30,00 (51 até 75 unidades)
- R\$ 40,00 (76 a 100 unidades)
- R\$ 50,00 (mais de 100 unidades).

### Guarujá tem nova delegacia

Com mais estrutura e melhor acesso, a delegacia funciona agora na Rua Mário Ribeiro, 509, no Centro. Dúvidas sobre condomínios podem ser esclarecidas das 9 às 17 horas, para sócios e não sócios. O atendimento jurídico (para sócios) ocorre de 3ª a 5ª feira, das 10 ao meio-dia. Ligue para o Sicon/Guarujá! ☎3355-4436.

► RECADOS

## Agora somos TV e jornal!

Temos o prazer de anunciar que, mensalmente, levaremos ao seu condomínio muito mais informações. A partir deste mês, além do nosso programa de TV *Viver em Condomínio*, estamos lhe oferecendo também este informativo. Aguardamos sugestões e críticas e aproveitamos para convidar você a assistir ao nosso programa na TV Santa Cecília, que busca dar orientações diversas aos síndicos sobre questões jurídicas, administrativas, destacar trabalhos realizados nos condomínios, bem como discutir assuntos atuais que envolvam os edifícios. Você não pode perder!

**Veja nossos novos horários na TV:**

- Inédito: sexta-feira (22 horas)
  - Reapresentação: quarta-feira (13h15)
  - Reapresentação: terça-feira (21h30)
- Um abraço e até a próxima!

Rubens Moscatelli, presidente do Sicon

## Benefícios do Sicon

Com sua participação e o pagamento regular de mensalidades e contribuições, o Sicon pode fazer muito por você. Agende o seu horário para ser atendido. Veja as vantagens de se associar:

- ☎ Atendimento jurídico gratuito
- ☎ Orientação sobre direitos e deveres dos condôminos e dos síndicos
- ☎ Orientação sobre como realizar assembleias, redigir convenções, atas, prestação de contas, eleições para síndicos, montagem do conselho fiscal, de regimentos internos, editais de convocação e previsão orçamentária.
- ☎ Cobrança de inadimplentes.



### Conheça nossa sede e delegacias:

#### **Santos**

Rua Bolívar, 201, Boqueirão  
☎ 3234-2228

#### **Praia Grande**

Av. Pres. Kennedy, 5251 - sl.14 - V. Tupy  
☎ 3494-3341

#### **Guarujá**

Rua Mário Ribeiro, 509, Centro  
☎ 3355-4436

# Aprenda a economizar no seu prédio

O condomínio deverá sofrer uma alta de 20 a 30%, avalia o presidente do Sicon, Rubens Moscatelli. Além do reajuste salarial dos empregados em condomínios, ainda em discussão, novas taxas e elevação de tributos aumentam os custos. Entre elas estão o aumento do valor da energia elétrica, por conta do seguro contra o apagão.

Condomínios santistas têm a obrigação da realização do laudo de vistoria predial e da limpeza da caixa de gordura a cada seis meses. Soma-se a isso a nova lei que obriga a implantação da linguagem em braile e sinal sonoro nos elevadores.

- Programe manutenções periódicas para evitar gastos com consertos

- Faça orçamento anual e fundo de reserva

- Evite horas extras de funcionários

- Ofereça treinamento para melhor desempenho dos empregados.

- Oriente encarregados da limpeza sobre uso racional da água. Verifique se há vazamentos.

- Compre aterial de limpeza em atacadistas e para poucos meses, evitando a sua deterioração.

- Mantenha acesas apenas as luzes necessárias, especialmente nas garagens.

- Quando houver dois ou mais elevadores no mesmo hall, instrua os condôminos e empregados a chamar apenas um elevador e acionar o botão em somente um dos sentidos – subir ou descer.-

- Evite trocar sempre de funcionário. Isso onera a folha de pagamento e não é bom para os condôminos



## Pingue-pongue

Dr. Cláudio Perine, advogado do Sicon

### Como está a negociação salarial?

Por conta do impasse nas negociações, sindicatos representantes dos empregados solicitaram dissídio coletivo. Em audiência no dia 7 de dezembro, no Tribunal Regional do Trabalho, o juiz João Carlos de Araújo, analisando a petição dos empregados, tentou conciliação, oferecendo 9,58%, mais

aumento da cesta básica, que compunha a petição dos empregados.

### Qual foi o procedimento do Sicon?

Em nossa contestação, entregue na audiência, oferecemos 5,49% (100% do IPC/FIPE) e esclarecemos que a cesta básica compõe cláusula de cunho social e não econômico. O juiz concordou conosco, embora não tenha mencionado isso na ata da audiência. Segundo a Convenção Coletiva vigente, somente cláusulas econômicas serão reestudadas em 2002.

### Qual o próximo passo?

O processo será julgado por um colegiado do Tribunal em data a ser marcada. A expectativa é que a proposta do Sicon seja atendida. O condomínio não é empresa lucrativa e seus moradores estão com salários achatados ou até desempregados. Aconselhamos os condomínios a fazer antecipação salarial de dissídio de 4% para evitar impacto maior na folha, quando o processo for decidido pela Justiça.

## Participe das assembléias!!!

Em média, participam das assembléias cerca de 10% e 15% do total de moradores. O índice não chega aos dois terços necessários para a aprovação de temas importantes, como é previsto na Lei do Condomínio. Geralmente são duas assembléias anuais: uma ordinária, para discussão do orçamento do ano e eleição do síndico, e outra extraordinária, para debater temas como reforma do edifício. Mas poucos têm tempo ou interesse em participar.

Assim, assuntos emergenciais são adiados. É bom lembrar que o condomínio só funciona bem com a participação de todos - o síndico tem a função apenas de administrar. Para mudar um País é preciso que, juntos, mudemos o espaço onde vivemos..

## Sicon promove concurso Meu Condomínio

Em comemoração ao mês do síndico, o Sicon promoveu em novembro o concurso *Meu Condomínio*. Crianças que fizeram os melhores desenhos e frases sobre condomínio foram premiadas com R\$ 100,00 cada. As criações irão ilustrar o calendário de 2003 do sindicato.

O Sicon quer que as crianças aprendam a valorizar o condomínio e a conviver melhor. Cuidando do edifício, os moradores ajudam o síndico. “Eles poderão ser futuros síndicos”, disse o presidente do Sicon, Rubens Moscatelli.

Participaram do concurso: Colégio Santa Cecília, Colégio Sales Sedes Sapiential e Jardim do Garibaldi (Santos), Colégio Novo Horizonte,

Colégio Nascimento (São Vicente), Colégio Novo Mundo Empreendimentos Educacionais

Ltda, Escola de Educação Infantil Alexo Viazovski (Praia Grande), além do Colégio Alfa Escola de Educação Infantil e Ensino Fundamental (Guarujá).

A premiação ocorreu no Dia do Síndico, 30 de novembro, numa festa em homenagem a eles, no Buffet Bella Itália, em Santos. Os síndicos se divertiram ao som de boa música, além de apreciar be-

los quitutes. As crianças alegraram a festa e se divertiram com o sorteio de brindes. O sucesso da festa também se deveu ao apoio dos patrocinadores: Siemens, Cooperativa Multiservice, Griffó Administradora, Cat, Lumiar Produtos de Limpeza, Buffet Bella Itália e Laerte Seguros.

