



VAGAS APERTADAS são um dos principais motivos de desavença entre moradores do Condomínio Villagio di Verona, no Tatuapé

Tratar o problema no ato pode reduzir reclamações

Síndica diz que atender prontamente os moradores atenua conflitos

ANDRÉ ROSA
ESPECIAL PARA O DIÁRIO

► Atender a uma queixa de um morador no momento da solicitação de maneira rápida e eficaz pode ser uma alternativa para tentar diminuir o número de reclamações e até conflitos entre vizinhos.

Essa foi a solução encontrada pela síndica Lianmar Rita Stanzani, do Condomínio Villagio di Verona, no Tatuapé. Ela permanece de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h, em uma sala dentro do prédio só para atender às sugestões, reclamações e dúvidas das 396 famílias nos 11 blocos do condomínio.

“Logo que assumi o cargo, decidi ficar em um espaço aqui dentro só atendendo as pessoas e procurando resolver os problemas no ato”, disse Lianmar, que esta há um ano na função.

Em outros anos, Lianmar fez parte da administração do condomínio e notou certas dificuldades nas gestões passadas.

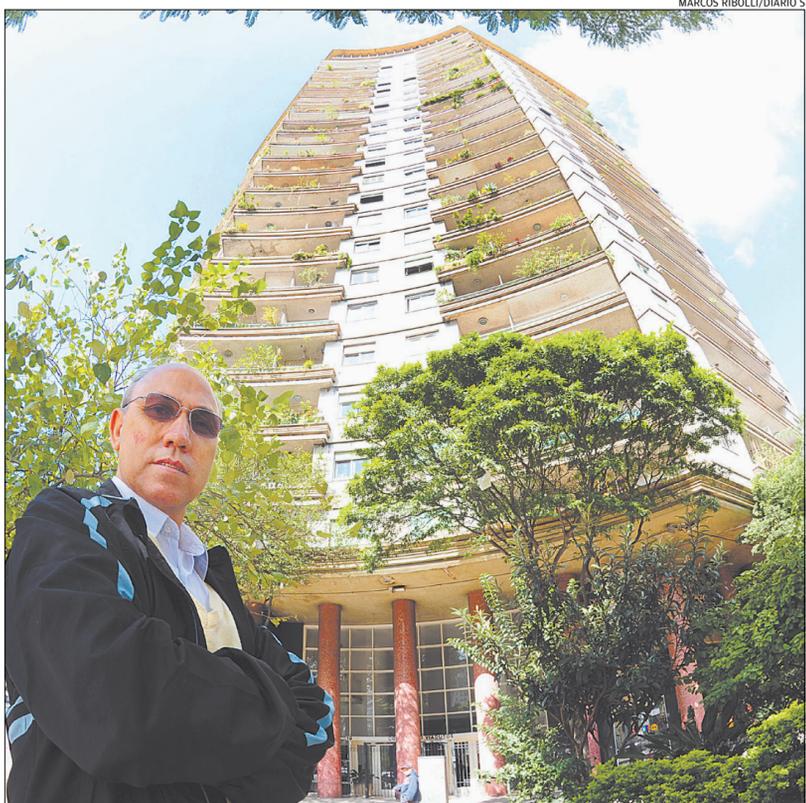
“Alguns síndicos, por terem outros afazeres, não conseguiam solucionar os problemas na hora da queixa. Com isso, as pessoas tentavam resolver por si só e acabavam em discussões”, analisa a síndica.

Segundo ela, em sua gestão, as pessoas a procuram diretamente. “Agora, os moradores não reclamam mais com os porteiros ou com os vizinhos. Falam direto comigo”.

Um dos problemas que conseguiu resolver foi a proibição de entrada de desconhecidos dos moradores nas dependências do condomínio. “Antes entravam várias pessoas aqui para utilizar as áreas de lazer. Agora, só é permitida a entrada mediante autorização dos condôminos”, afirma Lianmar.

Quanto às queixas referentes à pouca quantidade de vagas e afunilamento dos carros, a síndica declara que em médio prazo essa situação vai ser solucionada.

“Existe um grande problema no que diz respeito às vagas, pois são poucas e estreitas. Há um projeto de reestruturação das vagas que acomodará os veículos confortavelmente”, garante.



O SÍNDICO José, do edifício Viadutos, usa o diálogo para resolver os problemas do prédio

Diálogo é segredo para despecho amigável

► Se em alguns condomínios as brigas entre vizinhos e com a administração terminam nos tribunais da Justiça, em outros, a solução é na base da conversa.

No edifício Viadutos, na região central da cidade, o síndico José Antonio Marques afirma que todos os conflitos são resolvidos de forma amigável.

“São 368 apartamentos com cerca de 800 moradores. Mesmo assim, consigo contornar os problemas dialogando com os condôminos”, garante.

No cargo há pouco mais de um ano, Marques também atende às reivindicações dos moradores em um escritório do prédio, das 8h30 às 17h30.

Segundo o síndico, os animais de estimação são os prin-

cipais motivos de queixas por causa do barulho e da sujeira nas áreas sociais.

“Criar animais é proibido e consta no regulamento do prédio. Mas houve certas permissões na gestão passada e hoje não consigo intervir”, disse Marques.

De acordo com ele, alguns moradores desobedecem às normas do condomínio e incomodam os vizinhos. Deixam os animais sozinhos no apartamento e, quando descem com eles para passear, largam sujeira do cães nas dependências prediais.

“Quando a conversa não adianta, é preciso notificar o morador ou até multá-lo. Mas, na maioria das vezes, o diálogo é o segredo”, explicou o síndico.

Em sua administração, até agora, não existiram brigas que resultaram em ações judiciais. “Os processos que existem são de anos atrás. Procuo fazer a política da boa vizinhança. Por enquanto está dando certo”, comemora Marques.

Na opinião de Márcio Rachkorsky, advogado especializado em condomínios, a intolerância das pessoas supera a boa vontade de convivência pacífica e harmoniosa. Para ele, o diálogo ainda é a melhor solução contra os processos nos tribunais.

“Percebo também que, quanto maior for o condomínio e suas áreas de lazer, mais regras existem. Em consequência, os moradores não as cumprem”, constatou Rachkorsky.

na vitrine

ANDRÉ ROSA
ESPECIAL PARA O DIÁRIO

Cresce locação de imóveis

► O número de novos contratos de locação comercial na cidade de São Paulo cresceu, em média, 29% no primeiro trimestre deste ano, em comparação com o mesmo período de 2009. É o que aponta levantamento da Lello, empresa de administração de imóveis. Segundo os dados da administradora, a região de Moema foi a que mais apresentou crescimento no número de novos contratos de locação comercial no período, com 53% a mais de negócios fechados. A área da Mooca ficou em segundo lugar, com acréscimo de 39%. No Tatuapé, foi 33%.

DIVULGAÇÃO



CONVITE ao mundo dos livros

Ex-BBB no Feirão

► Quem visitar o estande da Rossi incorporadora e construtora no 6º Feirão Caixa da Casa Própria, terá uma surpresa. Após fechar contrato como garota-propaganda da Rossi, a ex-BBB Fernanda marcará presença no evento.

Biblioteca de sonho

► A dupla de arquitetos Ana Maria Bogar e Ricardo Caminada assina a criação de uma biblioteca para a Casa Cor. O espaço de 60 metros quadrados pode ser usado também como escritório e local de descanso. O projeto usa tons de cinza, rosa queimado, camurça e muita madeira para deixar o cômodo aconchegante até nos momentos de trabalho.

Curso gratuito

► No próximo dia 21, a Pro Telhanorte Marginal vai ministrar o curso de instalação de sistema de água fria. Os treinamentos visam à especialização e aprofundamento em técnicas novas do mercado da construção. Informações: 3618-5700

Produtos ecológicos

► A Tok&Stok acaba de implantar no mercado a linha Eclipse, que propõe uma nova maneira de limpar, unindo design e qualidade a modelos sustentáveis. Os produtos trazem a cor verde nas bases plásticas, feitas de garrafas PET.

DIVULGAÇÃO



MODELOS sustentáveis

registro de imóveis

Casa quitada usada como garantia em empréstimo

► Tenho uma casa quitada, mas ainda não registrei, e agora estou precisando de empréstimo para abrir uma loja. Como proceder para dar a casa em garantia?

R. S. - Taboão da Serra, SP

► A primeira hipótese é a de que você fez um contrato particular e preliminar — compromisso de compra e venda, no qual já pagou as parcelas.

Nesse caso, você precisará procurar um tabelião de notas com o vendedor, levar esse compromisso, o carnê de IPTU da casa, certidão da matrícula do imóvel e documentos que o tabelião pedir. Faça uma escritura pública de venda e compra. Essa escritura deverá ser levada ao Registro de Imóveis para ser registrada e para que você adquira a propriedade da casa (quem não registra não é dono).

Após obter esse registro, você poderá obter uma certidão atualizada da matrícula do imóvel, na qual já constará a sua propriedade.

A segunda hipótese é a de que você adquiriu sua casa com um empréstimo bancá-

rio, deu sua casa como garantia e já pagou as prestações. Peça ao banco o documento de quitação do empréstimo e leve-o ao Registro de Imóveis para que seja averbado.

De posse da certidão atualizada, você poderá pedir empréstimo ao banco oferecendo a casa em garantia. Serão solicitados os documentos que o banco entender necessário. Normalmente o dinheiro somente é liberado após o registro da garantia (hipoteca, alienação fiduciária e etc.) no registro de imóveis.

... Dúvidas e questionamentos sobre registro de imóveis podem ser esclarecidos nesta coluna especializada sobre o assunto. A Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo, por intermédio de seus profissionais abordará a sua questão neste espaço. Utilize o e-mail imprensa@anoregsp.org.br para relatar o seu problema.

Registro de incorporação imobiliária é fundamental

► Comprei um apartamento recém-construído e paguei à vista. Porém, descobri que não existe incorporação registrada. Como posso regularizar essa situação? É possível entrar com alguma ação contra a construtora/incorporadora?

R.H.F.V. - Lapa, SP

► De acordo com a nossa legislação, nenhuma unidade autônoma (apartamento) pode ser negociada sem o registro de incorporação imobiliária no Registro de Imóveis. Conforme o caso, o incorporador pode cometer crime.

Para que esse tipo de problema não ocorra, o comprador sempre deve analisar a certidão de registro emitida pelo Cartório de Imóveis.

Além disso, o comprador deve sempre consultar e guardar o material publicitário (panfletos, placas etc.), pois

nesse tipo de material deve constar sempre o número do registro da incorporação. Nossa recomendação, nesse caso, é que você contrate um advogado e proponha ação judicial contra a construtora/incorporadora, para obrigá-la a cumprir a lei e efetuar o devido registro.

... Dúvidas e questionamentos sobre registro de imóveis podem ser esclarecidos nesta coluna especializada sobre o assunto através do Irib — Instituto de Registro Imobiliário do Brasil no duvidas@irib.org.br

* ETC.

Balanco do setor imobiliário

► Amanhã, a partir das 9h, o Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP) divulga o balanço do 1º trimestre do mercado imobiliário da Capital. Haverá também o lançamento da primeira edição da pesquisa do setor imobiliário

da região metropolitana. A análise dos resultados será feita pelo economista-chefe da entidade, Celso Petrucci, e pelo presidente João Crestana. O evento será na sede da entidade, que fica na rua Dr. Bacelar, 1.043, Vila Mariana.

Semana da Construção Civil

De 24 a 27 de maio, das 18h às 22h30, tem início a 4ª Semana Tributária na Construção Civil. Nesta edição, o evento vai contar com novos temas, demonstrando os principais tributos incidentes no segmento. É destinado para diretores, administradores, gerentes,

contadores e demais profissionais ligados à gestão empresarial na construção civil. O evento vai ocorrer na sede do Sindicato da Indústria da Construção Civil (SindusCon), na rua Dona Veridiana, 55, Higienópolis. Mais informações pelo telefone (11) 3334-5600