O GLOBO | Domingo 13.10.2019

O MORAR BEM

oglobo.com.br/morarbem

PARA FAMÍLIA
Projeto no Jardim Oceânico leva madeira até nas paredes
CONTRACAPA

CRIANÇAS NO PRÉDIO
ENTRE A EMPATIA E A INTOLERÂNCIA

NOTIFICAÇÃO EM CONDOMÍNIO no Recreio por causa de gêmeos que estavam doentes reacende a discussão sobre como conviver em grupo

CUSTODIO COIMBRA

Adaptações. Os pais Luciana Krull e José Luiz Fonseca mudaram a rotina dos gêmeos Gabriel e Lucas, que passaram a tomar banho mais tarde para evitar barulhos antes das 6h

RAPHAELA RIBAS
raphaela.ribas@infoglobo.com.br

A dentista Luciana Krull passou dias difíceis quando seus dois filhos, os gêmeos Lucas e Gabriel, de dois anos e meio, tiveram pneumonia e, um deles, otite, há dois meses, no Recreio. O desconforto e a dor levavam os dois a chorar muito, a qualquer hora do dia e da noite.

Sem ajuda de terceiros, já que a família mora longe, Luciana e o marido se desdobraram para cuidar dos gêmeos. Mas ainda havia outro problema a resolver: vizinhos entraram em contato com o condomínio, que emitiu uma advertência para os pais via e-mail, dizendo que se o barulho não cessasse, penalidades seriam aplicadas.

— Eles choraram muito, sim. Sentiram dor e não estavam dormindo bem. Mas ninguém perguntou o que estava acontecendo ou ofereceu ajuda. Disseram que interfonaram, mas isso nunca aconteceu. Simplesmente mandaram uma notificação sem sequer conversar. Apenas uns dias depois de eu postar na internet é que a síndica entrou em contato. Ela pediu desculpas e explicou que estava cumprindo regras. Mas não cancelaram a notificação nem se retrataram publicamente — contou Luciana.

A gestora do condomínio, por sua vez, justificou-se numa nota, também publicada em rede social, que as reclamações da vizinhança começaram em agosto — mas achou-se por bem esperar alguns dias para ver se a situação mudaria. Destaca, ainda, que a advertência foi enviada apenas ao casal e critica o desabafo público, que teria culminado em "uma avalanche de ataques e ofensas" dirigidas aos gestores da empresa de administração.

— Quando vi a notificação, achei um absurdo e postei no Facebook. Logo várias pessoas se solidarizaram. Inclusive outras mães compartilharam suas histórias comigo — lembra Luciana, que, para minimizar o barulho dos gêmeos, mudou o horário de banho dos garotos, que era antes das 6h, entre outras medidas.

CASOS FREQUENTES

O caso de Luciana ganhou destaque, principalmente, pela indiferença ao contexto familiar e à forma como foi conduzido. Mas não é isolado. Nem sempre o barulho feito pelos filhos gera notificação, mas são frequentes as reclamações.

Segundo o presidente da Estasa, Luiz Barreto, os problema de barulho dependem da idade. Até dois anos, os choros diurno e noturno são frequentes. Dos cinco aos oito, as brincadeiras em locais indevidos, como garagem, é que dão dor de cabeça. Lá pelos 10 anos vem a bagunça após as 22h e o acesso às áreas proibidas, como telhados, além do desrespeito aos funcionários.

Quem mora em um espaço comunitário está sempre tentando equilibrar a balança do direito de todos. Assim como quem quiser ficar totalmente sem barulhos deve morar isolado, muitos moradores extrapolam no incômodo aos outros. Seria falta de rédea dos pais ou de tolerância e empatia dos vizinhos? A resposta para todos os problemas para quem vive em condomínio é simples: bom senso.

O advogado Hamilton Quirino pondera que há reclamações legítimas em relação às crianças. Por exemplo, correria pelo prédio ou uma bola quicando à noite. O ideal, afirma, é uma conversa com os pais, procurando estabelecer limites e regras e, em caso de descumprimento, uma notificação com imposição da multa prevista nos regulamentos internos.

— Não considero legítima a reclamação neste caso dos gêmeos doentes. É impossível controlar o choro de crianças pequenas sentindo dores. É diferente a situação, por exemplo, de uma pessoa que tem algum distúrbio mental e que faz barulho todos os dias, ao longo dos meses. O caso das crianças foi pontual e houve, para mim, uma efetiva falta de tolerância — diz ele, que defende que, neste caso, caberia ao síndico fazer uma reunião com as partes.

HISTÓRICO EM CONTA

Para Anna Carolina Chazam, gerente de Gestão Predial da administradora Estasa, a intervenção imediata em situações de risco ou que possam causar danos no patrimônio das áreas comuns são aconselháveis. Entretanto, ela também considera que o caso de Luciana foi falta de tolerância.

— É importante analisar o histórico do morador e se é um caso pontual. O mais indicado é que o síndico procure conversar diretamente com os pais e entender a situação de fato.

O diretor jurídico da Bap administradora de Bens, Fábio Oliveira reforça que o síndico nesses casos tem um papel essencial para entender e ajudar as duas partes a buscar uma solução pacífica.

— Acredito que o diálogo e o bom senso devem ser a primeira opção em casos sensíveis como esse. Às vezes, temos, de um lado, crianças que choram porque estão doentes e, do outro, pessoas que se sentem incomodadas com o barulho e precisam dormir para fazer suas atividades. Às vezes, um vizinho nem sabe o que se passa com o outro.

Ele conta o caso de um conhecido que se mudou para um novo apartamento há cerca de um mês e tem um vizinho com necessidades especiais. Não é criança, mas o barulho é constante. Por entender a situação dos vizinhos e, ao mesmo tempo, não querer conviver com o incômodo, a pessoa optou por um revestimento acústico no quarto.

Para ajudar na resolução destes conflitos, Oliveira destaca que é importante que as questões que envolvem advertências, notificações e multas estejam previamente estabelecidas na convenção e no regimento interno do condomínio. Ele enfatiza que a sabedoria ainda deve prevalecer.

— É importante que os condôminos saibam as regras que estipulam horários e locais em que as crianças podem brincar sem atrapalhar os demais. A questão é que, se houver excessos ou descumprimento das regras, a administração do condomínio pode advertir, notificar ou multar o responsável. Em todos os casos, o síndico vai avaliar o que está acontecendo e pode notificar e multar o morador causador do incômodo.

CONTINUA NA PÁGINA 2

"É importante analisar o histórico do morador e se é um caso pontual"

Anna Carolina Chazam, gerente de gestão predial da Estasa

"Acredito que o diálogo e o bom senso devam ser a primeira opção em casos tão sensíveis como este"

Fábio Oliveira, diretor jurídico da Bap

Regras definidas e responsabilidade dos pais

Crianças não devem estar desacompanhadas na área da piscina e responsáveis devem estar atentos para orientá-las no cumprimento das normas relativas ao barulho e à circulação nas áreas comuns

Essas questões relativas aos pequenos moradores envolvem muitas "atividades". Segundo Anna Carolina Chazam, gerente de Gestão Predial da Estasa, os problemas mais comuns são a circulação de crianças sozinhas nas áreas comuns, e as brincadeiras em local proibido ou depois das 22h. Em todas as situações, o barulho é a principal queixa.

— É muito comum crianças brincarem de bola ou pularem dentro do apartamento, o que pode perturbar o vizinho de baixo.

Segundo Anna Carolina, a responsabilidade pelos menores é dos pais ou responsáveis legais. Entretanto, é aconselhável que o condomínio crie regras e limites para reduzir os conflitos.

Em regras gerais, ela explica que menores de 12 anos não devem ficar na piscina sozinhos, e abaixo de 10 anos não podem andar de elevador sozinhos. Nas academias dentro dos condomínios, só quem tem mais de 16 anos pode se exercitar desacompanhado.

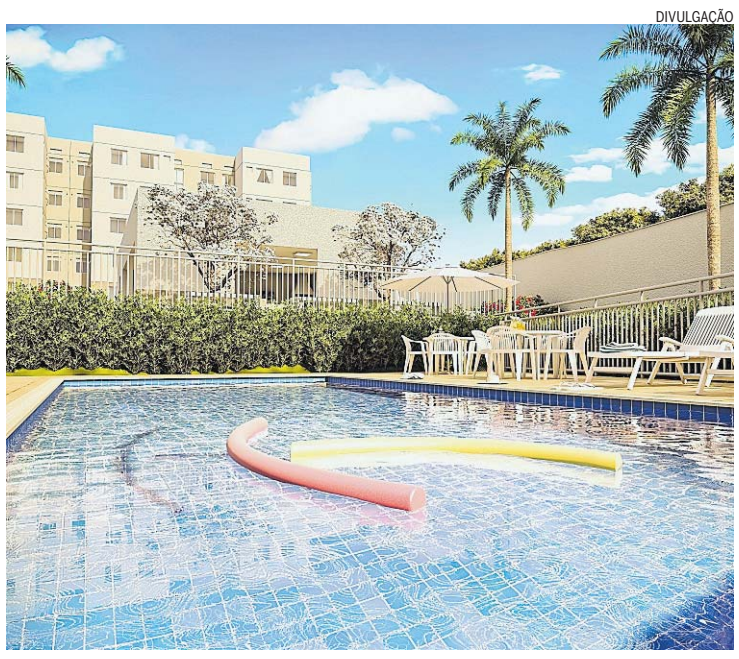
Luiz Barreto, também da Estasa, ressalta que, além de definidas, as regras devem ser amplamente divulgadas para evitar acidentes.

— Hoje, tenho visto muito risco nos telhados dos condomínios, onde o acesso deve ficar aberto por lei.

O diretor jurídico da Bap Administradora de Bens, Fábio Oliveira, esclarece que a responsabilidade do condomínio acontece apenas no caso das piscinas, pois é obrigatório manter um guardião para eventuais emergências.

— É diferente quando um restaurante tem uma área infantil, em que a relação é de consumo. O condomínio é a extensão da casa das pessoas, sendo as áreas comuns de propriedade de todos, e cabe aos pais se responsabilizarem por seus filhos.

DIVULGAÇÃO



Cuidado. Pais devem acompanhar filhos com menos de 12 anos na piscina

Oliveira conta que há casos, como no prédio onde mora, em que o condomínio mudou o regimento por conta de crianças:

— Um pai deixava o filho de seis anos sozinho na piscina, mas o pé da criança não chegava ao fundo. Era um perigo. Ainda não havia regras para crianças desacompanhadas na piscina. Depois desse episódio, o regimento interno foi alteado e a situação mudou, pois a idade mínima para crianças desacompanhadas foi fixada em 10 anos.

PREÇOS DOS IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO

Zona Sul	VENDA		ALUGUEL		CONDOMÍNIO
	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M
Botafogo	R$ 12.000	-1,2%	R$ 36,79	-4,8%	R$ 11,70
Catete	R$ 10.100	1,3%	R$ 33,34	-0,9%	R$ 11,40
Copacabana	R$ 11.149	-3,9%	R$ 34,44	-0,1%	R$ 11,24
Cosme Velho	R$ 9.870	-2,7%	R$ 31,50	5,3%	R$ 10,02
Flamengo	R$ 10.257	-1,7%	R$ 31,15	-1,7%	R$ 10,40
Gávea	R$ 15.761	-3,5%	R$ 39,94	-3,8%	R$ 11,86
Glória	R$ 8.734	-2,3%	R$ 32,98	8,1%	R$ 10,23
Humaitá	R$ 11.778	-3,7%	R$ 33,69	-1,7%	R$ 12,18
Ipanema	R$ 18.353	-3,9%	R$ 55,87	6,8%	R$ 14,01
Jardm Botânico	R$ 14.699	0,7%	R$ 37,08	-2,4%	R$ 11,50
Lagoa	R$ 16.077	-2,6%	R$ 41,42	0,6%	R$ 13,43
Laranjeiras	R$ 9.826	-1,3%	R$ 29,16	-3,5%	R$ 10,91
Leblon	R$ 20.645	-1,3%	R$ 56,86	6,4%	R$ 14,91
Leme	R$ 11.746	-1,0%	R$ 36,76	-4,0%	R$ 11,55
São Conrado	R$ 11.553	-1,6%	R$ 31,87	-3,2%	R$ 13,32
Urca	R$ 14.441	-3,2%	R$ 41,82	-9,4%	R$ 10,36

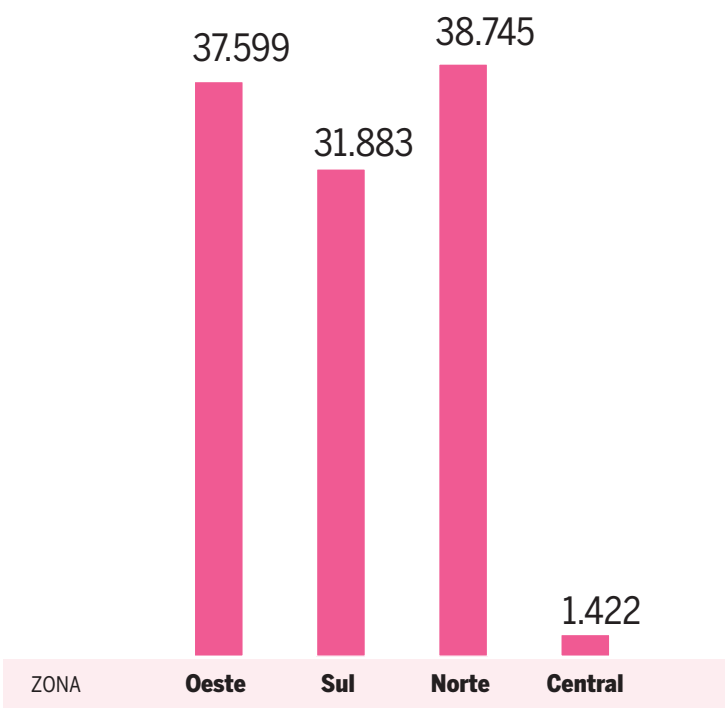
Zona Oeste	VENDA		ALUGUEL		CONDOMÍNIO
	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M
Anil	R$ 4.943	-2,1%	R$ 22,31	12,4%	R$ 8,73
Barra da Tijuca	R$ 9.389	-2,0%	R$ 31,13	-2,3%	R$ 13,75
Camorim	R$ 5.083	1,3%	R$ 21,72	-8,4%	R$ 9,61
Curicica	R$ 4.874	-0,8%	R$ 21,47	-0,1%	R$ 9,47
Jacarepaguá	R$ 5.886	-2,3%	R$ 23,09	1,4%	R$ 11,12
Pechincha	R$ 4.578	-1,3%	R$ 17,28	-0,8%	R$ 8,62
Recreio dos Bandeirantes	R$ 6.327	-0,8%	R$ 20,18	-5,5%	R$ 8,79
Taquara	R$ 4.318	-0,3%	R$ 18,02	0,7%	R$ 7,65
Vargem Pequena	R$ 4.390	1,5%	R$ 21,22	0,3%	R$ 7,26
Vila Valqueire	R$ 5.097	-0,1%	R$ 17,64	2,2%	R$ 5,94

Zona Norte	VENDA		ALUGUEL		CONDOMÍNIO
	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M
Andaraí	R$ 5.610	-2,7%	R$ 19,33	5,2%	R$ 8,23
Bonsucesso	R$ 3.936	-0,9%	R$ 16,26	-1,4%	R$ 5,70
Campinho	R$ 4.037	-7,5%	R$ 15,35	1,5%	R$ 6,96
Del Castilho	R$ 5.065	-4,3%	R$ 23,59	2,1%	R$ 7,85
Engenho de Dentro	R$ 4.425	-2,8%	R$ 17,55	3,7%	R$ 7,62
Grajaú	R$ 5.361	-5,4%	R$ 19,20	-6,0%	R$ 7,95
Irajá	R$ 4.807	-2,7%	R$ 19,67	-0,5%	R$ 6,09
Maracanã	R$ 3.998	-2,5%	R$ 17,70	4,0%	R$ 5,00
Méier	R$ 6.345	-1,4%	R$ 22,23	4,5%	R$ 8,94
Olaria	R$ 4.845	-2,4%	R$ 17,28	1,4%	R$ 8,28
Penha	R$ 4.208	1,0%	R$ 16,64	4,1%	R$ 5,73
Piedade	R$ 4.136	-10,6%	R$ 16,06	0,7%	R$ 5,68
Ilha do Governador	R$ 3.966	1,9%	R$ 14,78	-6,3%	R$ 6,11
Tijuca	R$ 6.636	-3,9%	R$ 21,81	1,3%	R$ 8,98
Todos os Santos	R$ 4.698	-3,0%	R$ 16,86	-5,5%	R$ 8,27
Vila da Penha	R$ 4.759	-0,1%	R$ 16,44	0,1%	R$ 5,68
Vila Isabel	R$ 5.441	-3,4%	R$ 19,87	-2,8%	R$ 8,15
Vista Alegre	R$ 4.181	-3,2%	R$ 16,99	7,4%	R$ 4,54

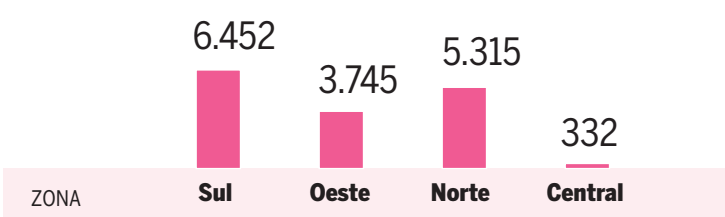
Zona Central	VENDA		ALUGUEL		CONDOMÍNIO
	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M
Centro	R$ 7.449	-7,4%	R$ 25,85	-8,5%	R$ 10,75
Estácio	R$ 5.337	-1,7%	R$ 18,69	-12,2%	R$ 8,33
São Cristóvão	R$ 5.246	-3,7%	R$ 22,49	6,4%	R$ 7,65
Santa Teresa	R$ 6.729	-3,9%	R$ 23,23	-5,0%	R$ 7,30

Fonte : Secovi Rio – Sindicato da Habitação

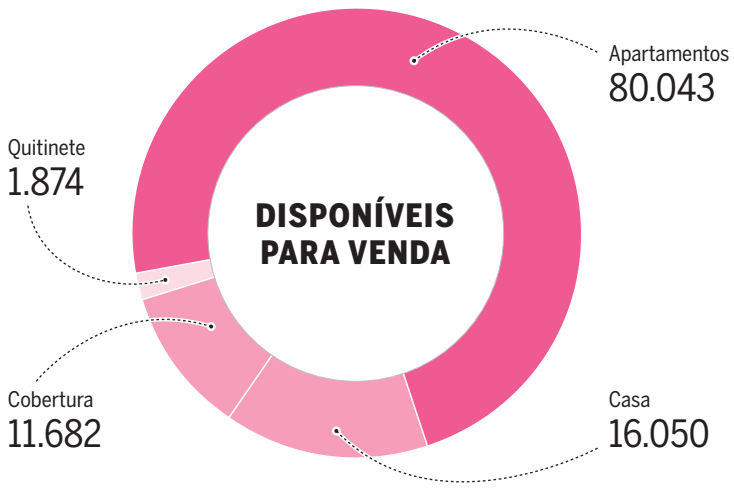
OFERTAS DE IMÓVEIS PARA VENDA



OFERTAS DE IMÓVEIS PARA ALUGAR



TIPO DE IMÓVEIS



INDICADORES

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
IPC/RJ	ANUAL	1.0407	4,07%
IPC/BR	ANUAL	1.0397	3,97%
ICC	ANUAL	1.0241	2,41%
IPC/FIPE	ANUAL	1.0371	3,71%
INPC	ANUAL	1.0328	3,28%
IPCA	ANUAL	1.0343	3,43%

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
INCC	MENSAL	1.0042	0,42%
	BIMESTRAL	1.0100	1,00%
	TRIMESTRAL	1.0190	1,90%
	QUADRIMESTRAL	1.0193	1,93%
	SEMESTRAL	1.0264	2,64%
	ANUAL	1.0411	4,11%

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
IGP-M	MENSAL	0.9933	-0,67%
	BIMESTRAL	0.9973	-0,27%
	TRIMESTRAL	1.0052	0,52%
	QUADRIMESTRAL	1.0097	0,97%
	SEMESTRAL	1.0317	3,17%
	ANUAL	1.0495	4,95%

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
IGP-DI	MENSAL	0.9949	-0,51%
	BIMESTRAL	0.9949	-0,51%
	TRIMESTRAL	1.0011	0,11%
	QUADRIMESTRAL	1.0051	0,51%
	SEMESTRAL	1.0251	2,51%
	ANUAL	1.0432	4,32%

FONTE: ABADI/RJ