

UMA INVESTIGAÇÃO SOBRE O CUSTO ELEVADO DO CONDOMÍNIO NOS EDIFÍCIOS DA CIDADE DE UMUARAMA

Yuko Miura *

Resumo

Este ensaio é resultado de pesquisa realizada junto a edifícios da cidade de Umuarama no segundo semestre de 1994. Objetivou-se verificar o problema do custo elevado do condomínio. O estudo tornou possível a inserção de sugestões para um melhor equacionamento do problema, após serem analisadas as questões levantadas.

Abstract

That assay is the result of the survey accomplished in some buildings of Umuarama city in the second semester of 1994. The objective was to certify the high cost of the joint ownership. The study became possible the implantation of suggestions to make better the equationment of the problem after analysing the questions made before.

Introdução

Tendo sido observados, através de pesquisa de campo, alto custo e grandes dificuldades no gerenciamento de edifícios da cidade de

Umuarama, campo, tentou-se detectar as causas possíveis de tais problemas e, posteriormente, foram elaboradas sugestões no intuito de contribuir para a solução. A fim de se alcançar esse objetivo, foram investigados eventuais fatores que contribuem para a elevação dos custos do condomínio e as dificuldades que são enfrentadas pelos síndicos em seu gerenciamento.

Para o desenvolvimento da pesquisa, foi adotado o método dedutivo na parte teórica e indutivo e estatístico na parte prática. Foram utilizadas técnicas de dois tipos:

a) documentação indireta - realizada de duas maneiras:

pesquisa documental - feita por meio de relatórios da Secretaria de Indústria e Comércio e da Assessoria de Planejamento e Desenvolvimento da Prefeitura de Umuarama; bibliotecas da Universidade Paranaense - Unipar e da Universidade Estadual de Londrina; e do Secovi-Sindicato da Habitação de Londrina;

pesquisa bibliográfica - feita através do levantamento das obras que tenham relação com o tema;

b) observação direta extensiva - com a aplicação de questionários aos condôminos dos apartamentos.

* Mestre em Administração de Empresas. Docente da UNIPAR.

Dentre os 52 edifícios existentes na cidade de Umuarama em 1994, foram escolhidos aleatoriamente 10 edifícios e aplicados 40 questionários, com a colaboração de alunos da 4.^a série do Curso de Administração da UNIPAR.

1. CRESCIMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM UMUARAMA

Nos últimos anos, a cidade de Umuarama passou por um expressivo crescimento vertical, particularmente em sua área central. Possui, hoje, 52 edifícios espalhados pelos diversos setores da cidade. Os apartamentos vão desde o padrão mais simples até o mais luxuoso.

A expansão imobiliária desse setor passou a tornar-se mais evidente com a preferência por morar em apartamento, detectada em 1993, ano em que a APEC foi transformada em Universidade Paranaense-UNIPAR. Professores e alunos, oriundos de vários pontos do País, transferiram-se para Umuarama, uns comprando o imóvel e outros procurando-o para alocação.

Verificou-se não só um fortalecimento do setor imobiliário, mas também forte expansão de serviços, tais como restaurantes, bares, pensionatos etc.. A previsão é a de que a cidade de Umuarama deve continuar crescendo em todos os setores, desde o comercial, industrial, agropecuário, cultural e outros, podendo, neste momento, ser considerada uma cidade promissora.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1. Legislação sobre condomínio

“O condomínio é regulado pela lei n. 4.591, de 1964, e pode referir-se apenas a um edifício ou a conjunto de edifícios, cada um contendo várias unidades autônomas, ou ainda, um conjunto de casas térreas ou assobradadas, construídas em um terreno, do qual se reservam algumas áreas para uso comum dos titulares das casas”, é assim que

Gondo o define. (2).

O artigo 12, da mesma lei acima, dispõe que todos os condôminos, compromissários compradores ou quaisquer outros titulares de direito à aquisição das unidades autônomas do edifício concorram para as despesas do condomínio, recolhendo sua cota-parte nos prazos previstos na convenção. No caso de ser a unidade autônoma de propriedade de dois ou mais titulares, ocorre solidariedade no cumprimento das obrigações condominais, podendo o síndico cobrar, até executivamente, de qualquer um deles, a cota-parte respectiva. As despesas de rotina para custeio de conservação de edifício ou conjunto de edifícios, assim como para manutenção de seus serviços, necessitam de especificação pormenorizada no orçamento, que é submetido à assembleia geral ordinária, anualmente convocada, nos termos do artigo 24 da mesma lei. É impossível, porém, indicar explicitamente todas as despesas que irão constar do orçamento anual, porque elas variam segundo o tipo e a categoria do edifício. Assim mesmo, existem algumas expressamente previstas pela lei, que não podem deixar de constar no orçamento, tais como:

- a) seguro do edifício, que é obrigatório, segundo o artigo 13, da lei 4.591, conjugado com o artigo 23 do decreto n. 61.687 de 7.12.1967;
- b) salário de empregados e encargos previdenciários;
- c) honorários do administrador e do síndico, caso tais funções sejam remunerada, na forma prevista pela convenção;
- d) impostos e taxas incidentes sobre a totalidade do edifício, excluídos aqueles que incidirem sobre as unidades isoladas;
- e) consumo de luz, força, conservação dos elevadores e outros custos decorrentes de utilização comum e permanente, porventura existentes;
- f) despesas gerais de conservação e manutenção das partes de uso comum, etc.

O condomínio é administrado por um

síndico, assessorado por um conselho consultivo, ambos eleitos pela assembléia geral, cujos mandatos não poderão exceder a 2 anos. É permitida, no entanto, a reeleição. A escolha do síndico e do conselho consultivo se dá por eleição, sendo vedada qualquer outra forma de indicação.

As atribuições de competência do síndico são mencionadas no artigo 22, parágrafo 1.º:

- a) representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta lei ou pela convenção;
- b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) praticar os atos que atribuírem as leis, a convenção e regimento interno;
- d) impor as multas estabelecidas na lei, na convenção ou no regimento interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia dos condôminos.

No que se refere à administração do edifício ou do conjunto de edifícios, deve-se ressaltar que compete ao síndico executar com rigor e correção as obrigações expressas na convenção.

2.2 A convenção

A convenção deve prever expressamente os detalhes relativos às situações peculiares do edifício, uma vez que a lei aborda o problema em linhas gerais. O condomínio responderá patrimonialmente pelo prejuízo que resultar a terceiros em decorrência do descumprimento, pelo síndico, de seu dever de vigilância. A convenção é regida pelo parágrafo 3.º, do artigo 9.º, da lei 4.591/94, onde se enumeram as disposições essenciais a toda a convenção. Para efetuar registro de instrumento de convenção, no Registro de Imóveis, são indispensáveis as seguintes

informações:

- a) discriminação das partes de propriedade exclusiva e as de condomínio, com especificação das diferentes áreas;
- b) destinação das diferentes partes;
- c) modalidade de uso das partes e serviços comuns;
- d) atendimento aos encargos, forma e proporção das contribuições de cada condômino para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) modo de escolha do síndico e do conselho consultivo;
- f) atribuições do síndico, além das legais;
- g) definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) modo e o prazo de convenção das assembléias gerais dos condôminos;
- i) quorum para os diversos tipos de votações;
- j) forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) forma e o quorum para eventuais alterações da convenção;
- m) forma ou quorum para a aprovação do regimento interno quando não incluído na própria convenção; e
- n) direitos e relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo-se estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar do terreno, inclusive o edificado.

2.3 Normas de boa vizinhança

Os ocupantes dos apartamentos devem obedecer às normas de boa vizinhança, cuidando das dependências e objetos de uso comum, de maneira que não causem danos ou incômodos aos demais condôminos. O ocupante da unidade situada no pavimento inferior tem direito a reclamar de seu vizinho do apartamento superior, com relação ao cuidado para não provocar ruídos incômodos, vazamento de água etc..

A lei protege as visitas de pessoa de outro sexo a homem ou a mulher que residem em apartamento, desde que seja resguardado o clima de

discrição e de respeito. Em diversas ocasiões, os tribunais têm decidido que o ocupante de um apartamento tem direito de receber a qualquer hora e sem incômodo, pessoas de outro sexo, até mesmo para encontros fugazes, desde que não falte ao decoro.

A proibição cabe para aqueles casos em que o apartamento é usado como casa de tolerância, mesmo que não se verifique escândalo público, porque o dever implícito de moralidade repele a aludida destinação. Atualmente, os padrões morais são mais flexíveis, permitindo uma certa tolerância em virtude das contingências da vida moderna. Sem contrariar os princípios que devem nortear a coletividade e a preservação dos valores e costumes tradicionais da família brasileira, deve-se reconhecer que, hoje em dia, pessoas separadas, que procuram recompor suas vidas são bem aceitas pela sociedade em geral desde que salvaguem as aparências de moralidade de suas ligações.

Quando se trata do ruído provocado pelo natural aumento de crianças no prédio, podem os prejudicados reclamar seus direitos junto aos pais ou responsáveis, afim de que sejam coibidos os excessos que, embora toleráveis nas moradias isoladas, devem ter limite consentâneo em edifícios de apartamentos. Neste caso, cabe aos pais orientar e disciplinar seus filhos para se evitar o envolvimento de moradores com autoridades públicas, particularmente com o Juizado de Menores. Dependendo dos motivos, existe a punição aos pais ou responsáveis com a prisão de 15 dias a 2 meses.

Outro problema é a presença de animais domésticos nos apartamentos. Em geral, as convenções de condomínio adotam a proibição pura e simples, embora na prática ninguém se insurja contra pássaros e animais de pequeno porte como peixes de aquário, tartarugas e outros semelhantes, que não atentam contra o sossego, a tranqüilidade e a higiene do prédio, o que pode ocorrer com gatos e cães. Os cães de tamanho avantajado, mesmo quando não costumam ladrar,

não devem ser tolerados, porque a sua simples presença provoca temor a pessoas que transitam pelos "halls", escadarias, elevadores etc.

No entanto, deve-se considerar que a maioria dos condôminos obedece às normas da convenção, procura ter bom relacionamento com os vizinhos, colabora com o síndico e se esmera para não criar problemas.

2.4 A assembléia geral

Os condôminos têm dever moral de participar da assembléia geral que é o órgão deliberativo do condomínio. À assembléia geral se destina a tomada de conhecimento da prestação de contas, das ocorrências indesejáveis, das mudanças propostas e das novas resoluções a serem acatadas por todos.

Existem 3 modalidades de assembléia geral:

- a) a assembléia geral ordinária - reúne os condôminos anualmente, em dia, hora e local designados pelo síndico;
- b) a assembléia geral extraordinária - convocável pelo síndico ou por condôminos que representem 1/4, no mínimo, do condomínio;
- c) a assembléia especial - prevista pela lei, para solução de problemas peculiares de um condomínio, tais como, ocorrência de sinistro total, destruição de mais de 2/3 de sua edificação, condenação da edificação pela autoridade pública, ameaça de ruína ou quando o síndico pratica atos contrários aos interesses dos moradores.

2.5 Casos ocorridos na cidade de Londrina

Raquel Moretto é uma das primeiras londrinenses que recebeu judicialmente a autorização para criar um animal em seu apartamento. Há 4 anos, foi levado o cão "poodletoy" para a cobertura do Edifício Diplomata, situado na Rua Paranaguá, zona central da cidade. O fato gerou grande polêmica entre os condôminos.

Raquel recebeu advertência e multas. Diante da insistência da proprietária em manter o animal no apartamento, o síndico recorreu à justiça. Após um ano e meio, a ação foi julgada, e o cão foi autorizado judicialmente a morar no elegante prédio, e o condomínio foi obrigado a arcar com todos os custos processuais.

Da mesma forma, a administradora do Edifício Acácia, situado na Rua Santos, perdeu na justiça ação contra um grupo de condôminos que criavam animais, particularmente cães de pequeno porte, em seus apartamentos.

Cumprir citar mais um caso, o de um Coker Spaniel Inglês, que conseguiu o direito de morar no Edifício Manhattan, situado na Rua Santos, através de liminar concedida na 3.^a Vara Cível de Londrina, pelo juiz Ariovaldo Stella Alves. O advogado da proprietária do Coker conta que entrou com uma ação cautelar, porque o condomínio forçou a retirada imediata do referido animal. A defesa baseou-se no artigo 19 da lei 4.591/64, do Código Civil, que trata da formação de condomínios e incorporações.

Por outro lado, o síndico do Edifício Terra dos Imigrantes garante que a convenção do condomínio é cumprida rigorosamente e que não existe nenhum animal no prédio. E afirma, ainda, que: “quem quiser morar aqui, tem que estar de acordo com as normas, caso contrário deve procurar outro edifício”. Por sua vez, a advogada do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis) em Londrina, Adiloar Franco Zemuner, informa que a maioria dos juízes sentenciam esse tipo de ação com base na convenção do prédio, que é a lei entre os condomínios e os moradores (FOLHA DE LONDRINA/IMOBILIÁRIA, 01.01.95).

2.6 Uma maneira de reduzir custos em condomínio

Ao longo do tempo, porém, síndicos e administradores de edifícios, por ensaio e erro, vêm acumulando experiência. Descobriram, a seu modo, muitas maneiras simples mas eficazes, de fazer pequenas economias, as quais em termos

gerais se tornam bastante significativas. Passaram a entender que um síndico, administrador ou condômino sozinho pouco ou nada consegue fazer. O sucesso é resultado da união e colaboração de todos os moradores.

O Secovi aponta algumas estratégias para a solução de problemas (BOLETIM n.2, 1994):

- 1) reunir três ou mais pessoas de boa vontade e dispostas a trabalhar;
- 2) transmitir a elas boa dose de conhecimento sobre condomínio e levantar os problemas reais;
- 3) ordenar e resolver os pontos mais críticos, separados em itens, como segue abaixo:

a) Funcionários.

Estudar a eliminação definitiva de horas extras, contratando mais um funcionário para supri-las ou contratar diarista uma a três vezes por semana.

b) Materiais de consumo

Comprar os materiais necessários para todo um mês de uso, ou para durarem vários meses seguidos. Boa medida é comprar em conjunto com outros condomínios, afim de conseguir um preço melhor.

c) Manutenção

Contratar serviços de qualidade e com garantia. A cada 3 ou 6 meses, fazer a revisão das válvulas de descarga de água para a detecção de possíveis vazamentos e proceder à sua regulagem. Evitar a protelação de consertos, pois o prejuízo pode tornar-se ainda maior.

d) Consumo de água e luz:

Orientar o porteiro a fazer leitura do hidrômetro e a registrar diariamente o consumo de água, a fim de acompanhar a sua evolução e detectar possíveis vazamentos e desperdícios,

Contratar um técnico especializado para

verificar se a iluminação dos corredores e garagens está bem dimensionada e estudar a possibilidade de trocar as lâmpadas comuns por lâmpadas fluorescentes.

Verificar a possibilidade de desligar um dos elevadores nos horários de pouco movimento; verificar se o (fator de potência do condomínio está funcionando corretamente, consultando o órgão distribuidor de energia.

e) Problemas estruturais:

Fixar no "hall" de entrada do prédio os boletins informativos sobre os gastos do condomínio e sobre os setores que envolvem maior custo afim de incentivar a economia.

Fixar no elevador orientações a respeito de seu uso e do seu custo por chamada.

f) Finanças:

Evitar o atraso no pagamento das contas, executando rapidamente os condôminos inadimplentes e gerenciando a aplicação dos recursos que sobram.

g) Inquilinos:

Anexar ao contrato de locação o regulamento interno do edifício afim de que os novos condôminos tomem conhecimento das normas a serem acatadas.

h) Administradores:

A contratação de uma empresa administradora de condomínio de idoneidade e capacidade comprovadas, embora às vezes tenha custo elevado, pode tornar-se uma solução compensadora, tendo em vista que ela se encarrega de dar assistência e apoio ao condomínio sobre assuntos fiscal, trabalhista, civil, contábil etc., trazendo um tranqüilidade para síndico e para o conselho consultivo.

2.6.1 Economia de água em condomínio

O Secovi cita 7 aspectos que podem induzir os condôminos à economia de água:

- a) lembre-se de que você não é o único consumidor de água;
- b) lembre-se de que você mesmo é quem vai pagar pelos desperdícios;
- c) verifique trimestralmente ou semestralmente as válvulas de descarga e torneiras de seu apartamento;
- d) não deixe para consertar o vazamento amanhã, pois o dinheiro sai de seu bolso hoje mesmo;
- e) se o encanador é caro, a conta de água o é muito mais, já que deve ser paga todo mês;
- f) antes de criticar a empresa fornecedora de água, verifique se o problema não está em seu condomínio;
- g) lembre-se de que a economia depende de um fato: que todos formem em seu condomínio um time para ganhar (BOLETIM n. 1, 1994).

2.6.2 Aparelho reduz o consumo de energia:

A majoração constante das tarifas de energia elétrica tem levado muita preocupação aos síndicos dos edifícios. Preocupado com o fato, o Secovi de Londrina reuniu os membros do Conselho de Síndicos para ouvir as explicações de Kuniaki Hukai, da Divisão de Medição e Utilização de Energia da Copel. "O que as companhias de energia elétrica fazem, disse, é cobrar o mau uso da energia. O "fator de potência" provoca sobre taxa na conta de energia elétrica. Além disso, reduz a capacidade do sistema elétrico e provoca queda de tensão em circuitos de distribuição de energia". Ainda, segundo Hukai, o que provoca maior consumo de energia nos edifícios de condomínio, são os elevadores e bombas de água.

Para solucionar o problema recorre-se à instação de capacitadores junto aos motores e transformadores. Assim, a energia reativa necessária à magnetização de motores, transformadores e outros reatores, passa a ser fornecida pelos capacitadores, ao invés de fluir por meio dos circuitos de alimentação das cargas.

Conforme levantamento realizado pelo Secovi em Londrina, existem 82 edifícios condominiais desprovidos de capacitador.

O diretor do Secovi, Nestor Corrêa, pretende encaminhar notificação aos síndicos dessas edificações para realizar uma reunião no sentido de discutir a instalação daquele recurso (FOLHA DE LONDRINA/IMOBILIÁRIA 13.03.94).

2.7 Prédio inteligente, a nova tendência

A automação predial objetiva garantir a segurança dos condomínios por meio de sistemas que controlam o acesso de veículos, temperatura, sistema hierárquico, escadas rolantes, etc., além de proporcionar economia de energia, detectar falhas e proteger contra incêndio, além de munir os elevadores de códigos e demais avanços tecnológicos.

Segundo o engenheiro Osmar Almeida, diretor da Engenharia Rheno Inteligência Predial de São Paulo, a sistemática usada em “edifícios de alta tecnologia” resume a automação predial no trinômio: segurança, conforto e economia. A tendência mundial no ramo de edifícios é expandir-se nessa direção.

O moderno sistema de edifícios inteligentes reduz custos. É o que os técnicos chamam de racionalização da ocupação. Em futuro bem próximo, a automação gerenciará as diversas funções do condomínio predial.

Nesses edifícios, a segurança impedirá que os intrusos atravessem determinadas barreiras criadas pelos computadores. Portas de elevadores serão abertas apenas nos andares em que o visitante está autorizado a entrar. Sistemas de raios infravermelhos, invisíveis a olho nu, serão instalados nos muros frontais de edifícios residenciais. Dessa forma, caso um estranho, não autorizado, tente entrar no prédio, será denunciado e barrado pelos seguranças, uma vez que os micros da central de computação se encarregarão de emitir sinais, impedindo que o intruso chegue à entrada do prédio.

A automação predial apresenta várias soluções que aumentam o conforto, tais como:

- a) sistema de termoacumulação, que produz gelo à noite, período em que o custo da energia é mais baixo, permitindo ser utilizado no resfriamento do edifício durante o dia;
- b) sistema de detecção da presença humana por infravermelho e de controle automático do nível de iluminação das diversas dependências;
- c) sistema de controle dinâmico do nível de aplicação, de forma a garantir a uniformidade do conforto ambiental;
- d) sistema de controle de brises adequando sua iluminação à incidência de raios solares ao longo do dia;
- e) projeto paisagístico interno e externo, visando a manutenção do nível de umidade adequado ao conforto humano;
- f) controle de acesso a áreas restritas por meio de cartões magnéticos;
- g) multimídia para utilização de comunicação verbal;
- h) absorção de ruídos e isolamento térmico;
- i) combate a incêndio;
- j) sistema de divisão do espaço e de distribuição que configurem alto grau de flexibilidade ao layout interno.

Outra comodidade oferecida pelos edifícios inteligentes é o vídeo-porteiro. Trata-se de 2 fios telefônicos conectados ao interfone que, quando acionado, faz aparecer a imagem do visitante numa telinha. Permite a identificação instantânea de visitas através da imagem. Grava digitalmente em disco óptico ou em vídeo a figura de cada visitante em 4 quadros: rosto da pessoa, frente e verso do documento de identidade e cartão de acesso com dados do visitante.

3. TABULAÇÃO E ANÁLISE DE RESULTADOS

Nesta parte efetuar-se-á a análise dos resultados obtidos através de questionários respondidos por condôminos umuaramenses amostrados.

A primeira pergunta foi assim formulada:

"Quais as vantagens de morar em apartamento?"

TABELA 1

MOTIVO PRIORIDADE PESO	1. ^a (4)	2. ^a (3)	3. ^a (2)	4. ^a (1)	+	CLAS.
a) maior segurança	36	3	-	-	153	1. ^o
b) menos serviço de limpeza	3	28	7	-	110	2. ^o
c) gastos menores p/conservação	-	7	25	5	76	3. ^o
d) família numerosa	1	-	5	26	40	4. ^o
e) outros	-	2	3	9	21	5. ^o

A tabela 1 mostra o motivo de maior peso que levou os moradores entrevistados a residir em prédio de apartamento.

Observa-se que o item segurança está em primeiro lugar. Atualmente, a maioria dos casais jovens tende a trabalhar em tempo integral em atividades públicas ou privadas. A opção da escolha de apartamento como moradia está crescendo pelo fato de oferecer maior segurança nos períodos de ausência curta ou prolongada, não sendo necessária contratação de guardas, tendo em vista a presença constante de outros condôminos serviços do prédio e do próprio síndico.

Em seguida, foi citado o elemento "menos serviços de limpeza". Normalmente por não possuir quintal, o prédio de apartamentos elimina serviços, tais como, limpeza de calçadas, manutenção de jardins, etc. Por outro lado, reduz o nível de pó e sujeira, diminuindo em consequência gastos com faxineiras e materiais de limpeza.

Aparece em terceiro lugar o item "gastos menores para conservação". Como as despesas, tais como, pintura de paredes, manutenção de corredores e partes comuns; despesas com materiais de segurança, limpeza e consumo; consertos de encanamentos, portão eletrônico etc., são rateados entre os moradores dos apartamentos,

ficam os custos reduzidos para cada condômino.

Em prédio onde moram famílias pequenas e grandes, há certa desvantagem para as menores no momento de ser efetuar o rateio das despesas do condomínio. A localização central dos edifícios foi apresentada ensino e realidade cotidiana por muitos moradores como vantajosa por facilitar o deslocamento para compras, serviços, escolas etc.

Se a primeira questão queria conhecer a opinião sobre as vantagens de se morar em prédio de apartamento, a segunda quer conhecer a opinião sobre as desvantagens. Foi assim formulada:

"Quais as desvantagens de morar no apartamento?"

TABELA 2

MOTIVO PRIORIDADE PESO	1. ^a (6)	2. ^a (5)	3. ^a (4)	4. ^a (3)	5. ^a (2)	6. ^a (1)	+	CLAS.
a) alto valor condomínio	12	8	6	5	7	5	170	1. ^o
b) aluguel b+ caro d/q casa	8	5	4	7	3	3	119	5. ^o
c) no existe privacidade	11	11	6	3	3	6	166	2. ^o
d) proib.presença animais	4	5	8	7	6	11	125	4. ^o
e) proib.inst.de barulho	3	8	10	10	5	3	141	3. ^o
f) número reduzido pessoas	1	1	5	7	14	10	90	6. ^o
g) outros	-	1	-	-	1	1	8	7. ^o

A resposta encontrada com maior frequência foi aquela referente à taxa de condomínio. Todos os condôminos consideraram a taxa de condomínio elevada.

Em segundo lugar, aparece a questão da falta de privacidade.

Há uma diferença muito grande entre morar em casa própria com quintal e muros fechados, e morar em apartamento. A moradia em condomínio necessita obedecer a um regulamento, com vistas a não prejudicar ou incomodar outros moradores do prédio. Para sair do apartamento, a boa educação manda apresentar-se em traje adequado e desce. Por outro lado, as pessoas que gostam de tocar instrumento musical, de ouvir rádio em volume elevado ou que apreciam reuniões e festas com amigos, precisam estar atentas para não criar

desconforto nos vizinhos. O mesmo se pode dizer em relação àqueles que gostam de criar animais domésticos, como cães, gatos, passarinhos etc.

Embora alguns síndicos o permitam, tais animais podem trazer perturbações à boa ordem e prejudicar os demais condôminos com ruídos, barulho e sujeira, e até mesmo afetar a saúde dos moradores.

Outro elemento citado foi o alto valor do aluguel de apartamento, se comparado com o residência térrea. O fato pode estar relacionado com a questão da segurança. A incidência de muitos roubos e furtos tem abalado a tranquilidade das grandes cidades. Por essa razão, a procura por apartamento tem sido muito grande. O aluguel em si tem sido, comparativamente, mais barato do que o de uma casa. Somado, porém, ao condomínio, torna-se significativamente mais caro.

Em penúltimo lugar, foi ressaltada a desvantagem que levam os moradores de apartamentos com número reduzido de pessoas, em relação àqueles que possuem um maior número de pessoas, já comentado anteriormente.

Em último colocado, foi indagado:

“Quais os itens do condomínio que acham mais caro?”:

TABELA 3

MOTIVO	PRIORIDADE	1. ^a	2. ^a	3. ^a	4. ^a	5. ^a	+	CLAS.
	PESO	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)		
a) manutenção do elevador		8	5	4	1	7	81	3. ^o
b) zelador e encargo		5	15	9	4	3	123	1. ^o
c) honorários/administrador		3	4	2	7	7	58	5. ^o
d) honorários/síndico		2	2	3	13	6	59	4. ^o
e) consumo de água		14	4	8	5	3	123	1. ^o
f) consumo de luz		3	6	10	6	10	91	2. ^o
g) outros		1	-	-	-	-	5	6. ^o

A questão objetiva investigar os itens que mais contribuem para encarecer o aumento do condomínio. Em primeiro lugar, foi apontado o custo dos zeladores e de seus auxiliares, agravados pelos encargos sociais, principalmente quando essas pessoas são registradas. O salário em si não

é tão elevado, o que encarece mais são os encargos sociais que representam 70% do salário.

Em segundo lugar, aparece o gasto com energia elétrica. Às vezes, por falta de união e cooperação de todos os moradores, as luzes de uso comum, nos corredores, garagens e pátios permanecem acesas em horários que poderiam estar apagadas.

Outro item de custo elevado é a manutenção do elevador. Às vezes, as crianças usam o elevador para brincar, não tendo cuidado ao apertar os botões etc. Cabe ao síndico e aos seus auxiliares ficarem atentos à manutenção intensiva.

Com menor peso, nos últimos lugares aparecem os honorários de síndico e administrador. O síndico representa pouco no custo total do condomínio, se for uma pessoa de confiança, capaz e atenta, cumprindo e fazendo cumprir a convenção e todas as demais normas relacionadas ao bom funcionamento de um condomínio. O mesmo se pode dizer da empresa administradora. O que os condôminos esperam do síndico ou de um administradora é uma boa administração para que todos possam morar com tranquilidade e segurança.

A última pergunta realizada foi:

“Quais os problemas frequentes no prédio?”

TABELA 4

MOTIVO	PRIORIDADE	1. ^a	2. ^a	3. ^a	4. ^a	5. ^a	+	CLAS.
	PESO	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)		
a) barulho do vizinho		11	4	6	5	4	103	2. ^o
b) choro de criança		2	3	6	8	9	65	5. ^o
c) roubo de objetos		5	4	6	10	6	85	4. ^o
d) danos materiais		7	16	7	-	2	122	1. ^o
e) visitas pess. estranhas		6	5	6	8	4	88	3. ^o
f) outros		1	-	1	1	7	17	6. ^o

Cumprido ressaltar que o item "danos materiais", causados por moradores do prédio foi o mais citado. A causa de danos frequentes ao

patrimônio comum se deve ao fato de as crianças baterem bola nos corredores ou nas garagens, andarem de bicicleta em locais proibidos estragando carros alheios, e destruindo as flores dos jardins, a ornamentação, etc.

Em segundo lugar, aparece o barulho do vizinho. A TV e rádio ligados com volume excessivamente alto, barulho de instrumento musical até tarde da noite, etc, podem se tornar causa de grande desconforto.

Dependendo do tipo de construção ou de apartamentos, que não possuem portão eletrônico podem ocorrer visitas freqüentes de pessoas estranhas, que entram e saem em horários não convenientes, além de visitas de menores de rua. Tem havido queixa, em alguns prédios, de roubos de objetos, tais como, jornais, revistas ou pertences de crianças, esquecidos no pátio.

O choro das crianças nas madrugadas tem sido apontado como um fator perturbador da tranquilidade. Pais ou responsáveis possuem o dever de fazer o possível para evitar ou minorar esse aborrecimento.

Outro elemento de desconforto apontado por condôminos é o barulho, principalmente quando se trata de prédios situados em avenidas movimentadas. O barulho provocado, tanto por pessoas, quanto por veículos ou motos com escapamento aberto, são geradores de desconforto.

Os freqüentes problemas relacionados com o elevador, causando perda de tempo e custos elevados, foi apontado como fator desfavorável à moradia em prédio de apartamento.

O relacionamento entre moradores, principalmente quando tiverem costumes diferentes, foi citado como um elemento complicador. São comuns pequenos incidentes, provocados pela falta de cuidado no recolhimento do lixo em local apropriado ou o seu abandono em corredores ou calçadas, ou a entrada no prédio com sapatos sujos, comprometendo a limpeza das áreas comuns, tais como, portaria, escadas, elevadores, etc. A falta de higiene e cooperação de

alguns condôminos tem causado muitos constrangimentos e desconfortos.

CONCLUSÃO

De acordo com levantamentos realizados sobre motivos de alto custo e a dificuldade na administração dos condomínios pelos síndicos ou administradoras, nos edifícios da cidade de Umuarama, foram constatados como elementos principais: salários e encargos, consumo de água, alto custo de manutenção do elevador, danos materiais dos edifícios, causados pelos próprios moradores, a dificuldade na escolha do síndico - poucos desejam sê-lo - e de modo geral, a pequena participação nas reuniões de condomínio.

Por outro lado, como pontos positivos foram assinalados: maior segurança que em casa térrea; ausência de visitas indesejáveis - ladrões, menores de rua, etc.; a proximidade do centro das cidades facilitando a locomoção para compras, escolas, serviços, etc..

A vida em condomínio de apartamento será bem melhor, na medida em que houver educação para a vida coletiva, o que envolve conscientização e cooperação de todos os moradores.

Bibliografia

1. GIMENES, Régio Márcio Toesca. **Perfil do Município de Umuarama**. Umuarama : Secretaria de Indústria e Comércio, 1993. 165 p.
2. GONDO, J. Nascimento Franco Niske. **Condomínio em edifícios**. São Paulo : RT, 1971. 338 p.
3. FOLHA DE LONDRINA. **Aparelho reduz o consumo de energia**. Folha de Londrina/ Imobiliária, 13 mar. 1994. p. 1.

4. _____. **Justiça autoriza animal em edifícios.**
Folha de Londrina/Imobiliária. 1 jan. 1995.
p. 1.
5. _____. **Prédio inteligente, a nova tendência.**
Folha de Londrina/Imobiliária, 30 jan. 1994.
p. 1.
6. MIURA, Youko Nakayama. **A problemática da evasão escolar um estudo de caso.** São Paulo : FESPSP, 1983. 188 p. (dissertação de mestrado).
7. MIURA, YUKO. **Estudo do comportamento gerencial dos empresários da cidade de Umuarama.** Umuarama : FIAPEC, 1993. 29 p. (relatório de pesquisa).
8. SECOVI - SINDICATO DA HABITAÇÃO. **Como reduzir custos em condomínios?**
Foz do Iguaçu : Secovi Informa n. 2, 1994.
9. _____. **É possível economizar água em condomínio?** Foz do Iguaçu : Secovi Informa. n. 1, 1994.