

Convenção bem redigida evita atrito no salão de festas

Espaço é compartilhado por vizinhos e, por isso, precisa ser pautado por regras definidas em assembleia e bom senso

■ LETÍCIA MURTA

Grande parte dos empreendimentos residenciais oferece um espaço para realização de confraternizações – e o salão de festas é um dos mais procurados na hora de fechar negócio. Mas este item é, também, um dos maiores motivos de brigas entre vizinhos.

Na maioria dos edifícios há uma série de regras regidas pela convenção de condomínio, que vão desde os horários permitidos para

festas até a forma de utilização de espaços de lazer. Essas normas, definidas em assembleias anuais, preveem penalidades em caso de descumprimento.

Para evitar abusos que possam gerar atritos entre os moradores, essas normas devem ser bem claras e objetivas.

“A legislação oferece ao condomínio uma série de ferramentas para que o uso do salão de festas seja democrático, harmônico e sa-

dável para todos os moradores. Porém, é necessário que tais ferramentas sejam elaboradas com o máximo de cautela para não ferir direitos ou mesmo criar constrangimentos”, esclarece o presidente da Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Minas Gerais (OAB-MG), e especialista em direito imobiliário. Kênio de Souza Pereira.

Continua na página 3



PATRIMAR/DIVULGAÇÃO

Isolamento acústico correto

CONSTRUTORA LIDER/DIVULGAÇÃO

■ LETÍCIA MURTA

O forte crescimento imobiliário, aliado à mudança no conceito de morar, ampliou as perspectivas de projetos em empreendimentos imobiliários. Condomínios de diversos padrões estão investindo em espaços de convivência, que complementam os projetos residenciais e se confirmam como uma tendência no mercado imobiliário.

O problema é que o uso desses espaços pode acabar gerando desgastes entre os moradores. Por isso, algumas medidas podem ser tomadas para que o barulho, principal reclamação entre os condôminos, não incomode tanto.

No mercado, há opções que proporcionam o isolamento acústico. Segundo o especialista em projetos Bernardo Aguiar, uma alternativa é o uso do drywall, tecnologia que substitui as vedações internas convencionais. “A parede drywall tem desempenho acústico superior ao de uma parede de tijolos maciços. Ainda há a possibilidade de se fazer o isolamento com lâ mineral, que aumenta ainda mais o isolamento acústico”, explica.

O vidro também é outra alternativa. O material oferece a possibilidade de barrar o ruído de forma eficaz, aliando beleza e bem-estar no mesmo projeto.

“O vidro é um excelente isolante acústico por suas características físico-mecânicas, associado ao seu bom desempenho térmico, sendo de extrema utilidade para soluções arquitetônicas que demandem estética, transparência, iluminação e isolamento térmico e acústico”, afirma o engenheiro Davi Akkerman, proprietário da Harmonia Acústica – escritório de consultoria e projetos acústicos.

PERFORMANCE. De acordo com Carlos Henrique Mattar, engenheiro e gerente de desenvolvimento de mercado da Cebrace, janelas e portas acústicas são componentes fundamentais para evitar a propagação de ruídos.

“Para uma performance acústica perfeita, as portas devem ser vedadas nos batentes e rodapés, e as janelas devem ter dupla ou tripla camada de vidro e esquadrias especialmente projetadas e tratadas, a fim de evitar vazamentos”.

De acordo com a supervisora de novos projetos da Patrimar e da Novolar, Juliana Lembi, as construtoras têm cuidados para propi-



Dia de festa. Ideal são espaços independentes, que não interferem na vida do condomínio e que não estejam ligados a outras áreas; aqui, perspectiva da Construtora Lider

ciar o uso diferenciado das áreas de convivências.

“O intuito é oferecer bem-estar para todos. Por isso, nos empreendimentos, buscamos espaços mais reservados, em algumas vezes até mesmo com acesso independente, para que o evento não atrapalhe os outros moradores”.

LIMITES. Um outro problema que envolve os salões de festas dos condomínios é o abuso do espaço. De acordo com o presidente da Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Minas Gerais (OAB-MG), Kênio de Souza Pereira, o uso deve ser destinado a comemorações familiares, e não a eventos grandes, principalmente com cobrança de ingressos.

“Situações como essas causam grandes transtornos para a coletividade, que perde sossego e tranquilidade e em muitos casos a própria segurança, já que não há o controle adequado do acesso de pessoas”.

De acordo com o especialista, as regras devem ser bem-estruturadas para evitar aborrecimentos. “O ideal é elaborar um regimento interno do salão de festas que contemple a obrigatoriedade do preenchimento do termo de uso, em que o condômino que pretenda utilizá-lo informará sobre a natureza do evento”.

Legislação

Barulho é crime. O Código Civil proíbe o uso nocivo da propriedade, sendo que ninguém pode usar seu imóvel de maneira que perturbe o sossego do vizinho.

O que diz a lei. A Lei 9.605/98 – Lei dos Crimes Ambientais – prevê pena de reclusão de um a quatro anos, além de multa para quem “causar poluição de qualquer natureza em níveis tais que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana, ou que provoquem a mortandade de animais ou a destruição significativa da flora”.

Solução

“O ideal é elaborar um regimento interno do salão de festas que contemple a obrigatoriedade do preenchimento de um termo de uso, em que o condômino que pretenda utilizá-lo informará sobre a natureza do evento”

Kênio de Souza Pereira
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE DIREITO IMOBILIÁRIO DA OAB-MG

EDITORIA DE ARTE

COMO FAZER UMA FESTA EM SEU CONDOMÍNIO

Confira algumas sugestões para garantir a convivência harmoniosa com seus vizinhos

CONTROLE DO ESPAÇO

Um dos primeiros cuidados ao se realizar uma festa no apartamento é controlar a quantidade de convidados. O tamanho de seu apartamento comporta de forma confortável o número de pessoas que você pretende convidar? Se a resposta for negativa ou duvidosa, não hesite em utilizar o salão de festas. Em alguns condomínios, é preciso entregar a lista de convidados para o zelador ou porteiro antecipadamente.

PRECAUÇÃO DE EXCESSOS

Sempre que possível, utilize o salão de festas do condomínio. Além de possuir um horário mais flexível para comemorações, especialmente nos fins de semana, o local é o mais adequado porque tem mais espaço, o que ajuda a conter o excesso de barulho. Mas atenção: os convidados devem permanecer restritos à área da festa, sem invadir espaços comuns do prédio.

LIMITES DE CONVÍVIO

Fique atento também ao nível de barulho para que não incomode aqueles que não participam da celebração. Além do volume da conversa e da música, cuide para não atrapalhar a passagem de pessoas e carros. Observe também se os convidados não ocuparam vagas indevidas na garagem.

REGULE O ENTUSIASMO

Caso opte por fazer a festa em seu apartamento, cuide para que os convidados não se excedam nas sacadas e varandas, em conversas em voz alta, risadas ou barulho de copos ou cascos de garrafas. Se isso acontecer, seja educado mas firme: diga aos amigos até onde eles podem ir ou, se eles estiverem em um estado de franco exagero, tente levá-los para outro apartamento.

ATENÇÃO À LIMPEZA

Após a festa, assegure-se de que o salão de festas fique limpo. Alguns condomínios têm regras que aplicam multas aos moradores que são negligentes quanto às condições em que entregam esse espaço comum, após utilizá-lo. Verifique também se elevadores e outros locais não foram poluídos pelos festejos. Caso algum dano seja verificado, você será responsabilizado.

CONSERVE BOAS RELAÇÕES

Se algum vizinho vier reclamar do barulho, use o bom senso, seja educado e consciencioso. Ouça suas queixas e explique, da melhor forma possível, o que pode fazer para minimizar a situação e controlar os ruídos. Procure não entrar em conflito. Lembre-se de que vocês convivem no mesmo espaço coletivo e que nunca se sabe quando se pode precisar do vizinho.

FONTES: CÓDIGO CIVIL, (LEI Nº 10.406 DE 2002); ESPAÇO IMÓVEL, SECOVI/RS-AGADEMI