

entrevista

YARA AMARYLLIS

Uma conselheira
modelo

informativo:

Lei do Silêncio ou
Lei do Barulho?

obras:

Engenheira
e arquiteta
explicam as
intervenções
na garagem



janeiro/2025

edição nº 01

Sumário

INTERAGINDO

ENTREVISTA ... 03

O que está acontecendo na garagem?

Jaqueline Andrade Martins & Rosemary Ducraux

INFORMATIVO

ARTIGO ... 11

Desmistificando a “Lei do Silêncio” Sergio Machado

INSPIRAÇÃO

ENTREVISTA ... 13

Conselheira Yara Amaryllis

EXPEDIENTE:

Edição:

•Sergio Machado

Fotos:

Capa:

•Mari Silver

Entrevista com Yara:

- Bruna Monteiro - p. 13, 15 (embaixo) e 17
- Agência Vogue - p. 14
- Natália Martins - p. 15 (topo) e yoga

Revisão, diagramação e arte:

•Sergio Machado

EdifícioIn

revista.edificio.in@gmail.com

EDITORIAL

A ideia para a criação desta revista nasceu de uma necessidade urgente: abordar problemas que afetam o nosso dia a dia. São muitas questões externas (negligenciadas pelo poder público) – como o barulho incessante nas ruas, assaltos frequentes, furadores de lixo e motos violando perigosamente as regras de trânsito – e internas, causadas por má conduta de concessionárias e operadoras de telefonia, por comportamentos inadequados de certos moradores etc. Tudo isso compromete a qualidade de vida de todos. Muitos desses temas já foram objeto de discussão em assembleias no condomínio e em grupos de gestão dos quais faço parte, inspirando até mesmo a formação, em 2019, de uma comissão aqui no prédio dedicada a enfrentá-los. Como o foco da revista seria apenas esse, surgiram ideias de nome como “Sindignado”, “SindignAÇÃO”... Na presente edição, temos um texto nessa linha abordando a “Lei do Silêncio”, uma ficção inventada pelos desrespeitadores do sossego alheio para impor uma Lei do Barulho até as 22h. Leia e descubra mais.

Percebemos a importância de também utilizar a revista para esclarecer ações realizadas no condomínio, como a obra na garagem, tema que abre esta edição. Convidamos para uma entrevista as responsáveis técnicas pela intervenção, que trazem os detalhes necessários para informar e tranquilizar os moradores sobre o andamento do projeto – uma apresentação mais completa e estruturada em comparação às explicações rápidas e leigas que seriam enviadas pelo síndico via WhatsApp.

Outra ideia foi abrir espaço para os próprios moradores, começando nesta edição com uma entrevista especial da conselheira Yara, que compartilha suas perspectivas sobre o papel do Conselho, a convivência no condomínio e a necessidade de se cumprir regras.

Estão todos convidados a ler a revista na íntegra, a enviar sugestões e a participar construtivamente desta iniciativa.

Sergio Machado

O QUE ESTÁ ACONTECENDO NA GARAGEM?

Jaqueline Andrade Martins & Rosemary Ducraux



Para responder a essa pergunta com precisão, convidamos as profissionais responsáveis pela obra, a engenheira Jaqueline e a arquiteta Rosemary, para uma entrevista detalhada. O projeto teve início com o reparo do piso da rampa, mas acabou se expandindo para outras duas áreas da garagem, visando solucionar uma série de problemas estruturais inesperados, como o desgaste e afundamento do terreno e a deterioração de canos e caixas, tanto de esgoto quanto de passagem. Durante a conversa, elas mencionam as etapas do trabalho, discutem os desafios enfrentados e apontam as soluções adotadas

entrevista

POR SERGIO MACHADO

Inicialmente, o objetivo da obra na garagem era apenas reparar o piso que estava cedendo na rampa. Porém, durante os trabalhos, foram identificadas outras demandas naquela área. Quais foram essas questões adicionais?

O piso da rampa da garagem encontrava-se bem desgastado, com trincas e partes desagregadas. Geralmente, essas rachaduras ocorrem por falha no material ou por problema na base. Após a remoção do contrapiso, foi identificado que parte do terreno, próximo ao PI de gás, havia cedido em certo trecho a uma profundidade de 20 a 30 cm. A investigação não identificou nenhum vazamento de tubulações que pudesse ter ensejado essa acomodação do terreno, levando-nos a pensar em má compactação na época da construção ou infiltração de água de chuva pelas trincas.

Na rampa, há duas caixas com tampas pesadas de concreto armado. A caixa maior serve de passagem para a fiação elétrica que alimenta o PC de energia. Suas paredes de tijolo cerâmico estavam rachadas e com o emboço comprometido, cuja restauração não estava planejada inicialmente. Sobre a caixa menor, a intenção é substituir sua tampa por uma em ferro fundido reforçado – leve, mas que suporta a passagem de veículos –, facilitando a manutenção e a ins-

peção do local. A tampa antiga, por ser maciça e ter permanecido indefinidamente concretada ao piso, nunca havia sido mexida, segundo o porteiro que está há mais de 20 anos no condomínio. Para nossa surpresa, a caixa abrigava um material preto e oleoso, porém inodoro; chegamos a brincar que havíamos achado petróleo. Todo esse material acumulado ao longo do tempo foi retirado. Com a caixa limpa, identificamos que sua função era a passagem de água pluvial, embora com pouco fluxo, o que provavelmente evitou entupimentos.

Além disso, decidimos posteriormente pela instalação de um ralo ao longo da parte mais baixa da rampa, visando o escoamento da água de chuva e prevenindo alagamentos no trecho coberto da garagem, o que resultará em um benefício mais perceptível para os condôminos.

Por fim, encontramos tubos de gás passando logo abaixo do contrapiso da rampa. Assim, iniciamos uma investigação para verificar o percurso que eles fazem até os medidores dos respectivos apartamentos. Como identificamos que pelo menos um deles ainda está em uso, optamos por manter tudo na mesma posição. Mas cuidaremos para que o tráfego de veículos no local não impacte a estrutura dessa tubulação.



Foi necessário quebrar a área ao lado do PC de gás para investigar a origem da tubulação que passa sob a rampa. Durante o processo, descobrimos que o aterro próximo às caixas de esgoto e gordura estava cedendo. Além disso, verificamos que essas caixas apresentavam sinais de deterioração. Como essas descobertas impactaram o planejamento inicial da obra e quais soluções foram implementadas para resolver esses problemas?

Esse foi o ponto culminante das descobertas durante a obra. Enquanto quebrávamos a área ao lado do PC de gás para investigar a origem da tubulação sob a rampa, descobrimos que alguns canos e caixas de esgoto estavam despejando resíduos diretamente no terreno, devido à deterioração causada pela ação do efluente. O contato da água com o solo causou a compactação do terreno e formou vazios, fato extremamente grave quando ocorre perto das sapatas do prédio, responsáveis por sustentar os pilares. Felizmente, no caso em questão, os pilares estavam distantes dessas caixas. Vale ressaltar que, na laje resistente em volta dessas caixas, não havia trincas que sugerissem esse problema no terreno. Ou seja, não perceberíamos o afundamento do aterro se não estivéssemos pesquisando os tubos de gás. Foi um golpe de sorte.

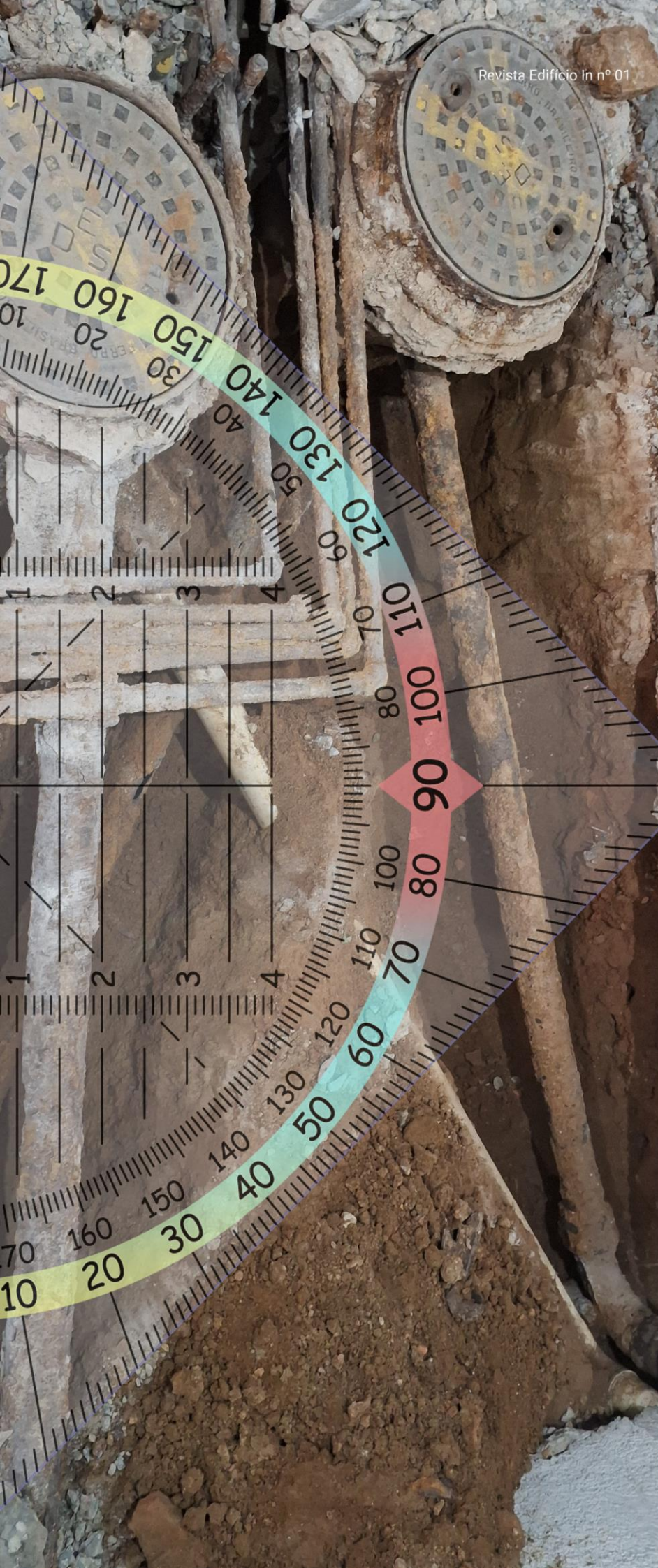
Tanto o cronograma quanto o custo da obra tiveram de ser reavaliados, pois as caixas de esgoto precisavam ser investigadas, assim como os tubos que se conectavam a elas. Para isso, foi necessário cortar a laje de concreto e remover a terra até encontrar e expor os tubos e laterais das caixas, o que tornou o projeto mais demorado. Para aumentar a complexidade, vários tubos de gás estavam espalhados pela laje de concreto, o que exigiu ainda mais tempo para as demolições. Esses tubos precisavam ser desenterrados sem causar danos, uma tarefa bastante desafiadora, mas que o empreiteiro Otávio conseguiu realizar com maestria.

Após expormos os tubos e caixas, identificamos quais apartamentos desaguavam em cada uma, permitindo que interrompêssemos o abastecimento de água apenas onde necessário. Estamos substituindo





Neste momento, estamos elaborando um desenho esquemático dos tubos longitudinais, mapeamento que poderá ser utilizado pelo condomínio em futuras intervenções.



as tubulações deterioradas por PVC, recuperando as paredes das caixas de esgoto e impermeabilizando essas estruturas. Em seguida, refaremos o aterro, compactando-o adequadamente para evitar futuros vazios, e concretaremos a laje com malha de aço para prevenir fissuras. Após a cura do concreto, aplicaremos tinta acrílica premium para uniformizar a cor do piso.

Durante a escavação, identificamos que os tubos que passam longitudinalmente pela garagem, interligando as caixas até a saída do prédio, estão a uma profundidade considerável e em local de difícil acesso, logo abaixo dos canos de gás. Isso inviabiliza a investigação e a troca da tubulação pelo método tradicional. Portanto, sugerimos a adoção de tecnologias mais avançadas, conforme foi feito em 2024 no subsolo. Naquele caso, um tubo de esgoto novo foi construído dentro do antigo com manta epóxica, sem a necessidade de quebrar o piso. O único tubo longitudinal nesse trecho da garagem que identificamos como passível de substituição pelo método tradicional é o que interliga a caixa de água pluvial à saída do prédio. Ao contrário dos demais, esse cano não está próximo à tubulação de gás; só a título de comentário, frisamos que ele se encontra entupido.

Neste momento, estamos elaborando um desenho esquemático dos tubos longitudinais, mapeamento que poderá ser utilizado pelo condomínio em futuras intervenções.



Em um terceiro momento, foi realizada uma avaliação da área de 42 m² após a rampa, que começa ao lado do PC de luz e vai até o fim do local onde ficam os contêineres de lixo. Quais são os benefícios de incluir a reforma do piso dessa área no projeto?

Percebemos que no final dessa área há uma parte desnivelada, indicando a possível presença de uma caixa de esgoto. Para confirmar essa hipótese, será necessário realizar uma intervenção mais incisiva, o que inclui quebrar o piso. Além disso, observamos que essa área está bastante desgastada e apresenta partes ocas, o que pode se agravar com o tráfego de veículos. Por fim, a reforma também permitirá igualar o acabamento com as áreas adjacentes, proporcionando um visual mais uniforme e uma atualização de obras idêntica para todo o trecho que compõe este setor da garagem. Aproveitaremos para pintar as paredes do local e trocar a porta de madeira velha do PC de luz por uma nova de alumínio.

Qual é a previsão de prazo para a conclusão da obra?

A princípio, segunda quinzena de fevereiro.

De forma geral e considerando uma análise preliminar, como está o estado do restante da garagem?

A manutenção do ambiente em geral requer atenção. O piso da garagem apresenta outras áreas comprometidas, com partes ocas que podem deixar água infiltrar para a estrutura, levando à deterioração do concreto armado, e para os apartamentos do subsolo. Além disso, as paredes necessitam de uma pintura geral, pois observamos películas de tinta descascando, fissuras e desgaste significativo. Portanto, é fundamental incluir essas manutenções no planejamento de obras do condomínio.

Como a escolha dos materiais e das técnicas de construção impactou o andamento da obra e de que maneira isso influenciará o resultado final esperado?

Sem a possibilidade de usar maquinários de forma ostensiva para auxiliar nas escavações, a obra teve que ser predominantemente manual. Como há trechos com muitas tubulações, o marteleto foi utilizado apenas para a demolição da laje de concreto. Para a recomposição do aterro, será utilizado o mesmo material escavado, com seleção de parte do entulho gerado durante a obra, o que também contribui para a diminuição dos resíduos ao final. Contudo, devido ao volume de vazios encontrados, será necessário complementar o aterro. Para isso, foi sugerida a aquisição de pó de pedra, que, embora não seja comercializado em pequenas porções, costuma ser mais barato que o aterro e ajuda a estabilizar o solo argiloso, pois reduz a umidade ótima necessária para uma boa compactação. Para garantir um trabalho bem executado, é fundamental assegurar a estanqueidade dos tubos e das caixas, bem como uma adequada estabilização do terreno antes da concretagem da laje. Quanto à impermeabilização no interior das caixas, indicamos o uso de Viaplus

Protec RS, um material resistente aos agentes agressivos presentes no esgoto.

A experiência adquirida em projetos anteriores contribuiu para as decisões e estratégias adotadas nesta obra?

Com certeza, a experiência acumulada em projetos anteriores, especialmente em obras de restauração e modernização de prédios antigos, foi fundamental para as decisões adotadas, inclusive avaliando quando é hora de uma abordagem tradicional e quando é cabível uma tecnologia mais atual. Além de trabalharmos com reformas, também realizamos laudos de autovistoria predial, apresentando soluções para os problemas do prédio. Isso visa auxiliar o síndico na tomada de decisões. Ter essa *expertise* é um diferencial que agrega valor ao nosso trabalho e assegura resultados de alta qualidade. ■





Jaqueline Andrade Martins

Engenheira civil formada pela Unisuam (Universidade Augusto Motta) em 2011. Aos 39 anos, possui uma sólida trajetória de mais de duas décadas no mercado da construção civil. Iniciou sua carreira como técnica em edificações e, ao longo desse período, trabalhou em empresas de diferentes portes, incluindo grandes construtoras. Durante sua atuação, acompanhou e fiscalizou a construção de prédios, da fundação à finalização. Também se envolveu no segmento da manutenção predial, um segmento da engenharia que ampliou sua visão sobre as melhores práticas construtivas. Essa experiência a levou a estudar técnicas de reparação, permitindo que entendesse como evitar ou minimizar vícios construtivos. Atualmente, foca em promover a conscientização sobre a conservação das edificações, destacando como práticas de manutenção adequadas podem prevenir problemas, valorizar os imóveis e contribuir para a evolução das práticas no setor da construção civil. Jaqueline é sócia de Rosemary na Quality Projetos e Construções, empresa especializada em reforma e manutenção predial. Além disso, atua na elaboração de laudos de autovistoria e como assistente técnica em processos judiciais, oferecendo sua *expertise* para garantir a qualidade e a conformidade das edificações.



Rosemary Ducraux

É arquiteta e urbanista, tendo mais de 45 anos de experiência. Formada em 1987, é proprietária da empresa Quality Projetos e Construções, com a qual supervisiona obras de reforma e construção. Participou da construção de um condomínio fechado em Niterói e de diversas obras residenciais e comerciais, acompanhando e fiscalizando os trabalhos para assegurar a excelência na execução. Ao longo de sua carreira, prestou serviços para várias empresas, especializando-se em acabamentos prediais e reformas de alto padrão. Sempre com foco na qualidade total na construção civil, busca otimizar custos e minimizar desperdícios e erros construtivos. Investindo constantemente em cursos de especialização nas áreas de impermeabilização, pintura predial, engenharia legal e autovistoria, Rosemary demonstra seu compromisso com a inovação e a melhoria contínua no setor.



artigo

POR SERGIO MACHADO

DESMISTIFICANDO A "LEI DO SILÊNCIO"

A convivência em comunidade exige compreensão e respeito às normas que garantem o bem-estar coletivo. Um dos temas mais debatidos em condomínios é a questão do barulho e o entendimento equivocado sobre a chamada "Lei do Silêncio"

POPULARMENTE, ACREDITA-SE que essa tal lei permite a emissão de ruídos sem restrições até as 22h, impondo a tranquilidade apenas após esse horário. Contudo, essa interpretação está incorreta. Não existe uma Lei do Silêncio nacionalmente definida, mas sim um conjunto de normas e legislações, tanto estaduais quanto municipais, além de regulamentos internos dos condomínios, que tratam da poluição sonora e da perturbação do sossego.

Barulho em qualquer horário é infração


É fundamental entender que a perturbação do sossego pode ocorrer em qualquer horário do dia. O **Código Civil Brasileiro** e o art. 42 da **Lei de Contravenções Penais** (Decreto-Lei nº 3.688/1941) preveem sanções para aqueles que perturbam o trabalho e o sossego alheios em qualquer horário. No nosso condomínio, temos, por exemplo, o art. 3º do Regimento Interno, cujo texto proíbe reuniões que causem incômodo aos vizinhos. E isso vale para manhã, tarde, noite e madrugada, sendo esta medida compatível com a legislação vigente. Havendo reclamação (ou seja, a configuração do incômodo) e a devida constatação do fato, o infrator será notificado e multado.

É importante destacar que algumas pessoas desrespeitadoras do sossego alheio gostam de invocar a “Lei do Silêncio” não porque consideram os direitos dos outros, mas porque acreditam na existência de uma “Lei do Barulho” que as beneficiaria até as 22h. No entanto, essa ideia é falsa, incivilizada e não encontra respaldo legal. Como já mencionado, o direito ao sossego deve ser garantido independentemente do horário.

O papel do síndico e a conscientização dos moradores

Cabe ao síndico zelar pelo cumprimento das regras e mediar conflitos relacionados ao barulho. Promover campanhas de conscientização sobre a importância do respeito mútuo e do cumprimento das normas pode prevenir desentendimentos e fortalecer a convivência pacífica. E essa é a proposta deste texto. Lembrando que, como dito, cabe também ao síndico notificar e multar. Todos têm o direito ao sossego, e é dever de cada um contribuir para um ambiente saudável e tranquilo.

■ ■ ■

A photograph of a man in profile, wearing earbuds and playing a drum set on a stage. A speech bubble is positioned above him, containing text. The background is dark with some stage lighting.

Hi! Hi! Estou tocando à vontade e ninguém pode reclamar! Ainda não são 22h!



entrevista

POR SERGIO MACHADO

Modelo, professora de yoga e enfermeira aposentada, ela compartilha, em um bate-papo lúcido e descontraído, suas experiências e percepções sobre o papel do Conselho na administração do prédio. Com uma visão clara sobre as atribuições de sua função, Yara aborda os desafios enfrentados pela gestão condominial, reforça a relevância do cumprimento das normas para garantir o bem-estar de todos no condomínio, fala a respeito do que considera um gerenciamento justo; enfim, reflete sobre como a atuação dos conselheiros e do síndico impacta a convivência coletiva

Yara
AMARYLLIS



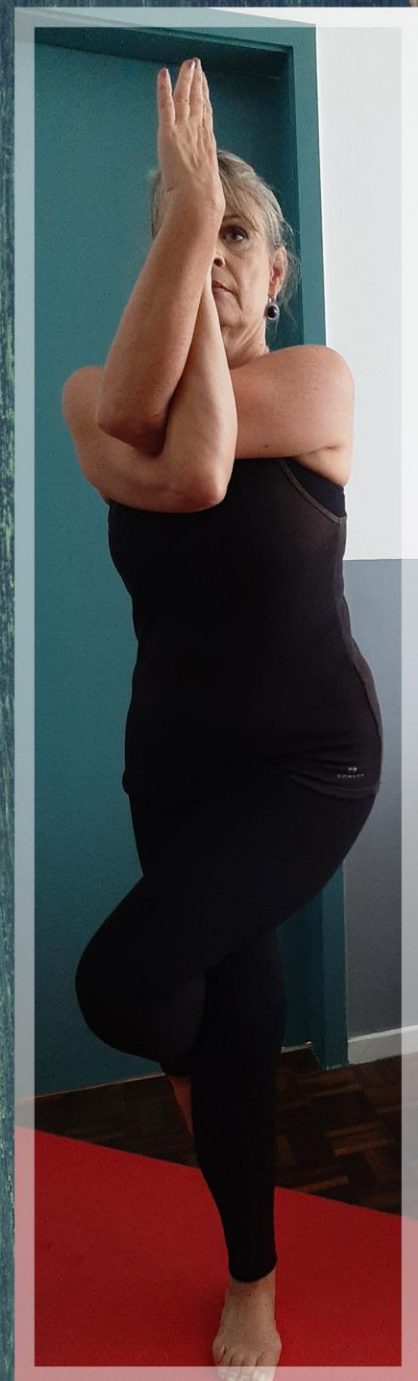
Como você se envolveu com o Conselho do condomínio e o que motivou sua decisão de assumir esse papel?

Na verdade, há alguns anos eu fui conselheira em uma outra gestão. Pude ver como é difícil a função de síndico quando ele realmente está comprometido em fazer melhorias e promover o bom convívio, o que implica em observar os regulamentos. No ano passado, passei por uma experiência aqui no prédio em que houve a necessidade da intervenção do síndico aplicando as normas de forma educativa e, depois, punitiva. Essa vivência me motivou a buscar um envolvimento mais próximo da administração, especialmente por reconhecer que a gestão atual está alinhada aos valores humanos que considero importantes.

Quais são as principais responsabilidades e desafios de um conselheiro no seu entendimento? As demandas dessa função atrapalham sua vida pessoal?

Algumas das principais responsabilidades do conselheiro são aconselhar o síndico e verificar as contas. Como isso se dá na prática: ele ajuda o gestor na resolução de conflitos entre moradores, em situações de descumprimento das normas do prédio e em questões envolvendo funcionários, sempre recomendando condutas e dando subsídios para a tomada de decisão do síndico; o conselheiro também sugere melhorias para o prédio, opina na escolha de empresas prestadoras de serviços e emite pareceres sobre as contas do condomínio, apontando eventuais irregularidades.

Um grande desafio para o conselheiro é a compreensão de seu papel, que é somente ACONSELHAR. Já participei de uma gestão em que um dos conselheiros não se conformou com o fato de o síndico não acatar suas opiniões. Ele acabou abandonando a função e promovendo uma campanha difamatória contra o gestor, fato lamentável que demonstrou, a meu ver, autoritarismo, incapacidade de aceitar opiniões diferentes e desconhecimento sobre o cargo.



Aprendi nos meus estudos de Yoga (sou professora) que o indivíduo não pode prejudicar o coletivo. Se isso acontece, ele deve ser educado, penalizado e até mesmo excluído em favor das vítimas e do grupo.

Para mim, ser conselheira não atrapalha em nada a minha vida. Ao contrário, é um prazer participar de uma gestão honesta, proativa e interessada no bem comum.

Como você enxerga a importância da comunicação entre os moradores e o Conselho?

Eu enxergo essa comunicação entre moradores e o Conselho como uma faca de dois gumes. Se for uma gestão harmoniosa, fechada com o síndico, acho ótimo. Se não for, poderão surgir problemas.

O artigo 33 da Convenção confere ao Conselho o poder de, junto com o síndico, calibrar as penalidades aplicadas aos moradores infratores. Você acredita que uma abordagem punitiva é necessária no condomínio ou prefere uma gestão mais flexível nesse aspecto?

Eu acredito numa abordagem seguindo as normas e a Convenção. Dependendo do caso, os moradores infratores são inicialmente advertidos verbalmente, com o síndico explicando a infração cometida e ressaltando a necessidade de se corrigir a situação, sob pena de notificação e multa caso a conduta inadequada persista. Mas eu percebo que alguns infratores insistem no descumprimento das regras, prejudicando outros condôminos e, algumas vezes, todo o condomínio. Por experiência, sei que, nesses casos, somente a punição transforma. Aprendi nos meus estudos de Yoga (sou professora) que o indivíduo não pode prejudicar o coletivo. Se isso acontece, ele deve ser educado, penalizado e até mesmo excluído em favor das vítimas e do grupo. Algumas pessoas são egocêntricas e gostam de satisfazer suas vontades sem se importar se estão prejudicando os outros. A empatia anda escassa. Quando não se tem educação para viver em sociedade, a vida ensina; e a vida não é flexível. Isso vale para a vida no condomínio, no trabalho, na família...

Na sua opinião, qual é a melhor maneira de se resolver conflitos entre moradores de forma justa e eficaz?

Seguindo a convenção e as normas do condomínio. Fazendo isso, não há como passar a mão na cabeça de ninguém. Fazendo isso, a gestão está protegida, respaldada. Não há argumentos para beneficiar uma pessoa ou outra que sejam superiores à lei, a qual se aplica a todos. Quem contestaria o cumprimento da lei diante de uma gestão justa, que segue as normas e a Convenção? Por isso, acredito que, para ser síndico, é preciso ter o perfil adequado. O perfil ideal é aquele de quem não teme se indispor ao cumprir suas responsabilidades, especialmente no aspecto mencionado na pergunta. Muitas vezes, se indispor significa apenas chamar à atenção ou advertir alguém. Ainda assim, isso pode ser suficiente para que alguns se sintam ofendidos e se voltem contra a gestão. Contudo, quando as ações estão respaldadas na lei do condomínio, prevalece a justiça para todos.

Qual foi a decisão mais impactante que o Conselho tomou nos últimos tempos?

Foi apoiar o síndico na decisão de fazer a autovistoria coletiva do gás. Isso nunca havia acontecido no condomínio e essa gestão conseguiu a adesão da quase totalidade dos apartamentos. Isso indica uma confiança na gestão e o reconhecimento, por parte desses condôminos, de que é necessário cumprir as normas. ■



Yara Amaryllis, por ela mesma

Tenho 61 anos e moro há 21 no prédio. Fiz algumas amizades profundas aqui! Amigos verdadeiros! Sou enfermeira aposentada, com uma longa trajetória na cirurgia cardíaca exercendo a função de perfusionista, cargo técnico que exige especialização. Esse profissional opera os aparelhos que substituem o coração e os pulmões durante a cirurgia. O estresse no trabalho me levou a buscar a prática de Yoga. Mergulhar nessa filosofia indiana, que existe há mais de 5 mil anos, ampliou meus valores, fez minha consciência se expandir e evoluir para um olhar holístico, mais completo sobre o ser humano. Realizei duas formações em Yoga e, após me aposentar, comecei a dar aulas, um trabalho que venho desenvolvendo há 12 anos. Aos 55, decidi abraçar uma nova profissão. Fui convidada a fazer parte de uma agência, e aceitei! Agora, sou modelo há 5 anos. Essa guinada em minha vida foi curativa e serve como exemplo para muitas pessoas maduras que estão em suas zonas de conforto. Através das minhas redes sociais, trabalho contra o etarismo, usando a profissão de modelo para incentivar principalmente as mulheres a realizarem seus sonhos, independentemente da idade. As pautas femininas são o que mais me motiva. Fiz alguns trabalhos com dança oriental e fiquei fascinada com tudo o que aprendi sobre o poder feminino (não confundir com feminismo). Todas essas pautas e conhecimentos eu vou passando adiante. É o que faço hoje.