
CONDOMÍNIOS

Exclusivo para jovens

Os condomínios da capital estão cada vez mais equipados com áreas destinadas ao entretenimento dos adolescentes. Salões de festas e de jogos, áreas para ouvir e tocar música (garage band), pistas de skate, salas de estudos e pergolados são alguns dos itens destinados ao exigente público juvenil.

Para síndicos e administradoras, oferecer espaços

exclusivos ajuda na gestão, uma vez que os jovens podem desfrutar de atividades em conjunto sem tumultuar outras dependências do prédio.

No entanto, deve haver, além de diálogos com os pais e com os adolescentes, a inclusão no regulamento interno do condomínio das regras para a utilização dos espaços. **/PÁG. 12**



Adolescentes conquistam espaço nos condomínios

Edifícios investem em áreas para entreter jovens e, dessa forma, reduzir problemas

Edilaine Felix

Repensar a convivência entre os diferentes públicos que habitam um condomínio é tarefa diária dos síndicos. Foco de muitas incorporadoras, os adolescentes, com seu dinamismo e disposição, ganham espaços só para eles nos empreendimentos.

Hoje, além de eventos destinados especificamente ao público juvenil, é possível encontrar nos edifícios diversas áreas para acomodá-los: salões de festas e de jogos, área para ouvir e tocar música (garage band), pistas de skate, salas de estudos. “Esses espaços deixam os pais mais sossegados”, diz a professora de administração de condomínios da Escola Paulista de Direito (EDP) Rosely Schwartz.

Segundo ela, esse é um dos

motivos pelos quais os novos condomínios já nascem com áreas para jovens e aqueles que não têm itens de lazer para esse público buscam criá-las.

“Quando não há o espaço, o síndico deve reunir pais e adolescentes e conversar. Eles devem entender, juntos, as necessidades e escolher um lugar adequado para os jovens.” O gestor deve também, de acordo com Rosely, avaliar a viabilidade de implantação dos pedidos e ser o responsável pela fiscalização.

A professora da EDP, também autora do livro *Revolucionando o Condomínio*, acredita que o síndico deva estar preparado para se relacionar com adolescentes, não ser radical e colocar no regulamento as destinações de uso, as multas e os horários de utilização. “Ter proximi-



Na quadra. Aulas de basquete, skate e futebol

dade é muito importante para estar atento às demandas”, diz.

Délio Amorim é síndico de um condomínio da zona norte da capital com salão de jogos juvenil e um lounge, com sofás, que foi adotado pelos adolescentes como local de convivência. “Eles gostam e usam esse espaço, que é só para eles.”

O condomínio de Amorim já foi entregue com esses ambientes – sem dúvida, um facilitador. No entanto, o gestor considera que destinar de forma adequada os espaços e regulamentar das áreas foi um desafio: o fato de existir o local, diz ele, não quer dizer abrir mão do controle. “A vigilância deve ser constante”, ressalta.

Com muitos adolescentes circulando no condomínio, o síndico convocou uma assembleia

para normatizar o uso dos espaços e as punições aplicadas para as possíveis ocorrências. “Procuramos mostrar de forma amigável para os pais como deve ser o uso das áreas, e aplicamos algumas penalidades alternativas para as infrações”, afirmou.

Quando alguma irregularidade é cometida no edifício, antes de aplicar qualquer multa ou advertência, o síndico chama o pai do adolescente, informa o que houve e, se tiver a aprovação do responsável pelo jovem, aplica as penas alternativas. “O adolescente presta um serviço voluntário para o edifício, como a separação de cartas ou a ajuda no jornal interno, com alguma habilidade que tenha, sempre consensualmente”, conta. Para Amorim, é imprescindível estar aberto para conversar e não ser

rígido em excesso. “Tem de ouvir, entender as necessidades e mostrar o que pode ser feito.”

Regras. Na opinião da gerente da Oma Patrimônios, Gisele Fernandes, é fundamental haver regras claras em relação ao uso e horário dos espaços. “O regimento interno deve ser respeitado. Se as regras não são apresentadas e esclarecidas desde o início, os adolescentes podem trazer problemas”, diz.

Quando ocorre a infração, os pais devem ser alertados de imediato, de acordo com Gisele. “Os jovens querem ser ouvidos, o que é natural, pois têm demandas. Eles querem reivindicar melhorias para as áreas de lazer ou a flexibilização de horários”, completa.

A gerente da Oma afir-

ma ser recomendável que os adolescentes tenham um representante – pode ser um condômino adulto ou até mesmo um jovem – para conversar com o síndico e até, eventualmente, participar das reuniões com o conselho.

Essa prática é adotada pelo síndico profissional Carlos Theodoro há 12 anos. Ele gerencia dois condomínios na cidade com espaços exclusivos para os adolescentes, como sala de estudos e salão de jogos.

“Há determinações a seguir no regulamento, e eu converso muito com eles. Designamos um deles para ser o responsável pelos horários e uso do espaço. Ele age como representante de sua turma e ajuda na gestão, organização e cuidados da área.”

Para Theodoro, tal medida aumenta o interesse no uso e melhora a convivência. Mesmo nos ambientes de uso comum, o síndico procura fazer atividades específicas para os adolescentes, como aulas de basquete, de skate e de futebol na quadra. “Ter uma atividade exclusiva direciona e não os deixa ‘perdidos’ pelo condomínio.”

Na opinião do síndico, ambientes diferenciados para jovens e para crianças ajudam a criar neles uma consciência de respeito ao espaço alheio, além de deixar os pais tranquilos em relação aos filhos.

Theodoro também considera que ter áreas exclusivas ajudam na sua gestão. “Os jovens têm um espaço quase restrito para fazer suas atividades, e isso não impede que usem os outros ambientes”, afirma.

‘Ambientes juvenis estão cada vez mais conectados’

Atentas às demandas da garotada dos prédios, incorporadoras dão prioridade a recintos que estimulam convívio

- ♦ O desejo de interação e até as necessidades físicas dos mais novos são alguns dos pontos levados em conta atualmente pelas incorporadoras no momento de conceber ambientes destinados ao uso do público juvenil.
- ♦ “É possível desenvolver diferentes espaços para adolescentes,
- ♦ pensar na evolução dessas áreas, de acordo com a faixa etária”, explica o diretor de incorporação da PDG em São Paulo, Maurício Salles.

Segundo ele, a tendência atual dos empreendimentos é ter menos itens nas áreas de lazer e que sejam mais dimensionados para maior utilização. Um exemplo são os salões de jogos que atendem os mais no-

vos, de 11, 12 anos, e os mais velhos, já saindo da adolescência.

“Atualmente, concebemos áreas juvenis mais conectadas, com ambientes multiúso, pois é essa a necessidade dos jovens: estar conectado o tempo todo.” Segundo Salles, é preciso ter infraestrutura para atender os públicos em todas as idades.

Adaptação. Para a superintendente de desenvolvimento de produtos da Brookfield Incorporações, Ana Góes, o comportamento dos adolescentes mudou, e os empreendimentos precisaram mudar também. “Hoje, os condomínios precisam ter itens nas áreas comuns que despertem atenção deles.”

Segundo ela, é possível entender as necessidades de cada um dos usuários e aplicar as soluções de acordo com o tamanho do empreendimento. A Brookfield tem condomínios com salas de jogos, lounges, hot zones, pergolados (estrutura que po-

de ser construída nas áreas comuns), pistas de skate, salas de estudo, espaços para danças, no estilo “baladinha” e até áreas gramadas para camping. “É preciso estimular os jovens para que deixem seus apartamentos e comecem a interagir no edifício”, completa.

Na avaliação do executivo da Marques Construtora, Vitor Marques, a área para jovens nos condomínios são a extensão dos apartamentos – que não são tão amplos – e serve para que eles se reúnam para tocar instrumentos musicais, jogar e estudar com os amigos.

“Tem espaços que são criados especificamente para atender as fases dos jovens, como as salas de estudo, muito usadas por diferentes faixas etárias durante a adolescência – de 10 anos até os mais velhos com 18 anos”, diz Marques.

O executivo ressalta também que os espaços juvenis são diferenças na hora da venda do imó-

U2/VULGAR/ALU/PUG



Lounge. Lugar para ouvir música, ver TV ou bater papo

vel para o público família – apartamentos com mais de dois dormitórios. “É uma preocupação para os pais que moram em apartamento. Eles querem espaços alternativos para manter seus filhos por perto”, diz.

Os espaços fitness também são pensados para o público juvenil. Para Marques, é importante estimular jogos e esportes nos adolescentes, e o condomínio precisa pensar neles nesses espaços.

“As quadras poliesportivas e os espaços fitness também são pensados para eles. Na concepção dos empreendimentos sempre teremos esporte, saúde e bem estar”, diz a superintendente da Brookfield.

Segundo Ana, parcerias com empresas especializadas também permitem a contratação de professores para ministrar aulas de judô, ballet, tênis e outras atividades esportivas nas academias e quadras.

O diretor de incorporação da PDG esclarece que, na sala de ginástica, o que muda é o dimensionamento do espaço para atender o público adolescente.

“Os pais podem contratar um personal trainer para uma atividade específica para seu filho. Portanto, a área de fitness deve estar adaptada para receber um profissional especializado e para atender os diferentes públicos, inclusive o juvenil, que, cada vez mais, utiliza as academias”, diz Salles.

SEM REBELDIA

● Local

Se não houver estrutura pronta, é recomendável avaliar a possibilidade de criar espaços nos quais os jovens possam se reunir, jogar e ouvir música

● Diálogo

O síndico deve conversar com pais e jovens para conhecer as necessidades dos adolescentes

● Fiscalização

O síndico deve estar atento, avaliando como os espaços estão sendo usados

● Aprovação

As regras para a utilização das áreas, incluindo os horários permitidos, devem ser aprovadas e precisam constar no regulamento do condomínio

● Penalidades

Advertências e multas também devem estar descritas no regulamento interno do condomínio. As penas alternativas também podem ser boas opções

“Ter um local específico para a juventude deixa pais e síndicos mais tranquilos”

Rosely Schwartz, professora de administração de condomínios da EPD



ANDRÉ LOPES/ALU