

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2016 – Rodada de Perguntas e Respostas

JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

Quais são as funções do auxiliar de serviços gerais?

Conforme prevê a própria Convenção Coletiva dos Empregados de Condomínios, os Serventes ou Auxiliares são os empregados que ajudam os demais empregados do edifício, substituindo-os por ordem de seus superiores hierárquicos nos casos de ausências eventuais, férias, refeições e outros impedimentos.

Quem deve pagar o rateio de pintura do Edifício? Proprietário (Locador) ou o Locatário?

O rateio de pintura deve ser pago pelo proprietário Locador por ser considerado uma despesa extraordinária, já o inquilino (locatário) deve arcar com as despesas ordinárias (arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/91)

Havendo apartamentos no condomínio em fase de leilão, quem tem direito de usar as vagas do estacionamento desses apartamentos, já que cada apartamento tem direito a 1 vaga?

O direito do uso da vaga pertence sempre ao possuidor do apartamento, ainda que esse apartamento seja objeto de leilão. Esse direito de utilização da vaga de garagem é transferido ao arrematante do imóvel no ato da arrematação e se consolida com a posse do arrematante.



RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL Eng.º Carlos Brites

Infiltrações gostaria de saber sobre as aplicações de injeção de poliuretano. Qual a eficácia deste procedimento?

Em se tratando de infiltrações de água através de fissurações, há uma variedade de soluções e produtos candidatos com o intuito de promover estanqueidade. Precedentemente, a qualquer indicação para tratamento de fissuras toma-se necessária uma avaliação técnica sobre a sua natureza e comportamento.

As fissuras podem ser ativas (vivas) ou inativas (mortas), estacionárias ou progressivas e ainda com uma tipologia estrutural onde a solução envolve até inserção de armadura ou um reforço de outra natureza. A injeção de selantes de base poliuretano é bastante eficaz para um determinado tipo de fissura: ativas (até um nível determinado de movimentação/alongamento) e não progressivas. Ocorre que é um material nobre e dispendioso, ou seja, é importantíssimo que haja um diagnóstico correto para que seja empregado esse tipo de produto. Depende muito do contexto, as vezes a fissura é morta e basta somente a injeção de um material rígido tipo microcimento para resgatar a monolididade do elemento estrutural. Em outras palavras, deve se investir pesado no diagnóstico para empregar o produto mais adequado ao tratamento.



INCÊNDIO, DICAS E ORIENTAÇÕES

Tenente Coronel Casassá

No condomínio foi liberada pela construtora duas vagas de garagem que tem dois hidrantes, quando os veículos estão estacionados não temos como utilizar o hidrante, se houver um sinistro o que fazer?

Os hidrantes devem permanecer sem qualquer anteparo ou obstrução que impossibilite ou dificulte sua utilização. No caso em questão, pode-se, dentro do bom senso, deslocar estes hidrantes centralizados dentro do pavimento à uma distância máxima de 5,00 metros da sua posição original, para que não haja interferência dos automóveis no seus acessos. Exceutam-se desta situação os hidrantes localizados a não mais de 5,00 metros das saídas de emergência (acessos às escadas de segurança e próximos às entradas das edificações), que não podem ser deslocados. Sempre que houver alguma alteração no projeto original aprovado pelo Corpo de Bombeiros, o ideal é que se formalize junto ao Corpo de Bombeiros para avaliação. Lembrando que a sinalização de solo existente nos pisos de garagem com 1 metro quadrado de área tem a finalidade da manutenção daquele espaço livre e sem obstáculos.

A construtora deve entregar o prédio já adequado às normas? Desde quando (ano Lei)? Qual sua responsabilidade com prédios antigos?

A construtora deve entregar o prédio já adequado quanto aos sistemas de prevenção e combate a incêndio, uma vez que para a liberação do "Habite-se" junto às prefeituras municipais, geralmente, o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) é parte fundamental e integra o conjunto de documentos necessários para seu licenciamento. Atualmente, a legislação para a exigibilidade desta documentação é municipal. Quanto à responsabilidade da construtora sobre a manutenção dos AVCBs válidos para prédios antigos, o Corpo

de Bombeiros do Estado de São Paulo não tem legislação que trata especificamente deste assunto. Esclarecemos que todas as edificações, exceto residenciais unifamiliares, devem possuir AVCBs válidos independentemente da sua idade de construção. O Item 6.8.9 da Instrução Técnica 01/2011 - Procedimentos administrativos, estabelece que: "6.8.9 - O proprietário e/ou responsável pelo uso da edificação ou área de risco é responsável pela manutenção e funcionamento das medidas de segurança contra incêndio sob pena de cassação do AVCB, conforme previsto no Regulamento de Segurança Contra Incêndio."

Um condomínio sem brigada e sem segurança, qual a punição?

A Brigada de Incêndio é fundamental para o licenciamento da edificação, no caso específico os prédios residenciais com área total superior a 750 m² ou altura superior a 12 metros, junto ao Corpo de Bombeiros, exceto quando a edificação estiver vazia (sem ocupantes). A Lei Complementar nº 1.257 de 06 de janeiro de 2015 que institui o Código de Estadual de Proteção Contra Incêndios e Emergências, que dá o poder de polícia ao Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (fiscalização), trará a graduação das penalidades por meio de sua regulamentação. Por enquanto, a falta da Brigada de Incêndio, na edificação já ocupada com moradores, inviabiliza o licenciamento da edificação junto ao Corpo de Bombeiros.

