

# Você pergunta e o Unisíndico responde



Unisíndico 2016 - Rodada de Perguntas e Respostas.

## JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

**Se um Condômino deve há um determinado tempo e está sendo processado pelo Condomínio, ele tem direito de fazer acordo?**

O acordo com o condômino inadimplente depende da vontade de ambas as partes, ou seja, credor (condomínio) e devedor (condômino). Acordo não é direito adquirido e sim uma expectativa de direito. Muitas das vezes o inadimplente tem a ideia errada de achar que o Juiz tem o poder de fazer acordo, o acordo pertence as partes e não ao juiz, o função do juiz é de apenas homologar o acordo feito entre as partes. O único parcelamento previsto pelo Código de Processo Civil é o do Cumprimento de Sentença, onde a dívida pode ser parcelada em até 6 vezes, desde que tenha uma entrada de 30% (trinta por cento) do valor da dívida.

**Quando colocamos os inadimplentes no jurídico quem paga as despesas gastas?**

No tocante aos débitos condominiais, prevê o Código Civil que é obrigação do condômino efetuar os pagamentos das despesas condominiais, bem como, obrigação do síndico cobrar os condôminos inadimplentes. Importante ressaltar que o condômino que não paga as suas obrigações em dia, deve pagá-las acrescida de correção monetária, juros e multa, os

honorários advocatícios serão devidos, quando do envio ao Jurídico (Advogado), pois prevê o Código acima referido que aquele que der causa, arcará com os honorários advocatícios.

**O síndico pode voltar atrás em decisões tomadas em uma assembleia? Exemplo: retorno de serviços, custo de serviços ou não realizar um item votado.**

Não. As decisões tomadas em assembleia devem ser inteiramente cumpridas pelo Síndico, pois a Assembleia é soberana. O Código Civil e as Convenções de Condomínios preveem o que compete aos Síndicos fazerem com e sem a necessidade de referendo da assembleia.

## RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL

Eng<sup>o</sup>. Carlos Brites

**Erros de projeto construtivos, onde fica a construtora? Quem paga o perito? O perito o que fornece? Laudos, relatórios?**

Inicialmente é necessário caracterizar bem a natureza do problema, através de um diagnóstico preciso, geralmente fundamentado por ensaios comprobatórios. A partir deste diagnóstico separam-se bem quais os problemas relacionados com a construção propriamente dita e quais relacionados com a falta de manu-

tenção, por exemplo. O melhor caminho sempre é a busca de um acordo com a Construtora, a fim de sanar as anomalias constatadas. Dependendo do contexto, a Construtora possui responsabilidade legal sobre o problema identificado e isso pode ser melhor elucidado com uma assessoria jurídica, pois envolve questões de prazos legais e de garantia ou ainda a questão de vícios ocultos (natureza jurídica). Sobre a questão de pagamento ao perito, dependendo do contexto, o Condomínio pode entrar num acordo com a Construtora na contratação de um profissional neutro. Caso isso não ocorra ou não seja possível, em geral, a parte interessada arca com as despesas pertinentes. Em geral, o perito fornece um Parecer Técnico fundamentado por um plano de inspeções e ensaios, indicando as possíveis causas do problema, bem como as indicações de intervenção corretiva.

**Infiltração de água no teto da garagem, não detectado de onde vem (água de chuva) no pátio. Como solucionar?**

É um problema de solução bastante complexa. Depende do contexto da obra e do tipo de impermeabilização que foi realizada na parte superior da laje (por onde ocorre a infiltração). Evidentemente, a água penetra por alguma falha no sistema de impermeabilização e infiltra por alguma descontinuidade (fissura, por exemplo) no concreto

e essa combinação pode não ser coincidente (a água pode migrar num ponto de falha da impermeabilização e vazar num ponto distante na falha do elemento estrutural. O ideal seria consultar um especialista a fim de usar equipamentos específicos de inspeção (não destrutivos), a fim de detectar esse tipo de falha (em ambos sistemas: impermeabilização e estrutural). A correção depende do resultado desse tipo de levantamento.

**O edifício tem 40 anos é revestido por pastilhas 2x2. Começou a apresentar queda de pastilhas. Qual a melhor solução neste caso?**

Trata-se de uma edificação com 40 anos. Caso o problema começou a ocorrer somente com essa idade, é conveniente que se faça uma inspeção detalhada na fachada, com profissionais habilitados em trabalho em altura, a fim de realizar um ensaio de percussão. O objetivo será o de identificar regiões com sons cavos (occos), que possam indicar o revestimento solto. A partir dessa inspeção deve-se consultar um especialista para avaliar a necessidade de uma intervenção corretiva ou até a substituição total do revestimento. Paralelamente, a causa da manifestação patológica pode ser apurada por um especialista, a fim de identificar o diagnóstico do problema. Lembra-se que um revestimento deste tipo possui vida útil normalizada da ordem de 20 anos.

## INCÊNDIO, DICAS E ORIENTAÇÕES

Tenente Coronel Casassá

**Hoje temos um condômino que instalou ar condicionado, e os outros estão reclamando que esta irregular. Neste caso o condomínio precisa fazer um laudo para o prédio todo (elétrica e estrutural) ou o condômino deve fazer o laudo só do ar condicionado dele?**

Esclarecemos que, para fins de regularização da edificação junto ao Corpo de Bombeiros para a obtenção do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombe-

ros), dentre as documentações exigidas pela Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros nº 01/2011 - Procedimentos administrativos, será necessária a apresentação de uma Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, esclarecendo que as instalações elétricas estão dimensionadas conforme norma técnica em vigor com o referido Atestado de conformidade das instalações elétricas e que se encontra conforme o Anexo A da Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros nº 41/2011 - Inspeção visual em instalações elétricas de baixa tensão. Para tanto, antes de agregar qualquer carga elétrica no apartamento ou no condomínio, como são os equipamentos de ar condicionado em questão, é fundamental que se contrate um responsável técnico especialista na área (elétrica), para que se faça um estudo conclusivo com documento comprobatório (ART ou RRT com a Anexo A da IT-41), que estas cargas elétricas adicionadas podem ser instaladas e que não sobrecarregam a instalação elétrica já existente. Oriente que não se faça qualquer aumento ou alteração de carga elétrica em edificações sem o parecer de um especialista, ou então se corre o risco da ocorrência de um curto-circuito pelo superaquecimento nas fiações elétricas provocando um princípio de incêndio.



**Cobertura sobre "clausura de portaria" acesso de pedestre tem que ser notificada na PMS? Aumenta o valor do IPTU?**

Esta informação só a prefeitura poderá lhe passar, não temos como respondê-la.