

## Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2016 - Rodada de Perguntas e Respostas

### JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

**A unidade inadimplente, o condômino pode utilizar o salão de festas/churrasqueiras?**

Essa é uma questão bastante controversa, existem duas correntes de entendimento. De um lado temos o Direito de Propriedade ligado a coisa, com o viés da não limitação da utilização das áreas comuns dentro do condomínio do outro lado temos as restrições aos condôminos inadimplentes que podem ser entendidas como o não direito de voto em assembleia, conforme prevê o Código Civil ou até mesmo a não utilização do salão de festas, desde que previsto na Convenção do Condomínio, nos termos da interpretação do artigo 1.334, inciso do IV do Código Civil, onde diz que "a Convenção determinará as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores".

**No meu condomínio tem um morador muito nervoso, destrói o apartamento dele é muito excessivo, os vizinhos estão reclamando. O imóvel é alugado, o que podemos fazer?**

Nos termos do Código Civil, é dever dos condôminos não utilizar as unidades de maneira a prejudicar o sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, sendo assim poderá o Condomínio notificar o

proprietário do apartamento, aplicar advertências e até mesmo multas para coibir tal prática.

**O zelador que não tem habitação no condomínio, tem direito de exigir ajuda de aluguel?**

Se no ato da divulgação da vaga de emprego, recrutamento e seleção nada foi prometido quanto à habitação do zelador, este não pode exigir posteriormente, pois tal benefício não fez parte da promessa de emprego nas tratativas iniciais. O zelador não necessariamente deverá residir no condomínio.



### RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL

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

**Um prédio com 45 anos, o que fazer já que vários apartamentos já fizeram reforma sem trazer um engenheiro?**

É uma situação bem delicada e complicada. Atualmente, o síndico é responsabilizado criminalmente pelas reformas realizadas no interior dos apartamentos, inclusive se alguma delas interferir nas questões estruturais da edificação. O

primeiro passo seria contatar cada proprietário, através de um termo de responsabilidade, a fim de que eles assumissem se houve ou não alguma reforma no interior do apartamento. Em segundo lugar, naqueles que assumiram, realizar uma inspeção para avaliar se algo interfere ou não nas questões estruturais da edificação. O ideal seria colocar o assunto em pauta numa assembleia condominial e consequentemente sobre as consequências que uma modificação pode trazer, em termos até de colapso estrutural, como ocorreu naquele caso do Edifício Liberdade no Rio de Janeiro em 2012. Se for o caso, contratar um perito para realizar uma vistoria completa em todos os apartamentos comparando com o projeto original. Entretanto, deve-se avaliar bem o contexto da situação: a quantidade de apartamentos em questão, se há ou não os projetos estruturais originais, se o escritório do projetista ainda está na ativa e se há indicadores reais nesses 45 anos sobre alguma movimentação estrutural de maior gravidade. Cada passo por vez.

A ABNT NBR 16280 sobre reforma de edificação versa inicialmente de 2014 e, portanto, a partir desta data toma-se muito mais importante o acervo, informações e registro das reformas realizadas. Por outro lado, é evidente que, por ética e bom senso, todas as reformas anteriores deveriam ser no mínimo avisadas ao síndico e conselho da edificação, principalmente as que tange os elementos estruturais.

**Colocar textura de pintura sobre a pastilha pode impactar no peso e estrutura do prédio?**

Em geral, as pinturas texturizadas não possuem relevância na massa da edificação, pois se trata de um revestimento menor da ordem de 1,5kg/m<sup>2</sup>, já bem considerado nas premissas de cálculo e dimensionamento. O maior agravante dessa solução é a questão de qualidade na aplicação, pois geralmente requer um tratamento de superfície específico, como fundos preparadores, por exemplo, para garantir as questões de aderência ao substrato. Seria interessante avaliar o contexto para saber se a ficha técnica do fabricante permite aplicação sobre pastilhas, se há alguma particularidade quanto a esse tema, se houve garantia do fornecedor/fabricante da pintura texturizada com essas condicionantes, bem como, se atualmente há alguma manifestação patológica como desprendimento e destacamento da tinta. O ideal é a realização de uma vistoria com essa finalidade (avaliar eventuais falhas) e, se for o caso, proceder com ensaios de arrancamento. Trata-se mais de um problema de natureza estética e de qualidade de aplicação de que estrutural.



### INCÊNDIO, DICAS E ORIENTAÇÕES

Tenente Coronel Casassá

**Busquei em todos os órgãos públicos os projetos elétricos e hidráulicos e ninguém possui. São necessários para o AVCB?**

Esclareço que, para fins de obtenção do AVCB para prédios residenciais com área total construída acima de 750 m<sup>2</sup> ou altura superior a 12,00 metros, há a necessidade de possuir um Projeto de Proteção Contra Incêndio aprovado no Corpo de Bombeiros. Se já existir este projeto aprovado e não tenha

ocorrido qualquer alteração de aumento de altura, uso ou aumento de área construída expressivo, não há a necessidade da apresentação de um novo projeto. Neste caso, para a obtenção do AVCB só será necessário fazer uma solicitação de vistoria pelo sistema Via-Fácil Bombeiros (www.corpodebombeiros.sp.gov.br), fazer a manutenção dos equipamentos de proteção contra incêndio existentes e recolher as ARTs ou RRTs do(s) responsável(is) técnico(s) por esta manutenção (relação dos documentos necessários consta na Instrução Técnica nº01/2011 - Procedimentos administrativos), apresentando também o Atestado de Formação de Brigada de Incêndio. Após a vistoria técnica do Corpo de Bombeiros e a entrega da documentação necessária (poderá ser feita por upload dentro do sistema), será emitido o AVCB na forma digital.

Caso o condomínio ou prédio não tenha um projeto aprovado no Corpo de Bombeiros, haverá a necessidade de apresentar dentro deste projeto, memoriais e plantas de arquitetura com toda a distribuição dos equipamentos de proteção contra incêndio (extintores de incêndio, iluminação de emergência, saídas de emergência, dentre outros). Pela regra geral, por se tratar de um projeto técnico legal e não executivo, para edificações com uso residencial multifamiliar, não há a necessidade de apresentar qualquer planta de detalhamento elétrico e ou hidráulico especificamente. So mente no caso de dimensionamento do sistema de hidrantes, há a necessidade da inclusão, no Projeto de Proteção Contra Incêndio, do caminhamento de toda a tubulação para conferência do memorial de cálculo hidráulico deste sistema, que também faz parte do processo.

