



Eli Silveira: "O síndico precisa estar in loco, observando e orientando a equipe e moradores"

► PORTAS DE ELEVADORES

riscadas, pisos danificados e revestimentos avariados causam muita queda de braço entre construtoras e condôminos durante a fase de entrega das edificações. Afinal, de quem é a responsabilidade pelas avarias? Os elevadores, por exemplo, podem sofrer estragos tanto no transporte de materiais de responsabilidade do construtor quanto por um morador que resolveu reformar sua unidade. Por isso é fundamental que a entrega de uma obra seja minuciosamente vistoriada por todo o corpo diretivo, registrando cada detalhe visual que esteja em desacordo com o memorial descritivo do empreendimento, alertam especialistas. A inspeção ajudará

também a levantar eventuais diferenças entre o padrão do acabamento e os equipamentos prometidos e aqueles efetivamente instalados.

O síndico profissional Eli Silveira, que

atua na implantação do Condomínio Flex Imigrantes, um complexo de dez torres e 1.599 unidades que começaram a ser entregues no segundo semestre de 2015 em Diadema, recomenda, inclusive, que a vistoria tenha a participação de mulheres, "mais detalhistas". E que o roteiro inclua desde o topo da edificação (cobertura, para-raios, luz piloto etc.) ao térreo ou subsolo (quando existir), passando por barilete, escadarias, halls, bombas, reservatórios d'água, quadro elétrico, entre muitos outros. Nas áreas comuns, além dos equipamentos e acabamento, é importante conferir o mobiliário. "Tudo tem que bater com o memorial descritivo e o que não estiver de acordo, ser incluso em relatório", diz. Este documento deverá ser entregue à construtora para os devidos reparos ou providências, e nova vistoria realizada posteriormente, para conferência.

De acordo com o advogado Rodrigo Karpat, especialista em Direito Imobiliário, a vistoria deve ser acompanhada por engenheiro contratado pelo condomínio. "O síndico precisa se proteger com um laudo pericial. Por exemplo, é comum encontrarmos caixas d'água com vazão insuficiente, problema que pode ser detectado na perícia." "Se durante a vistoria o síndico assinar que a obra foi entregue sem problemas, a garantia por vícios aparentes acaba aí", explica.

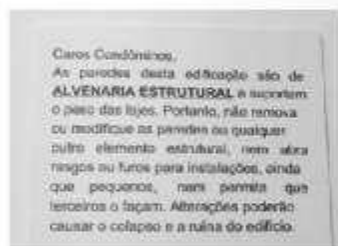
FASE INICIAL DA OCUPAÇÃO

Segundo ele, "o momento da transição é o mais preocupante, pois a construtora ainda opera no edifício e os moradores já estão fazendo mudanças ou obras". Desta forma, o síndico Eli Silveira defende atenção especial à elaboração de um Regimento Interno que controle questões como reformas internas, trânsito de prestadores de serviços, uso das áreas comuns, padronização de elementos decorativos que possam interferir na estética da fachada e dia e horário de mudanças. Também a definição de uma taxa de rateio justa, nem baixa, nem excessiva, ajudará na gestão e manutenção dos sistemas.

Em relação às reformas nas unidades, Eli Silveira exemplifica que os condôminos do Flex Imigrantes deverão atender a procedimentos estabelecidos pela administração (como a apresentação de ART), seguindo não apenas a norma da ABNT que disciplina o assunto, quanto as orientações disponibilizadas pela construtora no Manual do Proprietário e em placas de aviso instaladas nas áreas comuns. Outro cuidado diz respeito aos procedimentos de manutenção dos ambientes e equi-

pamentos previstos no Manual das Áreas Comuns como condição para preservar as garantias, incluindo até a limpeza, já que a aplicação de produtos inadequados pode comprometer a integridade de um revestimento e eximir a construtora de responsabilidades futuras. "O síndico precisa estar in loco, observando e orientando a equipe e moradores", afirma o síndico profissional. Ele destaca ainda a

necessidade de cobrir furtos de bicos de mangueiras e até extintores durante a fase de transição, ocorrência comum por causa da grande movimentação que ocorre nos prédios durante finalização das obras ou mudanças. Daí, arremata o síndico, a importância de se providenciar, de imediato, um reforço no sistema de CFTV do condomínio.



Placas distribuídas nos halls do Condomínio Flex Imigrantes alertam proprietários sobre reformas nas unidades

Portanto, falta de cuidado ou atenção gera prejuízos ao condomínio e, conforme destaca o advogado Karpát, “depois de entregue o prédio, a responsabilidade é do síndico”. Segundo o especialista, vários instrumentos regem a garantia, de artigos do Código Civil Brasileiro (CC) ao Código de Defesa do Consumidor (CDC). Em geral, consideram-se 90 dias para garantia dos vícios aparentes, baseando-se no CDC, e de cinco anos para a solidez e segurança dos sistemas construtivos (Art. 618 do CC). A discussão é longa, porém. Demais dispositivos legais (fora do campo das garantias) e mesmo jurisprudências recentes podem levar à responsabilização de um construtor mesmo após 20 anos da entrega da obra.

NORMAS TÉCNICAS

Mas o ideal é tomar precauções que estejam ao alcance de síndicos e condôminos para o recebimento de uma obra, conforme as diretrizes das normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), segundo relaciona o engenheiro civil Marcus Grossi:

- NBR 5671/1991: Define as responsabilidades “de cada agente do ciclo de vida da edificação”, bem como “a obrigatoriedade da vistoria de recebimento e a definição do que é vício”;
- NBR 5.674/2012: Define os requisitos para a gestão de manutenção;
- NBR 13.752/1996: Define os requisitos necessários para vistoria pericial em edificações;
- NBR 14.037/2011: Relativa aos Manuais de Uso, Operação e Manutenção das edificações – Proprietário e Áreas Comuns;

- NBR 15.575/2013: Estabelece parâmetros técnicos e de desempenho mínimo obrigatório para os sistemas construtivos em termos de acústica, conforto térmico, durabilidade, garantia e vida útil (para projetos aprovados após julho de 2013).

Outra norma recente da ABNT que diz respeito à integridade dos sistemas construtivos, mas aqui de responsabilidade de síndicos e condôminos, é a NBR 16.280/2015, que trata das reformas e obras nas áreas comuns e unidades internas.

DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS NA ENTREGA DA OBRA

De outro modo, o administrador Venâncio Pereira e a síndica Mitsuko Kukuzato, que atuou na implantação de três condomínios, destacam a necessidade de o gestor exigir toda a documentação abaixo:

- Habite-se: Documento expedido pela Prefeitura atestando que a edificação se encontra apta à ocupação;
- Alvará de aprovação e execução da construtora;
- Alvará de instalação dos elevadores;
- AVCB: Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (Tem validade de um ano);
- Projetos executivos de instalação elétrica, de para-raios, paisagismo etc.
- Manual das Áreas Comuns e do Proprietário;
- Certificado de garantia dos equipamentos (elevadores, interfones, circuitos de tevê, portões etc.), juntamente com as notas fiscais e respectivos manuais técnicos; e,
- Memorial do condomínio, contendo o descritivo de como deveriam ser entregues as áreas comuns (Perfil de acabamento, vagas de garagem, mobiliário, equipamentos em academias e playgrounds etc.).

À lista, o advogado Rodrigo Karpát insere contratos com fornecedores (elevadores, por exemplo) e individualização de cada matrícula imobiliária. ▶



Porta de elevador danificada em condomínio: avaria pode ter sido causada durante a finalização das obras pela construtora ou nas mudanças e reformas promovidas pelos moradores. Vistoria prévia auxilia na definição das responsabilidades pelos vícios aparentes, como fissuras na argamassa (Foto ao lado)

LEIA MAIS EM NOSSO PORTAL: ▶ direcionalcondominios.com.br

- Artigo completo do Eng. Marcus Grossi, na versão online desta edição. Acesse o texto através do link da Ed. 210, no endereço acima.