16/05/2012 - CONDOMINIOS – Vazamentos: responsabilidade é do morador ou do prédio?

Especialista tira as maiores dúvidas sobre tema que lidera reclamações e prejuízos

Problemas com encanamentos estão entre as maiores reclamações e divergências em condomínios, de acordo com a equipe da Paris Condomínios, administradora com quase 70 anos de mercado. Devido à falta de informação, muitos moradores não sabem como resolver as questões referentes a vazamentos e infiltrações e acabam agravando a situação e aumentando os prejuízos.
“Um dos maiores equívocos no que se refere a vazamentos é pensar que a responsabilidade é sempre do condomínio. Na verdade, em grande parte das vezes, o problema é do morador. Para saber a quem cabe solucionar a questão, existe uma regra básica: se o vazamento tiver origem em canos na vertical, ou seja, nas colunas ou nas áreas comuns, a responsabilidade é do edifício. Se o problema estiver nos canos horizontais, chamados de ramais, deve ser resolvido pelo morador do apartamento relacionado”, explica Roberto Iampolsky, diretor da Paris Condomínios.

OBRAS - Segundo ele, se for constatado que o problema deve ser resolvido pelo prédio, ao contrário do que muitos fazem, a questão deve ser tratada com calma. “Nestes casos, é comum que haja pressa e que se contrate o primeiro prestador de serviços que aparece pela frente. O ideal é que as contratações de obras sejam criteriosas. O síndico, em conjunto com a administradora, deve providenciar no mínimo três orçamentos para efetuar os reparos necessários. Somente depois desta concorrência, a obra poderá ser contratada pelo sindico de condomínio, visando evitar atritos entre condôminos e prejuízos, como o aumento de consumo de água”.

DESPESAS - Ainda no caso de responsabilidade do condomínio, as despesas devem ser rateadas conforme a fração ideal de cada um dos condôminos, obrigatoriamente, por força do art. 1.336 do novo Código Civil, ou seja, em um edifício com vários tamanhos de apartamentos, a cobrança será proporcional a metragem de cada unidade. “Normalmente, os vazamentos de grandes proporções em áreas comuns são responsabilidade dos proprietários dos imóveis e não de inquilinos”, esclarece Iampolsky.
De acordo com o especialista, o fundo de reserva deve ser utilizado nestas horas. “Sua finalidade é atender a despesas imprevisíveis e inadiáveis, ou seja, é uma garantia para casos emergenciais. Um equivoco frequente é achar que uma vez não utilizado o fundo de reserva pode ser distribuído aos condôminos”, finaliza.

Sobre a Paris Condomínios
Fundada na cidade de São Paulo em 1945, a Paris Condomínios é uma das administradoras de condomínios comerciais e residenciais mais conceituadas do mercado. Hoje, realiza a gestão de aproximadamente 1.200 propriedades (casas, apartamentos, lojas e escritórios) em quase 120 conjuntos da capital paulista, Grande São Paulo, Baixada Santista e algumas cidades do interior do estado.

Seu principal objetivo é otimizar a receita dos condomínios através da redução de custos e inadimplência, sempre respeitando a legislação vigente e garantindo a segurança e qualidade de vida dos condôminos. Além de mais de 60 anos de experiência, a Paris Condomínios conta com tecnologia de ponta para administração e uma equipe altamente capacitada para solucionar e prevenir problemas de ordem técnica e conflitos em conjuntos residenciais e comerciais. Site: www.admparis.com.br

Assessoria de Imprensa
Luxcom Comunicação Estratégica