12/09/2016 - Cuidados com as obras em condomínios

*Por Fernando Fornícola**

Em janeiro de 2012, aconteceu o trágico desabamento do Edifício Liberdade, de 20 andares, no Rio de Janeiro. O colapso estrutural foi causado devido reformas irregulares, pelo menos quatro paredes estruturais foram derrubadas durante as obras no terceiro e nono andar do prédio. Este acidente provocou a morte de 17 pessoas, além de mais cinco desaparecidos que trabalhavam no local.

Em 2014, foi publicada a NBR 16280, nova norma que esquematizava as etapas da obra e listava os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou uma unidade, para repelir o amadorismo e favorecer os profissionais qualificados. Resumindo, para se executar qualquer tipo de intervenção em sua unidade, o proprietário deve apresentar um cronograma e projeto assinado por um engenheiro ou arquiteto detalhando o que será feito, e a aprovação ficará por conta do síndico.

Já em 2015, a norma foi editada e trouxe diversas inovações. Dentre as principais estão o fim da responsabilidade do condomínio de designar profissional técnico para analisar as modificações que comprometam a segurança. Agora, cabe ao proprietário esta ação e a dispensa da aprovação do projeto de reforma pelo condomínio. Também foi modificada a parte que exigia que o condomínio vistoriasse ou delegasse a terceiros as condições de finalização da obra concluída. Porém, norma não é lei, é apenas uma recomendação, mas por força de lei é obrigatória.

Recentemente, nos deparamos com outro caso de desabamento no Espirito Santo, que resultou na morte do porteiro do edifício. Segundo a Defesa Civil, é possível que um colapso na estrutura da piscina tenha causado o desabamento da área de lazer.

Isso nos faz mais uma vez pensar sobre redobrar os cuidados com obras e reformas em condomínios. Mais do que o cumprimento de regras e normas, é uma questão de segurança para não colocar vidas em risco. E isso inclui pensarmos também nas responsabilidades de cada funcionário dentro de um condomínio e as suas responsabilidades.

No caso do zelador, cabe a ele cobrar do proprietário responsável a documentação necessária para o início de obra (cronograma, projeto, ART) além da lista com os prestadores envolvidos e encaminhar ao síndico para autorização; também é de sua responsabilidade ficar atento à entrega de materiais e descida de entulhos, que podem denunciar uma obra irregular; além de cuidar para que as Normas previstas no Regulamento Interno e Convenção sejam obedecidas.

Já o síndico é o encarregado por autorizar o início da obra após conferir a documentação completa (cronograma, projeto, ART) entregue, além da lista com os prestadores envolvidos. Ele também deve notificar o responsável pela obra se houver o descumprimento de qualquer regra de convivência e/ou segurança dentro do condomínio. Em casos que exigem atenção em relação à segurança, o síndico deve entrar com ação judicial para embragar a obra se o responsável não atender as exigências citadas.

Cabe também aos moradores monitorarem uns aos outros, em casos de barulhos em locais indevidos ou suspeita de que algo errado esteja acontecendo, os responsáveis precisam ser notificados.

Afinal, segurança é um item que abrange todos que fazem parte de um condomínio.

* Fernando Fornícola é presidente da Habitacional, administradora de condomínios.
Sobre a Habitacional - Fundada em 1968, a Habitacional está entre as maiores empresas de administração imobiliária do Brasil. O atendimento próximo ao condômino é referência de qualidade, inovação, eficiência e profissionalismo. A empresa emprega mais de 115 colaboradores diretos, administra 280 condomínios que somam 26 mil unidades, além de administrar 1.000 imóveis. Website: www.habitacional.com.br

Dot News Comunicação