13/05/2014 - Novas regras para reformas residenciais reforçam fiscalização em condomínios

Desde o último dia 18 de abril, toda reforma de imóvel que modifique ou comprometa a segurança da edificação ou da área em que está localizada precisa ser submetida à avaliação técnica de um profissional, como um arquiteto ou engenheiro. As novas regras para reformas residenciais foram desenvolvidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e valem para qualquer tipo de imóvel.

De acordo com o advogado Rodrigo Karpat, especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados, a norma esclarece e compila diversos pontos já estabelecidos em leis, e explica de forma clara os procedimentos sobre como realizar obras nos condomínios. "Qualquer tipo de reforma precisará de um aval do síndico, mesmo que seja uma mudança simples. A necessidade já está na lei, especificamente no Código de Obras, que prevê que a realização de obras ou reformas em quaisquer edifícios (casas, prédios, apartamentos, galpões, viadutos, igrejas) necessitam de alvará para reforma", explica.

Quando a obra é realizada em lojas ou comércios de rua, existe maior fiscalização das subprefeituras. "Porém, no interior de prédios, apesar de estar suscetível à mesma fiscalização, a reforma é feita, muitas vezes, sem a liberação oficial e a ilegalidade é descoberta normalmente por denúncia. Como a tendência é a de não se indispor com os vizinhos, se a obra não incomodar ela passará despercebida, mesmo que represente risco à estrutura do edifício", afirma Rodrigo Karpat.

Segundo o advogado, o próprio Código de Obras define que para pequenos reparos em imóveis não tombados, desde que não sejam alteradas as condições pré-aprovadas, não existe a necessidade de alvará. "Como exemplos de modificações que não precisam de autorização temos a troca de piso, pintura, pias, remoção de azulejos, entre outros reparos de pequeno porte", orienta.

Fiscalização redobrada

O especialista esclarece que, independentemente da nova norma da ABNT, o síndico já é o responsável pela edificação e cabe a ele fiscalizar qualquer obra. Conforme o artigo 1.348, do Código Civil, compete ao síndico "II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores."

Em relação a defesa dos interesses comuns, Rodrigo Karpat explica que podemos entender como a atenção redobrada na realização de obras que modifiquem a edificação ou seu entorno. "Assim, antes do início de qualquer obra, o síndico deve solicitar ao condômino a apresentação de documentos necessários para comprovar a regularidade da obra. Se ele for impedido de verificar o local acompanhado de engenheiro de sua confiança, poderá solicitar a paralisação imediata da mesma", afirma.

Algumas convenções e regimentos internos de condomínios exigem que, antes do início das obras, o condômino deve enviar a planta modificativa e o alvará para a realização da obra ao síndico. "Caso o morador inicie uma obra sem autorização, o síndico deverá notificá-lo a

apresentar o pedido para a realização da obra, sob pena de tomada de medidas legais, tais como a paralisação ou embargo da obra por falta de segurança. Assim, se o condômino não apresentar o projeto modificativo ou não permitir o ingresso do síndico no interior da unidade, será necessário o ingresso de medida judicial para comprovar que a realização da obra não trará riscos à segurança dos demais moradores", finaliza o advogado.

Ex-Libris Comunicação Integrada