

O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Obras no condomínio (continuação)

Superlógica: No caso de acidentes durante a realização das obras, o condomínio é quem responderá?

Maia: Para se verificar quem será o responsável pelo acidente mister* que se analise ao caso concreto. No nosso ordenamento jurídico para se imputar a responsabilidade pela indenização à uma pessoa vítima de um acidente deve-se verificar três pontos ou seja, a culpa, o dano e nexos causal. No caso de reformas em condomínio deverá verificar quem era o responsável pela obra, ou seja, se foi contratada uma empresa ou se a mesma estaria sendo realizada pelo próprio condomínio. Deve-se verificar se o acidente ocorreu por culpa da vítima, caso em que a responsabilidade do condomínio é afastada. Destarte, mister se faz a análise do caso concreto para se verificar se o condomínio é ou não responsável por um acidente ocorrido durante a realização de uma obra.

Superlógica: Quais são os cuidados necessários que o síndico deve tomar ao contratar uma empresa para a realização das obras no condomínio?

Maia: Primeiramente, certificar-se de que se trata de uma empresa idônea. Deve-se, ainda, certificar-se que a empresa tem capacidade técnica para realização da obra. Para tanto é recomendado que se verifique

junto ao Conselho Regional de Engenharia e

Arquitetura - CREA, se a empresa possui registro naquele órgão e se a mesma está apta para realização da obra a ser executada. É também recomendado que se exija da empresa que faça a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA.

Superlógica: Em caso de defeito na obra realizada no condomínio, quais são as providências necessárias para reparação da falha?

Maia: Primeiramente, buscar de forma amigável que a Empresa responsável pela obra tome as medidas necessárias para reparação do defeito. Caso esta se recuse a realizar os reparos é recomendável a contratação de um profissional da área para que o mesmo realize um laudo demonstrando os defeitos da obra e buscar judicialmente a reparação da falha.

Francisco Maia Neto é engenheiro civil e advogado, mestre em: Engenharia de Avaliações e Perícias, Perícias Judiciais, Introdução à Arbitragem e Gestão de Negócios Imobiliários.

Condomínio deve contratar consultor técnico ao recuperar fachada

Recuperar a fachada do prédio é sem dúvida uma das maiores obras necessárias dentro do condomínio. E justamente por isso deve ser decidida com muito cuidado. É muito importante que o condomínio contrate um consultor técnico que seja

especialista no tipo da fachada a ser recuperada.

O papel desse consultor será emitir um laudo técnico especificando em detalhes o

problema e a solução a ser adotada. A emissão do laudo é a providência que toma quando há o caso de algum cliente precisar de restauração na fachada do condomínio. O método de receber vários orçamentos sem ter o laudo como referência é ruim, porque vão aparecer valores muito diferentes e não há garantia de que o serviço seja bem feito.

No caso de ser uma repintura, por exemplo, deve-se chamar um fabricante de tintas para dar por escrito as instruções necessárias ao serviço. Em seguida, retira-se as marcas comerciais dos produtos indicados e elabora-se o laudo técnico propriamente dito, que será levado então à assembleia de condôminos. Na assembleia, os participantes só precisarão decidir sobre preço e condições de pagamento, em cima de propostas de empresas, todas relacionadas ao serviço que está no laudo. Caso se trate de uma fachada com revestimento (cerâmico, granito, mármore, etc), é então chamado um fabricante do revestimento específico.

IMPORTANTE Considerando a obra em si, é importante enfatizar que o fator mais importante nas restaurações das fachadas é sempre a preparação para o acabamento, ou seja, o hidrojateamento, os fundos e os impermeabilizantes, que serão

fatores determinantes para a
qualidade do serviço.

BOA SEMANA!!