



Tudo sobre ar-condicionado em prédio



Segundo o sistema europeu Copernicus Climate Change, novembro de 2023 foi o mais quente já registrado na Terra, consolidando a tendência para este ano se tornar o mais quente da história. Com isso, dá para se ter uma ideia do porquê ar-condicionado tem sido objeto de desejo de muitos brasileiros. Ar-condicionado em prédio ainda deixa muitas dúvidas. Quando se mora em condomínio, antes de comprar um aparelho de ar-condicionado no "calor" do desespero, o condômino precisa antes se informar se é permitido, quais as especificações aprovadas e seguir todas as regras e orientações do empreendimento. Realizar a instalação e manutenção de ar-condicionado de qualquer jeito pode custar caro e colocar vidas em risco, já que pode provocar incêndios, por exemplo. Por isso, síndicos, todo cuidado é pouco quando se trata de qualquer coisa relacionada à elétrica do condomínio.

Ar-condicionado em prédio: Qualidade das instalações, equipamentos e manutenção

Pular o item ar-condicionado na extensa lista de afazeres no condomínio é, frequentemente, o jeito escolhido pelos síndicos em função de agendas abarrotadas de compromissos. É o pior que se pode fazer. Principalmente porque as consequências são gravíssimas e podem atingir muita gente. Síndicos e gestores devem incluir na pauta de prioridades a preocupação com a qualidade das instalações e a manutenção de ar-condicionado, seja nas áreas comuns ou nas unidades. "Os riscos de uma instalação errada são graves. Incêndio! É muito comum vermos edifícios onde "algumas" unidades já instalaram aparelhos, sem a devida verificação de viabilidade, trocando ou adaptando seu próprio quadro, cabos e disjuntores, prejudicando em benefício próprio, as instalações dos demais condôminos e colocando-os em risco de vida", afirma o engenheiro Zeferino Velloso. Vale lembrar que o síndico será responsável se o equipamento for de uso comum. Responderá também como corresponsável, mesmo sendo de uso exclusivo da unidade autônoma - se o equipamento apresentar defeito grave e aparente por muito tempo, não tendo o síndico adotado nenhuma medida visando a correção do equipamento.

Como saber se o condomínio está preparado para suportar ar-condicionado em todas as unidades?

"Consulte o memorial descritivo da construtora. Ali deve constar se o projeto previu a estrutura necessária para receber equipamentos do ar-condicionado. Se não estiver, será necessário providenciar a obra para adaptar o que for necessário", explica Marcelo Ardito, síndico profissional.

Exigências legais

É fundamental ter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) emitido pelo Corpo de Bombeiros e o Auto de Conclusão de Obra, popularmente conhecido como Habite-se, expedido pela Prefeitura. Ambos são documentos que atestam que o condomínio cumpre as exigências legais de segurança estabelecidas pelo município. Entretanto, Ardito alerta que todos esses cuidados não bastam: "Muitas vezes, a construtora preparou a estrutura de instalação dos aparelhos para as áreas comuns e nas unidades, apenas para a suíte do casal. E nessa brecha é que pode ocorrer uma irregularidade, a famosa gambiarra". Se depois de um ou dois anos da emissão desses documentos for feita nova inspeção, e identificadas modificações não previstas, o condomínio é passível de multa. "Por isso, todos precisam estar muito atentos à responsabilidade - o síndico e o corpo diretivo, o gestor predial ou zelador". O advogado especializado em condomínio João Paulo Rossi Paschoal explica que o mais comum é que toda a especificação técnica para instalação de ar-condicionado conste do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns, entregues pela incorporadora, respectivamente, ao adquirente da unidade autônoma e ao síndico.

"Isto costuma ser verdade nos condomínios novos. Muitos condomínios antigos não têm nada formalizado sobre o assunto, quando muito há uma ata de assembleia. O tema não tem a importância de estar expresso na Convenção. Mas nada impede, o que deve ser conferido caso a caso", explica Paschoal.

Instalações elétricas

"A grande maioria das edificações não está apta a receber os equipamentos, no que tange às instalações elétricas", alerta o engenheiro Zeferino Velloso, e prossegue: "Algumas vezes, a instalação elétrica tem certa folga e permite a instalação de um aparelho em cada unidade. Mas há casos em que nem isso é viável". O gestor deve sempre se lembrar que o direito de um é igual ao direito de todos. Na prática, significa considerar a possibilidade de instalação de equipamentos de ar-condicionado para que todas as unidades possam usar simultaneamente. "Se o condomínio realmente quer viabilizar essa instalação, terá que fazer uma reavaliação geral das cargas, existentes e pretendidas, para que se faça a atualização do projeto de instalações elétricas. Isso normalmente implica em reformas na entrada de energia, centro de medição, prumadas e quadros das unidades", diz Velloso.

Ar-condicionado em prédio antigo exige maior cuidado na regularização

Grandes chances de um prédio antigo não ter as condições mínimas exigidas para a instalação e manutenção de equipamentos de ar-condicionado. Nesses casos, o síndico precisará: Saber com a concessionária de energia da cidade qual é a capacidade elétrica dedicada ao empreendimento; Contratar um engenheiro eletricista para fazer um estudo de viabilidade e um projeto de aumento de carga de energia elétrica para a aprovação da concessionária. Esse projeto terá a assinatura do engenheiro e do síndico; Com a aprovação, alvará e documentação necessária, o síndico convocará a assembleia para definir com os condôminos detalhes para o início da obra para adaptação da estrutura.

Segundo o engenheiro Velloso, as instalações elétricas nas unidades desses prédios são igualmente obsoletas, feitas na vigência de normas técnicas ultrapassadas. "Normalmente requerem modernização com recálculo da demanda de energia e novo projeto", avisa. O advogado João Paulo Rossi Paschoal comenta que no mundo ideal, todo condomínio, antigo ou novo, deveria ter seus manuais, por força da ABNT NBR 14037 - Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações. E tais manuais passariam por contínua renovação a cada modificação operada, retratando a evolução técnica da edificação. "Na prática, o que mais vamos encontrar são atas de assembleia que tenham cuidado do assunto e nada além disso. E a divulgação do tema se dá na própria assembleia, verbalmente, bem como pelo envio da ata e da cópia ou síntese do estudo técnico, quando existente", salienta Paschoal quanto à comunicação formal sobre as alterações técnicas e orientações aos condôminos.

Quando morador comete irregularidades na instalação do ar-condicionado em prédio

Supondo que o condômino resolva instalar o equipamento por conta própria, e sequer comunica ao condomínio. É grande o risco de erros na instalação, especialmente no que diz respeito à parte elétrica. "O corpo diretivo, o síndico, o gestor predial ou o zelador têm que estar muito atentos ao que está acontecendo no condomínio. Não só nas áreas comuns, mas também nas áreas autônomas, nas unidades privativas, mas claro, sem fazer uma invasão de privacidade", avisa Ardito. O advogado João Paulo Rossi Paschoal cita a lei: o artigo 1.348 do Código Civil diz que compete ao síndico representar o condomínio nos atos necessários à defesa dos interesses comuns (inciso II), bem como diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores (inciso V). Caso zelador, porteiro ou algum outro funcionário, por exemplo, receba um aparelho de ar-condicionado destinado a algum morador e a instalação não seja autorizada, o caminho recomendado pelo advogado é fotografar as mercadorias recebidas e, no mínimo, advertir o condômino dos riscos e inconvenientes da instalação pretendida. "Se consumada, ocasionará o controle por meio de penalidades e, em último caso, ação judicial (ação de obrigação de não fazer)", informa. Para Paschoal, a fotografia da parte visível externa do item recebido, para fins exclusivos de prova de infrações condominiais, não lhe parece ter o condão de devassar a privacidade do condômino.

Já reter as mercadorias encaminhadas aos condôminos é uma impossibilidade - alerta o advogado. "Poderá ser levantada a hipótese de que o porteiro ou o síndico estão cometendo o crime de exercício arbitrário das próprias razões, isto é, de realizar justiça com as próprias mãos (art. 345 do Código Penal)." Da mesma forma, se o síndico é informado ou há suspeita de que existe uma irregularidade de instalação em determinada unidade do condomínio, deve-se checar a veracidade da informação o quanto antes. Solicitar ao condômino a ART do projeto de instalação ou um laudo que comprove a regularidade do sistema, por exemplo. Se constatada a irregularidade - ou se houver omissão por parte do condômino, o gestor deve fazer um comunicado formal imediatamente, por e-mail ou carta (de preferência, registrada em cartório) para que o condômino tome as providências - desfazer a instalação ou regularizar dentro das normas exigidas, com um profissional competente, orienta Ardito.

"A adequada instalação do aparelho de ar-condicionado é um assunto de relevância. Ainda que o síndico não tenha o direito de entrar forçosamente no interior da unidade autônoma, sem autorização do condômino, é recomendável que todos colaborem com o cumprimento da missão da sindicatura, principalmente franqueando a realização de vistorias. Em casos extremos, a entrada forçada na unidade pode se dar por meio de ordem judicial", afirma Paschoal.

Norma ABNT NBR 16.280: condômino responsável por reformas na unidade autônoma

Para agir de forma embasada, o síndico precisa conhecer a NBR 16280 - Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas, que se refere à responsabilidade do condômino quanto a reformas executadas na unidade. Em resumo, o proprietário é responsável pela contratação dos profissionais habilitados que executarão as obras e pela preservação do bem-estar e da segurança do condomínio de maneira geral. Também é quem vai providenciar e apresentar todos os documentos e aprovações necessárias, incluindo Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

O síndico deve dar um prazo rigoroso para que o condômino faça o que foi solicitado no comunicado. Caso não se adeque, sofrerá multa. Se necessário, o síndico pode fazer um Boletim de Ocorrência e, em casos extremos, entrar com uma ação judicial contra o condômino. O condômino precisa saber que está pondo em risco a vida dos vizinhos, do condomínio, a sua segurança e até da sua família para prevalecer um interesse próprio, o que é inadmissível.

Orientando os moradores

A Abrava (Associação Brasileira de Refrigeração, Ar Condicionado, Ventilação e Aquecimento) recomenda fortemente que o condomínio se antecipe e busque criar uma Norma ou Procedimento, por escrito, detalhando as condições, capacidades permitidas, modo de instalar e demais características.

"Para isso, é muito importante que seja contratado um especialista. Esse profissional precisa ter a devida habilitação legal e necessária experiência, para poder avaliar o conjunto todo, desde as condições arquitetônicas, elétricas, de segurança, além dos quesitos técnicos para uma instalação de sistemas de ar-condicionado de forma correta e segura", afirma o engenheiro Arnaldo Parra, especialista em ar-condicionado.



☎ 19 3648.0977 / ☎ 97406.1984
📍 Rua Dom Pedro II, 1231 - Sala 22
Vila Santa Catarina - Americana/SP
✉ apc@apcccondominios.com.br



📱 APONTE SUA CÂMERA PARA CONHECER O NOSSO SITE

Anuncie no Vida&Condomínio Online



Siga nossas redes sociais:

📘 apcccondominios 📷 apcccondominios