

MANUTENÇÕES OBRIGATÓRIAS

Com o objetivo de orientar e auxiliar o Síndico no dia a dia do seu condomínio quanto à legislação das manutenções obrigatórias, relacionamos abaixo os itens que necessitam de manutenção regulares nos Condomínios.

PPCI

O **Plano de Prevenção e Proteção contra Incêndios**, tem como objetivo beneficiar os mais diversos estabelecimentos e construções com soluções práticas e seguras de combate a incêndios. A nova lei aprovada no ano de 2013 estabelece normas para extintores, rotas de fuga, saída de emergência, sinalização, entre outras. As edificações e estabelecimentos passam a contar com uma estrutura mínima no caso de incêndios. O PPCI é **obrigatório** e depende da aprovação do Corpo de Bombeiros. Para que seja realizado é obrigatória a contratação de um profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia (CREA-RS) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU-RS). Este profissional realizará uma análise, considerando as características do prédio, e um levantamento dos itens faltantes e modificações necessárias para atender a legislação. Após esta etapa, o profissional dará entrada com no pedido para liberação do PPCI junto ao Corpo de Bombeiros, que realizará uma vistoria, liberando ou solicitando modificações, estabelecendo prazo para as alterações, devendo ser cumprido, sob pena de multa.

LTIP

O **Laudo Técnico de Inspeção Predial** estabelece regras gerais e específicas a serem obedecidas na manutenção e conservação das edificações. Assim como o PPCI, o Laudo Técnico é obrigatório e requer que seja elaborado por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia (CREA-RS) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU-RS), atestando as condições de segurança das edificações, indicando patologias ou risco de acidentes e recomendações a serem adotadas. Este laudo atestando as condições do edifício deve ser entregue a Secretária Municipal de Obras e Aviação (SMOV), qual emitirá o Certificado de Inspeção Predial (CIP).

LIMPEZA DE CAIXAS DE ÁGUA

Com o decorrer do tempo, existe uma tendência ao acúmulo de fragmentos minerais, argilas, areais e matéria orgânicas nos reservatórios, e este conteúdo precisa ser removido periodicamente para que a qualidade da água não seja alterada, visando manter os padrões de qualidade da água para consumo humano. Conforme a Lei Municipal de Caixas D'Água, Decreto nº 11.542 e Lei Complementar nº 257, estabelece que a limpeza e desinfecção bacteriológica de reservatórios de água potável devem ser realizados anualmente, sob pena de multa. É muito importante que o serviço seja executado exclusivamente por empresas capacitadas ou credenciada pelo órgão fiscalizador, oferecendo um químico responsável, a emissão de Certificado de Saúde e realizando a análise de potabilidade da água.

RECARGA/ MANUTENÇÕES DOS EXTINTORES

Os incêndios estão cada vez mais presentes em condomínios e requer a atenção redobrada para este principal item de segurança. A recarga dos extintores é uma obrigação legal do síndico e deve ser realizada anualmente, com exceção do CO², que deve ser inspecionado a cada 06 meses, vendo a necessidade de carregá-lo. É primordial que a empresa escolhida seja certificada pelo Inmetro, para que os extintores recebam o selo do órgão, contendo a data da próxima recarga.

MANGUEIRAS DOS HIDRANTES

Consiste na verificação das mangueiras dos hidrantes, bem como dos conectores de metal, a mesma deve ser feita uma vez ao ano.

INSTALAÇÕES DE GÁS CENTRAL

Deverá ser inspecionado tanto a central de gás como todos os ramais. A central, onde está localizado os medidores recomenda-se que a manutenção seja anual e os ramais a cada 3 anos. Também deverá ser emitido laudo e recolhido ART. Lembre-se que caso você note uma mudança brusca na conta e no gasto de gás, é sinal de que há vazamento. Nesse caso, adiante a inspeção e peça para os condôminos ficarem atentos.

MANUTENÇÃO DE ELEVADORES

Os condomínios são obrigados por lei a manter uma empresa de manutenções corretivas e preventivas para os elevadores. Fazendo isso, você saberá quando é chegada a hora de uma modernização da estrutura dos elevadores para a segurança de todos os moradores esteja garantida.

CONTRATAÇÃO DO SEGURO CONDOMINIAL

O seguro é obrigatório, conforme artigo 1.346, do Código Civil, resguardando todas as edificações contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial. Deve se tomar cuidados para evitar erros na escolha da seguradora, na contratação dos serviços e na renovação da apólice. Anualmente deve ser renovado e é importante que o síndico tenha o auxílio de um corretor ou pessoa experiente que possa orientar quanto às coberturas necessárias.