



Condomínios: conservação e manutenção questão da responsabilidade técnica

Armando Rodrigues da Costa | Arquiteto | Conselheiro da Câmara de Arquitetura, representante do Saergs

Procedimentos de conservação e manutenção em condomínios, salvo em casos excepcionais, ocorrem com ausência de assessoria técnica para orientar as ações cotidianas de recomposição física e restabelecimento das condições de funcionamento das suas instalações em geral.

O tema, de certa forma, foi objeto de matéria na *Conselho em Revista*, edição de janeiro de 2007, sob o título “Edificações, o perigo do abandono”, alertando para o grave problema por que passam cidades médias e grandes por conta da degradação de importantes parcelas do ambiente construído, cuja forma de organização físico-espacial escapa do controle normativo do poder público, no tocante à preservação das condições de qualidade e segurança dos ambientes, alicerçada nos limites de ingerência em espaços da relação público versus privado. Ressalta-se, como apontado na aludida matéria, o risco que representam edificações – especialmente dos condomínios mais extensos e com preponderância vertical – sem a competente manutenção regular ou execução de obra que se faça sem a responsabilidade técnica e o efetivo concurso de profissional habilitado.

Dada sua relevância, fundamentalmente de natureza técnica, o tema coloca-se no foco de trabalho dos profissionais da área tecnológica como um forte mercado potencial de atuação, embora ainda pouco alcançado. Requer, contudo, preparação específica para o manejo dos instrumentos de avaliação, programação das ações e, principalmente, conhecimento da circunstância condominial sob análise.

Embora implementadas isoladamente, conservação e manutenção em condomínios constituem atividade técnica que se insere no âmbito da gestão física condominial, raramente implementada pelas administradoras e síndicos, o que impossibilita a utilização dos estudos e metodologia desenvolvidos para a finalidade, cuja aplicação é de competência do profissional especializado.

Para tanto, instrumentos, método de avaliação e resultados da Avaliação Pós-Ocupação-APO, por exemplo, caso utilizados para amparar e instruir ações de conservação e manutenção nas edificações e nas áreas de uso comum, ofereceriam diagnós-

tico atualizado da realidade física e operacional do condomínio e suas necessidades, inclusive aquelas indicadas pelos usuários. Entretanto, por ora, inexistindo processo instituído sob a responsabilidade do profissional especializado, a metodologia já suficientemente desenvolvida e consagrada nas universidades, em especial nas áreas de pesquisa das faculdades de arquitetura e urbanismo, como um eficaz instrumento de avaliação e planejamento, permanece restrita ao meio acadêmico, sem constituir ferramenta prática aplicada ao condomínio eventualmente avaliado.

Conseqüência do não preenchimento da função de gerência técnica no trato da questão física, desejável de modo permanente, é a realização de obra ou serviço destituídos da avaliação prévia adequada da realidade condominial ou não integrante de um plano geral de intervenções, sem o devido suporte nos estudos e metodologia a que nos referimos.

Assim, a par das dificuldades encontradas na estrutura de administração do complexo condominial que, em geral, não identifica o profissional da arquitetura e engenharia como responsáveis técnicos essenciais no dia-a-dia da sua gestão, faz-se imprescindível inserir o exercício da atividade de conservação e manutenção como essencial, cuja implementação dependerá da indicação prévia e obrigatória da responsabilidade técnica. Caberá aos citados profissionais, respectivamente, se for o caso, o encargo de propor medidas de planejamento físico de que necessitam ao longo do tempo, de modo a recuperar condições de desempenho das edificações e ambientes e dar manutenção correspondente às instalações e equipamentos. Entretanto, não será assegurada assistência técnica correspondente no decorrer do uso, sem que disposição legal imponha a medida, em salvaguarda do interesse público envolvido na questão.

Desse modo, a aprovação de lei que institua obrigatoriedade de os condomínios apresentarem um laudo técnico periódico sobre suas condições físicas e de segurança, certamente fará

com que igualmente venham a recorrer aos profissionais para a elaboração dos planos e projetos de intervenção e consumação das obras necessárias. E será também a oportunidade de trazer-se para a “oficialidade” os instrumentos antes mencionados – APO, entre outros – para auxílio das programações de conservação, manutenção e requalificação física dos ambientes e instalações condominiais.

Portanto, é salutar e oportuno o projeto de lei que tramita no Congresso Nacional, sob nº 1232/2007, que “Institui a Auto Vistoria pelos Condomínios”. A propositura, de iniciativa do deputado Eduardo Gomes (PSDB/TO), traz como justificativa “prevenir problemas construtivos e estruturais nas edificações, que vêm colocando em risco a vida de moradores e transeuntes”. Visa ainda a garantir a iniciativa de conservação e manutenção, bem como das medidas de segurança nas edificações e instalações. Tal projeto de lei, embora possa receber ajustes, inclusive melhor explicitação, no próprio corpo da lei, das providências que sejam necessárias para os condomínios implementarem, representa um importante passo para, mais adiante, tornar obrigatória, em todos os condomínios, a indicação do responsável técnico permanente, integrante do quadro de sua administração.

Sindicato dos Arquitetos no Estado do Rio Grande do Sul (Saergs).
Professor Doutor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas (UFPEl)

