

# Nos Prédios

Para tirar dúvidas e mandar casos sobre condomínios, envie e-mail para [predios.agora@grupofolha.com.br](mailto:predios.agora@grupofolha.com.br) ou mande mensagem para o Whatsapp do Agora: **(11) 97549-7959**

## Portas corta-fogo são itens obrigatórios em prédio alto

**Equipamento nunca deve ser preso por calço. Se não estiver em bom estado, pode pôr pessoas em risco**

Portas corta-fogo são essenciais para que qualquer condomínio consiga tirar seu AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), obrigatório. Mais que isso, é o equipamento feito para impedir a ida de fogo e fumaça à escada, único caminho por onde as pessoas devem sair do prédio em caso de incêndio.

No entanto, prédios residenciais anteriores a 1983, com até 45 m de altura e laje de até 600 m<sup>2</sup> não são obri-

gados a ter o equipamento. "O risco de incêndio é muito baixo", explica o capitão do Corpo de Bombeiros Mauro Brancalhão. Escapam da regra, também, construções com até 12 m de altura e laje menor que 750 m<sup>2</sup>.

Só equipe especializada, com responsável técnico, pode criar projeto para a instalação delas. "Nem as trocas podem ser feitas de qualquer jeito, porque elas fazem parte de um projeto, são diferentes e cada uma tem um tempo de resistência", avisa Diogo Ortega Jr., engenheiro civil e diretor-presidente da Ortega Extintores.

O engenheiro Ricardo Gonçalves, da vice-presidência

de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), diz que um dos grandes problemas é segurar a porta com calço. Outro é permitir cestos de lixo e objetos nas escadas.

"É preciso mudar essa cultura. O prédio tem que proibir e o síndico, multar", diz. O risco, segundo o capitão Brancalhão, é algo pegar fogo ou obstruir a passagem.

O capitão Brancalhão diz que as portas têm de ficar bem vedadas e sem frestas. "O maior vilão do incêndio é a fumaça. Ela é tóxica e pode até atingir 500°C. A água ferve a 100°C", diz. "Ela agride a via aérea e leva à asfixia e à morte." (Gislaine Gutierrez)



O engenheiro civil Diogo Ortega Jr. abre porta corta-fogo em prédio residencial de Guarulhos

### Portas corta-fogo

#### O que são

- Portas geralmente colocadas nos acessos à escada de emergência
- São maciças, feitas com diferentes materiais, de grande resistência
- Podem suportar o fogo e a fumaça por períodos de 30 min a 2 horas



#### Para que servem

- Para isolar a escada de emergência do fogo e da fumaça
- Elas são parte do equipamento obrigatório de combate a incêndio
- Sem elas, o prédio não consegue tirar documento obrigatório AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros)

#### Como escolher

- É preciso que uma empresa especializada, com engenheiro responsável, faça o projeto
- Não se pode colocar qualquer uma nem fazer troca sem orientação técnica



#### É proibido

- Colocar cestos de lixo na antecâmara da escada
- Colocar carrinhos de bebê e outros utensílios na antecâmara
- Prender a porta corta-fogo com calço para ela ficar aberta
- Colocar prego na porta ou pintá-la



#### Regra no prédio

- Condomínio deve proibir a colocação de qualquer material nas escadas
- Se isso estiver no regulamento interno, infratores poderão ser multados



#### Para ajudar na segurança

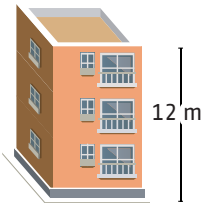
- Observe se a porta corta-fogo está fechando bem ou se ficam frestas capazes de dar passagem à fumaça
- Não tranque a porta corta-fogo de seu andar
- Veja se o ponteiro do relógio do extintor está no verde; se estiver, é que o equipamento está adequado para uso
- Confira, nos hidrantes, se mangueiras e bico permanecem no local

Fontes: Ricardo Gonçalves, engenheiro e integrante da vice-presidência de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP (Sindicato da Habitação); Capitão PM Mauro Antonio Brancalhão, do Corpo de Bombeiros de São Paulo

### TIPOS DE ESCADAS

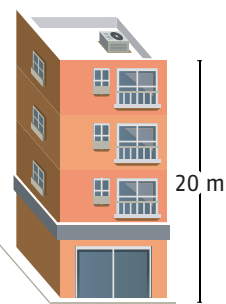
#### Aberta

Não tem porta corta-fogo  
Prédios até 12m de altura e até 750 m<sup>2</sup> de laje



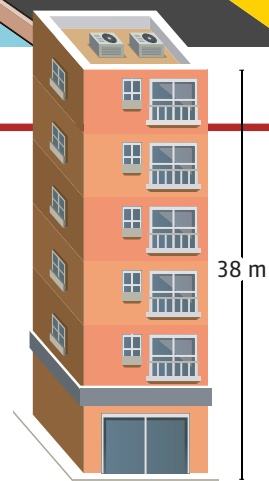
#### Protegida

Tem uma porta corta-fogo  
Prédios de 12m a 30 m de altura



#### À prova de fumaça

Tem duas portas corta-fogo, separadas por um pequeno hall (antecâmara)  
Prédio com mais de 30 m de altura



#### Atenção

Prédios residenciais anteriores a 1983 com altura inferior a 45 m e laje inferior a 600 m<sup>2</sup> não precisam ter porta corta-fogo

### TIRE SUAS DÚVIDAS

#### O Agora responde

**Para quitar débitos, o advogado disse que tenho de pagar parcelas extras com valor no mínimo iguais às do condomínio. E com juros e honorário. É certo?**

Jane das Chagas, São Paulo

O advogado Alexandre Berthe diz que não há lei sobre o assunto, por isso condomínios são livres para definir parcelamentos e condições. Em geral, cobram o valor devido mais juros, multa e atualização, como forma de não beneficiar o devedor nem prejudicar quem paga. Cada prédio define o valor da parcela. "Alguns têm a forma descrita nas regras condominiais e/ou sob o critério de análise do síndico."

O morador pode levar proposta ao síndico, ao conselho e às vezes até à assembleia, embora o prédio não seja obrigado a aceitá-la. Sobre juros, o Código Civil estabelece "1% ao mês e multa de 2% sobre o débito", mas pode ser menor, se isso estiver nas regras do prédio. A atualização geralmente segue o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) e o honorário também pode ser negociado com o advogado.

**A gestão se nega a mostrar orçamentos quando eu peço. O advogado contratado pela síndica me ameaçou por causa disso. O que devo fazer?**

Por e-mail

O advogado Rodrigo Karpát, da Karpát Sociedade de Advogados, diz que o ideal é ter uma forma transparente de gestão, mas "não há nenhuma obrigação legal específica que obrigue o síndico a mostrar orçamentos", embora ele tenha a obrigação de prestar contas. Segundo Karpát, prestar contas não significa, necessariamente, exibir orçamentos, até porque às vezes eles não existem. "Uma

compra mensal de material de limpeza pode ser feita com comparativos em sites sem cotação formal, ou até com comparação telefônica de preços", explica. O mesmo pode ocorrer para conserto emergencial de vazamento. O condômino que tem dúvida pode notificar o síndico do questionamento e requerer em assembleia. Quanto às ameaças do advogado, se provadas, é caso de polícia e deve-se registrar boletim de ocorrência.

### Casos de condomínio

#### Zelador que gosta de beber dá trabalho extra a porteira

Um zelador deu bastante trabalho para a porteira Aureliana Matheus dos Santos Pereira, 30 anos, no prédio onde ela trabalha, na Consolação (região central da capital). "Ele chegava já meio alterado às 8h, dava um cochilo e depois ia para o bar. Na hora do almoço, voltava bêbado e eu tinha que fazê-lo comer a comida que a mulher dele mandava na marmitta", diz.

Aureliana conta que os moradores começaram a notar a "ausência" do seu Benê, que costumava responder: "Estou aqui só para observar, não preciso trabalhar". Quando o salário dos colegas atrasava ou um benefício não caía, iam logo reclamar com ele. "Quando falávamos do nosso problema, ele dizia que ia ver se o salário dele estava atrasado. O trabalho dele era nos socorrer, mas nós é que acabávamos socorrendo ele". Seu Benê só durou seis meses no cargo. (TQ)