

SUPRA

CONDOMÍNIO

ANO 13 • Nº142 • JANEIRO/2017 • O MELHOR GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ADMINISTRAÇÃO

Organização e planejamento

Págs. 4 e 5

JURÍDICO

Contrato legal

Pág. 6

MANUTENÇÃO

Temporada de verão!

Pág. 8



Temporada de verão!

Principais cuidados que precisam ser tomados nessa época do ano com as piscinas e saunas

Chegou o verão!!! E com ele a procura por um frescor também! Áreas de piscinas e saunas devem ser cuidadas de forma igualitária o ano todo. Manutenções profundas na sua estrutura ou equipamentos, que requer interdição, devem ser realizadas no inverno, período ideal. Porém, no verão, com o aumento da fluxo de usuários, alguns cuidados extras precisam ser tomados. “A manutenção preventiva deve ser realizada o ano todo, porém, se não estiver em dia o importante é que passe sempre pela análise de uma empresa especializada. No caso da piscina -analisar a água, equipamentos, se a manutenção esta correta, se existem as placas indicativas de profundidade, se os ralos de sucção estão adequados a norma ABNT, revisão das cadeiras, guarda-sóis, informativo de condutas aos moradores. Para a sauna -informativo de conduta, verificação da temperatura adequada, placas informativa dos cuidados necessários para a utilização, isolamento das saídas de calor para se evitar acidentes.”, detalha o advogado Rodrigo Karpat.

As regras para utilização da piscina/sauna devem estar contidas na convenção/regimento interno de cada condomínio, sendo que alguns autorizam o proprietário a levar um determinado número de acompanhante e outros não, cabendo a cada nicho condominial deliberar sobre o assunto. “No que tange a obrigatoriedade da apresentação de atestado médico e/ou da presença de guarda vidas, considerando que a legislação varia de acordo com a localidade do condomínio, é necessário verificar se há alguma lei sobre o assunto no local em que o condomínio está instalado, em caso positivo, a mesma deverá ser respeitada. Em caso negativo, a assembleia condominial poderá deliberar sobre a necessidade ou não da apresentação do atestado e da presença de guarda-vidas.”, explica o advogado Alexandre Berthe Pinto.

Daniel Adriano Tucciarelli, Gerente da gestão predial da BAP administradora

de bens explica que é o essencial é manter os locais ativos e em ordem. “É importante também que cada espaço tenha suas normas e regras de uso. Um profissional disponível para sua manutenção, afim de evitar surpresas desagradáveis. Sendo assim, a casa de máquinas é um local que deve estar impecável para acesso a qualquer momento, com suas manutenções em dia.”, conta.

A manutenção desses espaços vai depender da infraestrutura e porte de cada condomínio. Alguns condomínios empresas especializadas são responsáveis, em outros um funcionário bem treinado adquire a habilidade adequada para a execução da manutenção preventiva. “A manutenção de piscinas e saunas, são despesas extraordinárias, não sendo necessário rateios extras, exceto quanto é necessário uma intervenção significativa na sua manutenção. Ex.: troca das bombas, trocadores de calor, filtros, impermeabilização, etc.”, detalha Marcelo Mahtuk, diretor executivo da Manager Gestão Condominial.

Especialista em Gestão de condomínios e sócio do Instituto Brasileiro de Gestão da Hospitalidade, Armando Lardosa explica que há que se ter muito cuidado com o acesso. Além

de seguir a Convenção do Condomínio, também se deve regulamentar através do Regimento Interno a questão de visitantes por exemplo, que é uma grande fonte de conflitos. “Controle de frequência e acesso as esses dois espaços dentro de um condomínio são constantemente motivo de preocupação. A qualidade da água deve ser monitorada diariamente, assim como o dispositivo de emergência para desligamento das bombas que precisa estar em local de fácil e rápido acesso. Não nos esqueçamos do Guardião de Piscina, que deve ser habilitado para prestar os primeiros socorros em caso de acidente de qualquer natureza.”

O advogado Alexandre lista os principais cuidados que podem ser indicados aos moradores:

- Proibição do uso de qualquer tipo de recipiente de vidro nessas áreas;
- Utilização moderada de bebidas alcoólicas;
- Proibição de comer dentro da sauna ou piscina;
- Retirada do protetor solar antes de entrar na água;
- Uso de boias em menores;
- Obrigatoriedade dos menores estarem sempre acompanhados;
- Fazer uso de placas quando existir piso molhado/escorregadio.

