

“LIMITES TÉCNICOS DE RESPONSABILIDADES NAS TUBULAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO”

O presente documento visa a revisão e a atualização do notório trabalho realizado na sede do IEL - Instituto de Engenharia Legal, atual IBAPE-RJ, em 26 de novembro de 1998, pela 5ª Mesa Redonda de Debates Técnicos.

A revisão do documento foi desenvolvida pelo Grupo de Trabalho do IBAPE-RJ, instituído com essa finalidade, que revisou os quatro blocos do documento original, incluiu dois novos temas, manteve os entendimentos técnicos ainda praticados e acrescentou entendimentos atualmente adotadas pelo meio técnico.

Assim, após submetido à apreciação dos Associados, foram registrados os seguintes entendimentos técnicos, que a partir desta data, integram o Acervo de Resoluções Técnica do IBAPE -RJ.

Limites Técnicos de Responsabilidades nas Tubulações das Edificações em Condomínio

1. DAS TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS:

- 1.1 Considerando que o fluxo de água, nos trechos das tubulações tronco (prumadas) entre os barriletes dos reservatórios elevados (incluindo caixas suplementares) até os registros de gaveta, instalados nas dependências das unidades autônomas, são operados com exclusividade pelo Condomínio, concluímos que estes trechos de tubulações devem ser considerados como de responsabilidade condominial, tanto nos trajetos verticais quanto nos horizontais, bem como as tubulações entre os barriletes dos reservatórios elevados até as interseções com os registros de gaveta, ou válvulas de descarga, situadas internamente nas unidades autônomas.
- 1.2 Considerando que o fluxo d'água, nos trechos das tubulações após os registros de gaveta, ou válvulas de descargas, instaladas no interior das unidades autônomas, podem ser operados com exclusividade pelos usuários das unidades, concluímos que estes trechos das tubulações devem ser considerados como de responsabilidade das unidades autônomas.
- 1.3 Considerando as instalações para medição individualizada de água, com hidrômetros exclusivos para cada unidade autônoma, instalados ou não, em armários técnicos, situados nos pavimentos-tipo ou em pavimentos comuns, o ramal entre o medidor e a parede limite da unidade autônoma, nos trechos onde a tubulação tiver seu encaminhamento por área condominial, de forma aparente ou embutida, só que somente podem ser acessados e operados com exclusividade pelo Condomínio, concluímos que o trecho deve ser considerado como de responsabilidade condominial.
- 1.4 Considerando as instalações para medição individualizada de água, com hidrômetros exclusivos para cada unidade autônoma, instalados ou não, em armários técnicos, situados nos pavimentos-tipo ou em pavimentos comuns, o ramal após o medidor, instalado a partir da parede limite da unidade autônoma com a área comum, com distribuição para o interior da unidade, de forma aparente ou embutida, que somente podem ser acessados e operados com exclusividade pelos usuários da unidade concluímos que o trecho deve ser considerado como de responsabilidade do usuário.
- 1.5 Excepcionalmente, na hipótese de não existirem nas unidades autônomas registros antes dos ramais de distribuição, será considerado como limite de responsabilidade condominial, a primeira conexão de derivação existente na tubulação alimentadora (prumada), no interior da dependência da unidade autônoma.

2. DAS TUBULAÇÕES DE ESGOTAMENTO

- 2.1 Considerando que as tubulações de esgotamento, gordura, ventilações, e águas servidas, nos trechos verticais e horizontais, das prumadas até a interseção da conexão de junção, com o ramal horizontal de captação da unidade autônoma, somente podem ter sua manutenção com a interrupção total das prumadas executadas pelo condomínio, concluímos que estes trechos de tubulações devem ser considerados como de responsabilidade condominial.
- 2.2 Considerando que as tubulações de esgotamento, gordura, ventilações, e águas servidas, após as junções das prumadas, até as bacias sanitárias, sifões, ralos sifonados, e demais peças existentes nas dependências, somente podem ser alteradas pelas unidades autônomas, sem que haja interrupções nos esgotamentos das demais unidades, quando de eventuais manutenções, concluímos que estes trechos devem ser considerados como de responsabilidade da própria unidade autônoma.

3. DAS TUBULAÇÕES DE ÁGUAS PLUVIAIS

- 3.1 Considerando que as tubulações de drenagem de jardineiras, e escoamento de águas pluviais de terraços e varandas, nos trechos verticais e horizontais, das prumadas até a interseção da conexão de junção, com o ramal horizontal de captação da unidade autônoma, somente podem ter sua manutenção com a interrupção total das prumadas executadas pelo condomínio, concluímos que estes trechos de tubulações devem ser considerados como de responsabilidade condominial.
- 3.2 Considerando que as tubulações de drenagem de jardineiras, e escoamento de águas pluviais de terraços e varandas, após as junções das prumadas, até os ralos, ou outras peças de captação, que as tubulações horizontais somente podem ser alteradas pelas unidades autônomas, sem que haja interrupções nos esgotamentos das demais unidades, quando de eventuais manutenções, concluímos que, estes trechos devem ser considerados como de responsabilidade da própria unidade.
- 3.3 No caso de terraços, varandas, e telhados que constituírem parte comum das edificações, a responsabilidade condominial abrangerá também as tubulações horizontais que se interligam às prumadas. Exceto nos casos em que houver utilização destas áreas por unidade privativa, as quais caberá a responsabilidade pela conservação e manutenção dos pisos, dos ralos e das tubulações horizontais até a interligação com as prumadas.

4. DAS TUBULAÇÕES DE GÁS

- 4.1 Considerando que, apesar das instalações das tubulações dos ramais de gás, nas edificações multifamiliares, serem individualizadas a partir dos medidores localizados no compartimento do PI, por se tratarem de instalações que envolvem cuidados especiais de segurança, face a riscos e periculosidade ao longo de seus trajetos, independente de posicionamento ou readequações do sistema, os trechos dos ramais dos medidores até a primeira conexão imediatamente à entrada na unidade autônoma, ou da parede limite da unidade com a área comum, deverão ficar sob a responsabilidade condominial.
- 4.2 Considerando, ainda, que, nas áreas privativas das unidades, os trechos dos ramais de gás ficam sujeitos a alterações de trajeto por eventuais modificações inseridas nas unidades autônomas, os limites de responsabilidade da unidade autônoma devem se restringir a estes trechos de ramais no interior da unidade, do primeiro conector em diante, ou da parede limite da unidade com a área comum.

5. DAS TUBULAÇÕES DE DRENOS DE AR-CONDICIONADO

- 5.1 Considerando que os aparelhos de ar-condicionado produzem água de condensação, independente do sistema instalado, e estas deságuam em tubulação de dreno no ralo da unidade autônoma, concluímos que estes trechos das instalações devem ser considerados como de responsabilidade da própria unidade autônoma.
- 5.2 Considerando os casos em que exista uma prumada de dreno exclusiva para as águas de condensação do sistema de ar-condicionado, concluímos que deve ser considerado como limite de responsabilidade condominial a interseção da primeira conexão de junção das prumadas com os ramais internos aos escoamentos das unidades.
- 5.3 Considerando os casos em que—a tubulação de dreno para o sistema de ar-condicionado desagua na prumada de águas pluviais, concluímos que deve ser considerado como limite de responsabilidade condominial—a interseção da primeira conexão de junção das prumadas, com os ramais internos aos escoamentos das unidades.
- 5.4 Considerando os casos em que—as tubulações de dreno para o sistema de ar-condicionado são instaladas aparentes na fachada da edificação, concluímos que estas instalações devem ser consideradas como de responsabilidade condominial.

6. DAS TUBULAÇÕES E ENCAMINHAMENTOS DE FIAÇÕES ELÉTRICAS

- 6.1 Considerando que as instalações elétricas, nas edificações multifamiliares, são individualizadas a partir dos medidores da concessionária, concluímos que, além da distribuição interna da unidade autônoma, todo o percurso entre o medidor e o quadro de distribuição de circuitos (quadro de disjuntores) deve ser considerado como de responsabilidade da unidade autônoma.
- 6.2 Considerando a necessidade de aumento de carga para unidade autônoma, com a intervenção apenas no circuito individual, concluímos que o trecho compreendido entre a caixa de distribuição (padrão de entrada) e o medidor deve ser considerado como de responsabilidade da unidade autônoma.
- 6.3 Considerando a necessidade de aumento de carga para unidade autônoma, com a intervenção nos circuitos coletivos da edificação, concluímos que o trecho compreendido entre a caixa de distribuição (padrão de entrada) e o medidor da unidade deve ser considerado como de responsabilidade condominial.

A atualização da Resolução Técnica visou uma reavaliação sobre os temas, podendo ser aprimorado pelos profissionais que se envolvam na matéria.

A oportunidade de desenvolver este trabalho proporcionou o aprofundamento sobre estas questões, cumprindo uma das finalidades estatutárias do IBAPE-RJ, que é a difusão do conhecimento e o aprimoramento dos assuntos técnicos de interesse entre os associados e a sociedade civil.

GRUPO DE TRABALHO COORDENADOR-DA MESA DE DEBATE

Eng. Civil José Luiz Pólvara André
Eng. Civil Luiz Fernando Teixeira de Souza
Arq. e Urb. Miguel Angel Fernández Pérez
Eng. Civil Paulo Roberto Costa Rosa
Eng. Civil Pedro Ibá Pereira Palma

NOTAS:

- a) O documento ficou exposto durante 15 (quinze) dias sucessivos, para receber as sugestões dos associados, sendo esta a redação final, após compilação e análise das sugestões recebidas. Esta revisão da Resolução Técnica será publicada no site do IBAPE-RJ, bem como será registrada em livro próprio de Resoluções Técnicas.
- b) A presente Resolução Técnica visa alinhar e agrupar o entendimento predominante dos profissionais técnicos que se encontram frente a estas situações, podendo ser utilizado como referência técnica em Laudos e esclarecimentos as partes envolvidas nestas demandas, sempre buscando o senso comum, menores riscos e responsabilidades, que não causem consequências para as edificações, e garantam seu perfeito funcionamento.
- c) O documento original, emitido em 1998, ainda fica disponível no site do IBAPE- RJ, por tempo indeterminado, preservando assim o histórico do Instituto.