

Desvende os segredos da

# **GARAGEM** **DO CONDOMÍNIO**

SÉRIE GUIA DO SÍNDICO VOL. 01



uma colaboração  **FiberSals**® e **tudocondo**

# SUMÁRIO

<b>Introdução</b>	03
<b>Quais os tipos de vagas?</b>	05
Conheça os tipos de vagas (rotativas, coletivas e privativas), suas principais regras e como evitar os problemas mais comuns em cada uma delas.	
<b>Principais regras para garagens</b>	12
Veja quais as principais regras são usadas para garagem e aprenda a adaptá-las ao seu condomínio	
<b>Venda e aluguel de vaga de garagem</b>	20
Entenda quais vagas podem ser vendidas ou alugadas e quais regras devem ser seguidas	
<b>Acidentes e furtos na garagem do condomínio</b>	24
Quais as responsabilidades em caso de acidentes dentro da garagem? E furtos? Qual o papel do síndico?	
<b>Obras e reformas na garagem do condomínio</b>	30
Aprenda a fazer um bom planejamento das obras do condomínio e o passo a passo para que tudo saia conforme o planejado.	
<b>Cobertura de vaga de garagem</b>	37
Confira as regras para cobrir vagas de garagem e veja os prós e contras dos principais materiais utilizados.	
<b>Piso para garagem de condomínio</b>	46
Pisos para a garagem do condomínio devem ter uma série de resistências específicas. Veja as dicas para fazer a melhor escolha.	
<b>Vazamento no teto da garagem do condomínio</b>	50
Dicas para o síndico se preparar para estas situações e como (e de quem) cobrar os reparos.	
<b>Infiltração na garagem do prédio: como solucionar?</b>	56
Como encontrar soluções para infiltração duradouras e adequadas ao tráfego de veículos, causando o menor transtorno possível.	
<b>Conclusão</b>	69

# INTRODUÇÃO

Falar de garagem do condomínio causa frio na espinha de muita gente. **É um dos grandes motivos para os conflitos entre moradores**, especialmente em locais onde as regras não são respeitadas.

Diante desse cenário “hostil”, o síndico deve se esforçar para manter os ânimos calmos, adotando medidas para organizar a área.

Com este e-book, você irá **conhecer os tipos de vagas utilizadas em seu condomínio**, bem como as principais regras previstas nas leis condominiais, inclusive quanto a obras na garagem.

Por fim, vai aprender a **resolver os conflitos comuns** envolvendo garagem do condomínio, criando assim um ambiente harmonioso entre os moradores.

**VENHA COM A GENTE DESVENDAR OS SEGREDOS DA GARAGEM DO CONDOMÍNIO!**

Este e-book é fruto da colaboração entre

 **FiberSals**® e **tudocondo**

# SOBRE OS AUTORES

Este e-book é fruto da colaboração entre:



A Fibersals é **especialista em impermeabilização**, aplicando o Sistema Fibersals 100% Poliéster Flexível em todo o Brasil desde 1985. São mais de 500.000 **(meio milhão de) metros quadrados impermeabilizados** e milhares de clientes satisfeitos em todo o país, sendo a maioria deles condomínios como o seu! Além disso, atende áreas residenciais, comerciais, industriais e órgãos públicos, com impermeabilização de garagens, playgrounds, lajes, terraços, marquises, piscinas, reservatórios e muito mais.

e

## tudocondo

O melhor site para o **síndico estar sempre bem informado** sobre tudo que diz respeito ao condomínio.



# QUAIS OS TIPOS DE VAGAS?

A organização da garagem do condomínio é a melhor medida para evitar, ou pelo menos diminuir, os conflitos entre moradores e as reclamações ao síndico.

Para tanto, todos precisam conhecer os tipos de vagas existentes para que identifique quais se aplicam ao caso.

## TIPOS DE VAGAS EXISTENTES

As vagas podem ser **rotativas, coletivas ou privativas**.

E cada um destes tipos de vagas traz desafios diferentes para o síndico.

A seguir, você confere as particularidades de cada um destes tipos de vaga de garagem.

## VAGAS ROTATIVAS

As vagas de garagem rotativas são aquelas **totalmente indeterminadas**, que **não são fixas**.

Nelas, não há especificação de qual unidade poderá utilizá-las, **não há vinculação a nenhum apartamento**, motivo pelo qual se realiza rodízio ou sorteio, considerando que há vagas melhor localizadas.

Há condomínios que não estabelecem um período para fazer o rodízio das vagas. Eles optam pela rotatividade: quem chegar primeiro utiliza a vaga.

Isso **pode ser um problema** se não houver uma regra estabelecendo que o veículo não pode ficar mais de 48 horas na mesma vaga.

### Como são as regras de vagas de garagem rotativas nos condomínios?



Todas as regras sobre a garagem constam nas leis condominiais (convenção ou regimento interno).

Dentre elas, **a mais conhecida é o sorteio periódico**.

A **periodicidade** do sorteio, que será obrigatoriamente realizado por assembleia de condôminos, é definida pela convenção ou regimento.

Em geral, estabelecem **6 meses ou 1 ano**.

Essa rotatividade periódica é uma forma de todos os condôminos utilizarem as vagas boas.

Uma regra muito comum nos condomínios é reservar as vagas próximas às portas de acesso ao edifício para idosos, pessoas portadoras de deficiência, gestantes e lactantes.

Outro critério que pode ser estabelecido em convenção é a **multa para quem desobedece às regras**.

Suponha que um condômino tenha direito a utilizar uma vaga durante 6 meses, mas possui dois veículos. Ele não poderá estacionar os dois carros na garagem do condomínio, porque estaria prejudicando outros moradores. Caso o faça, poderá ser advertido e multado.

## Quais os problemas mais comuns com vagas rotativas e como evitá-los?

O condomínio que não possui regras claras sobre a rotatividade das vagas conviverá com um problema comum: **“melhores vagas x piores vagas”**.

Essa é a principal discussão quando falamos de vagas de garagem rotativas. Para evitá-lo, é ideal definir um rodízio ou sorteio periódico na assembleia.



Outro problema ocorre **quando se exclui o inquilino do sorteio**, e este fica com as piores vagas.

Essa atitude é ilegal, pois o inquilino pode usufruir de todos os direitos especificados em lei, e um deles é o uso desse espaço (se a vaga de garagem fizer parte do contrato de locação). O correto é que ele participe do sistema rotativo.

## VAGAS COLETIVAS

As vagas de garagem coletivas são aquelas **integrantes da área comum do condomínio**.

Ou seja, nenhum condômino é titular exclusivo do direito sobre a vaga comum, pelo contrário. Quando se diz que é comum, ela **é de co-propriedade de todos**.

Por isso, é proibida a demarcação unilateral de vagas, pois é uma violação ao direito de propriedade dos condôminos.

A demarcação só pode ser feita caso seja aprovada por unanimidade em assembléia geral dos condôminos.

É importante destacar dois pontos sobre as vagas coletivas: **são indivisíveis e inalienáveis** (por serem utilizadas em comum pelos condôminos), **e seu uso contínuo e prolongado não gera direito de propriedade** (usucapião).

Esse tipo de vaga aparece mais em prédios antigos, em que há mais carros do que vagas.

**O sorteio é recomendado para as vagas coletivas.**

**ELAS NÃO SE CONFUNDEM COM AS VAGAS DE GARAGEM ROTATIVAS, ONDE HÁ UMA VAGA PARA CADA UNIDADE. APESAR DISSO, OS PROBLEMAS E RECOMENDAÇÕES COSTUMAM SER OS MESMOS PARA OS DOIS TIPOS DE VAGA.**

## VAGAS PRIVATIVAS



As vagas de garagem privativas são aquelas de **propriedade individual** do condômino.

Em geral, existem uma ou duas vagas privativas por apartamento, que são marcadas e numeradas. Elas podem ser autônomas e vinculadas.

### Vagas autônomas

As vagas autônomas **têm matrícula própria** no Cartório de Registro de Imóveis.

Em outras palavras, representa uma fração do condomínio, **possui metragem própria e pode ser vendida de forma separada do apartamento.**

## Vagas vinculadas

As vagas vinculadas **não possuem matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis.**

Seu nome deriva de sua vinculação ao apartamento.

Isso significa que, **apesar de ser propriedade individual do condômino, com metragem própria, é vinculada à matrícula de um apartamento.**

Em outras palavras, integram a fração ideal da respectiva unidade e **não podem ser vendidas separadamente do apartamento.**

## Quais os problemas mais comuns com vagas privativas e como evitá-los?

O **maior problema** enfrentado quanto às vagas privativas é o **uso delas como depósito.**



Em geral, há uma proibição expressa na convenção do condomínio ou no regimento interno sobre esse desvio de função.

Isso porque **desvaloriza o imóvel, prejudica a segurança** do edifício (depósito de materiais perigosos), a passagem de pedestres e muito mais.

Diante da transgressão da norma, o morador deve ser avisado sobre a proibição de utilizar a garagem como depósito. Caso não proceda de maneira correta, estará sujeito à multa ou outra punição definida por assembleia.

**Uma boa saída para amenizar essa situação é a instalação de armários** em uma área comum, destinados a guardar materiais. Isso deve, porém, ser aprovado em assembleia e ter regras claras sobre quais materiais podem ser guardados, periodicidade da limpeza, padrão dos armários, e outras regras.

Outro causador de conflito é o **uso incorreto da vaga**.

Moradores com mais veículos ou visitantes não podem utilizar a vaga de outro condômino, apesar de isso ser comum.

O ideal é coibir esse comportamento com a notificação e, posteriormente, se for o caso, com multa. O regulamento interno pode, inclusive, prever a proibição de carros de terceiros.

## **Como são as regras de vagas de garagem privativas nos condomínios?**

Todas as regras sobre vagas de garagem privativas devem constar nas leis condominiais internas.

A vantagem quando falamos deste tipo de vaga é que não é preciso criar muitas normas, uma vez que **o importante é balancear o direito do condômino de usar e dispor livremente de sua vaga e o direito dos demais condôminos sobre as suas próprias vagas**.

# PRINCIPAIS REGRAS PARA GARAGENS

Todas as regras a respeito da garagem do condomínio devem constar nas leis condominiais, especialmente na convenção de condomínio ou no regimento interno.

**Se as regras não estão claras o suficiente, leve o assunto para discussão e votação em assembleia** - só assim podem ser evitados conflitos.

Existem regras que geralmente são estabelecidas em condomínios, mas o ideal é adequá-las às necessidades de cada empreendimento.

Tome essa lista como base, **mas modifique ou adapte tudo para que se encaixa à realidade do seu condomínio.**

Por exemplo, se não há vagas rotativas no condomínio, não há motivo para inserir regras sobre elas no regimento ou convenção do seu prédio.

Em caso de dúvida, consulte sempre o advogado do condomínio.

[Voltar para o sumário](#) ▲

## ROTATIVIDADE E SORTEIO

Há uma máxima que diz “o combinado não é caro”. E ela se aplica muito bem quando falamos de vagas rotativas e coletivas no condomínio. Afinal de contas, essas vagas são motivo, muitas vezes, de discussões e desentendimentos entre os moradores.

Por isso, como já falamos no capítulo anterior, **para o caso de vagas rotativas e coletivas no condomínio, é importante ter regras bem definidas na convenção do condomínio.**

**E estabelecer penalidades objetivas, como advertências e multas.** Caso contrário, o síndico terá muita dificuldade em gerenciar o uso da garagem.

As vagas comuns, em geral, são sorteadas entre os condôminos. Mas há também os condomínios nos quais os moradores podem estacionar em qualquer vaga livre, sem seguir regras predeterminadas.

### Sorteio periódico

Caso se opte pelo sorteio periódico, a regularidade do sorteio deve ser determinada pela convenção, mas em geral é de 6 meses a 1 ano. Ele deve ocorrer **sempre em assembleia.**

### Rotatividade

Outros condomínios optam por outra modalidade de rotatividade: o **período máximo de ocupação** é de 48 horas.

Essa prática funciona assim: **a vaga é de quem a ocupa primeiro.**

No entanto, a vaga rotativa só pode ser preenchida pela mesma pessoa por no máximo dois dias. Assim que vencer esse prazo, deve-se liberar a vaga, para dar a oportunidade de outra pessoa ocupá-la.

Lembre-se: o inquilino não pode ser excluído do sorteio.

## VAGAS ESPECIAIS

Ainda falando das vagas rotativas ou coletivas, alguns condomínios costumam estabelecer vagas especiais, com **acesso facilitado aos elevadores ou então com maiores dimensões.**



Estas vagas são **destinadas a pessoas idosas, portadores de deficiência, gestantes e lactantes.**

É importante estabelecer também, nestes casos, como ficam os moradores com **mobilidade reduzida não-permanente**, como aqueles que passam por cirurgias ou sofrem acidentes.

Ao inserir estas vagas na convenção ou no regimento interno, **não esqueça de estabelecer as penalidades em caso de descumprimento**, como o uso das vagas por moradores que não se enquadram nos parâmetros estabelecidos.

## NÚMERO DE VEÍCULOS POR VAGA

**Este é um assunto que varia muito de condomínio para condomínio.**

Geralmente é determinada a utilização da garagem para guardar apenas um veículo, cabendo ao morador a escolha se irá utilizar o espaço para guardar carro ou moto.

Caso a vaga do morador que tenha **um carro e uma moto** seja grande, e o uso da vaga não atrapalhe as vagas dos demais moradores (dificultando manobras, por exemplo), a maioria dos prédios tem aceitado os dois veículos na mesma vaga.

**Se a demanda por espaço para motos for muita,** vale a pena dar uma analisada se não é adequado ter um local demarcado somente para elas, com respectivo custo rateado pelos proprietários das motos nas taxas condominiais. Condomínios mais novos já estão destinando vagas adicionais para a guarda de motos.

**Bicicletas** também devem entrar na mesma discussão, podendo ser destinado algum espaço do condomínio para um bicicletário caso a demanda justifique.

**MAS, ESTA REGRA DEVE SER AJUSTADA DE COMUM ACORDO COM OS CONDÔMINOS.**

## VELOCIDADE MÁXIMA

Pátio de condomínio não é pista de corrida.

Uma velocidade máxima, **normalmente de 10 km/h**, deve ser estabelecida para o percurso do portão até a garagem.



## CUIDADO COM AS CRIANÇAS!

A garagem não deve ser utilizada para circulação de bicicletas, skate ou patins, sob risco de causar acidentes com crianças ou mesmo adultos.

O trânsito destes brinquedos deve ser estritamente proibido. **Quando circular neste ambiente, a criança deve estar acompanhada de um adulto.**

## MUDANÇA NA GARAGEM

É aceitável que **no dia da mudança** o condômino deixe caixas ou móveis na garagem enquanto faz o deslocamento, **desde que não ultrapasse o seu espaço.**

Porém, utilizar a garagem para guardar móveis, utensílios e outros projetos não deve ser permitido.

Por isso, o ideal é **determinar um tempo limite de permanência** dos objetos na garagem.

## GUARDA DE OBJETOS

A maioria dos condomínios não permite que a garagem transforme-se num depósito de objetos, móveis, materiais de limpeza, galões de combustível, botijões de gás, cadeiras de praia, eletrodomésticos quebrados, brinquedos usados, etc.

A regra proibindo este comportamento deve estar na convenção do condomínio, já que **a bagunça generalizada desvaloriza o imóvel e prejudica a segurança do prédio.**

Os funcionários do condomínio podem ajudar a fiscalizar se todos estão cumprindo esta norma.

Se alguém desobedecer, veja se há alguma punição no regulamento interno. Em caso negativo, leve o tema para a assembleia e aprove junto com os moradores o que deverá ser feito.

### Armários

Há condomínios que têm armários para guardar materiais. Mas este tema também deve ser aprovado em assembleia.



**Deixe claro quais as regras de uso**, principalmente a proibição de alojar substâncias perigosas como as inflamáveis, por exemplo.

Os armários são geralmente padronizados e suspensos para garantir a limpeza do solo.

## ENTULHO

Garagem não deve ser depósito de entulho, restos de reforma, material de construção. **Nada disso deve ser armazenado nas garagens**, sob risco de alguém se ferir ou danificar algum veículo.



## TRANCAMENTO DE VAGAS

Um dos conflitos em garagem de condomínio muito frequente é o trancamento de vaga, **especialmente nos locais em que a vaga é presa**.

Neste caso, é importante que as regras de uso sejam explicadas nas normas internas.

Há condomínios que contam com manobristas para evitar qualquer problema com isso.

Porém, quando não há esse serviço, e um carro impede a passagem do outro, o conflito está armado. Algumas regras, como deixar a chave na portaria ou contactar o morador dono do carro que está prendendo o outro, podem ser estabelecidas.

## VISITANTES E PRESTADORES

Muito comum também é a **proibição de acesso a veículos que não pertençam aos moradores**, por questões de segurança.

## INVASÃO DE VAGA E ESTACIONAMENTO IRREGULAR

Quem nunca teve um vizinho folgado? Em uma garagem de condomínio, um dos conflitos comuns é a invasão de vaga.

Um carro mal estacionado ocupa um espaço que não é seu (como a vaga vizinha), dificulta a manobra, impede a circulação e estressa os outros moradores.

**Devem ser estabelecidas regras e punições claras para coibir este tipo de comportamento.**

O mesmo vale para estacionamento irregular, fora das vagas estabelecidas.

## BUZINA, SOM ALTO E LAVAGEM DE VEÍCULOS

Além do bom senso, é importante deixar claro nas normas do condomínio que **não é permitido buzinar** na garagem a qualquer hora. **Som alto também não deve ser permitido** para não perturbar o sossego dos demais moradores.



Importante, ainda, determinar regras para **proibir a lavagem de veículos dentro das vagas de garagem**, já que a prática pode prejudicar os demais moradores.



# VENDA E ALUGUEL DE VAGA DE GARAGEM

Para saber se a venda ou o aluguel de vaga de garagem é possível, **é preciso saber qual é o tipo de vaga de garagem** (aqueles que detalhamos no primeiro capítulo deste e-book).

**Isto porque algumas vagas são inalienáveis.**

As **vagas comuns**, de propriedade do condomínio (sejam elas **rotativas ou coletivas**) não podem ser vendidas.

As **vagas privativas que não tem matrícula separada** (as chamadas vagas vinculadas) também são inalienáveis.

Sendo assim, **só poderiam ser vendidas ou alugadas as vagas privativas autônomas**, aquelas com matrícula própria.

Mas existem ainda outras regras, acompanhe.

[Voltar para o sumário](#) ▲

## O QUE DIZ O CÓDIGO CIVIL

Em 2012, a Lei Federal nº 12.607 modificou o artigo 1.331 do Código Civil.

Desde então, **proibiu-se a venda e o aluguel de vaga de garagem para não moradores, exceto em casos de autorização expressa constante na Convenção de Condomínio.**

Se o regulamento condominial não tratar sobre o tema, o aluguel ou a venda de vaga de garagem **deve ser aprovada por 2/3 dos condôminos** em assembleia convocada para tal finalidade.

### Veja a redação do artigo 1.331 do Código Civil:

*Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.*

*§1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.*

Essa mudança **não afetou condomínios comerciais com garagens independentes dos condôminos, nem os edifícios-garagem**. No entanto, afeta prédios comerciais em que o contrato da unidade inclui a vaga de garagem.

Além dessa questão, o Código Civil traz uma norma específica sobre aluguel de vaga de garagem:

*Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.*

## RESUMINDO: O QUE DIZ A LEI SOBRE ALUGUEL E VAGA DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO

**1.** A venda ou o aluguel de vaga de garagem só é permitido em caso de vagas privativas com matrícula própria (unidades autônomas);

**2.** A alienação não pode se dar a pessoas estranhas ao condomínio, exceto se houver autorização expressa na convenção do condomínio;

**3.** O aluguel ou a venda de vaga de garagem pode ser realizado para outros condôminos.



## Direito de preferência em aluguel de vaga de garagem

Existe ainda, o direito de preferência no aluguel de vaga de garagem:

- Em caso de diversos condôminos sem posse, tem preferência o condômino com maior fração ideal e, se este critério não for suficiente, abre-se lance entre os interessados;
- Em caso de diversos condôminos, o possuidor tem preferência, bem como aquele que já ocupa a vaga alheia (comodatário ou locatário);
- Condôminos têm preferência perante estranhos.

# tudocondo

Tudo para o síndico ficar sempre bem informado



Site



Youtube



Facebook

# ACIDENTES E FURTOS NA GARAGEM DO CONDOMÍNIO

Os acidentes na garagem do condomínio são muito comuns e **causam muitos transtornos** - tanto aos moradores, quanto ao síndico, que acaba sempre envolvido.

É importante que o síndico saiba de quem é a responsabilidade por dano causado a veículo estacionado na garagem do condomínio e também conheça as regras em caso acidente com o de portão automático.

**PARA SABER QUEM É RESPONSÁVEL POR ACIDENTES NA GARAGEM DO CONDOMÍNIO, PRECISAMOS SABER QUEM É O CAUSADOR DO DANO E/OU SE HÁ DEVER DE GUARDA.**

Neste capítulo, esclareceremos estas questões.

## DANOS MATERIAIS E RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO

Imagine que o condomínio contratou profissionais para fazer uma pequena reforma e a pintura da fachada. Se os respingos de tinta ou pedrinhas caem nos carros e os danificam, o condomínio será responsabilizado.

Posteriormente, o síndico deverá acionar o prestador de serviços para obter ressarcimento.

Há outros casos em que o **condomínio será responsável** pelo dano causado a veículo estacionado na garagem do condomínio. De acordo com os tribunais brasileiros, isso ocorrerá **quando houver um funcionário fazendo vigilância no local.**



### E se for queda de árvore dentro do condomínio?

É preciso analisar se é um **caso fortuito** (decorre de uma tempestade forte, por exemplo, pois a árvore estava saudável). Nesta situação, **não há responsabilidade do condomínio.**

Porém, se a árvore já estava com risco de cair, e o síndico nada fez, o condomínio será responsabilizado.

## COLISÃO DENTRO DO CONDOMÍNIO

Se **dois vizinhos** se envolvem em uma colisão, eles deverão analisar de quem foi a responsabilidade pelo acidente. O **condomínio não se envolve** nessas questões.

### Em se alguém colide no carro do condômino sem sua presença?

Ele deverá pedir ao síndico uma cópia dos backups das filmagens, se houver, para descobrir quem foi o responsável.



Porém, se a colisão for provocada pelo **manobrista** do condomínio, este será responsável.

## RESPONSABILIDADE CIVIL POR ACIDENTES CAUSADOS POR PORTÕES AUTOMÁTICOS

Em casos de portões automáticos, é preciso separar **duas situações** que podem ocorrer:

**1. Condômino tem o controle do portão (controle remoto) e acidentalmente o aciona antes de passar com o carro:** a responsabilidade é inteiramente do condômino, salvo se ocorreu algum problema no próprio portão (um cabo rompeu e causou o fechamento antes de ser acionado).

**2. Porteiro tem o controle dos portões ou veículo com tag de acesso:** se o portão repentinamente fecha sobre o veículo, a responsabilidade pelos danos é do condomínio.

### **Manutenção do portão**

É importante mencionar, ainda, outra variável que entra nessa equação: manutenção do portão.

Se os acidentes na garagem do condomínio acontecem nesta situação, sem que o condômino ou o porteiro acione o controle, o síndico deve acionar o seguro do portão, se houver.

### **SE NÃO HOVER SEGURO OU SE A MANUTENÇÃO NÃO ESTIVER EM DIA, A RESPONSABILIDADE É DO CONDOMÍNIO.**

**E se o motorista aproveita a passagem do carro à frente, e o portão se fecha, pois tem tempo automático?**

O motorista deve ressarcir o condomínio pelos danos causados ao portão, além de consertar seu próprio veículo.

**Para se resguardar de acidentes na garagem do condomínio, a administração condominial deve ter atenção a alguns pontos.**

Sinalizar bem as vias dentro da garagem é fundamental, assim como manter câmeras em bom funcionamento. Manter o seguro em dia é obrigação.

## RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR FURTOS NA GARAGEM

Neste caso, vale a mesma regra para furtos nas demais áreas comuns do condomínio. Sendo assim, importante destacar que a lei não tem nenhuma disposição sobre responsabilidade civil do condomínio.



De toda forma, é preciso saber que **a obrigação de indenizar alguém surge quando os pressupostos da responsabilidade civil estão presentes.**

São eles: dano, conduta culposa e relação de causalidade entre ambos.

Apesar de isso ser pacífico no entendimento dos juristas, já que é inclusive previsto em lei, **não há consenso** sobre a responsabilidade do condomínio em caso de crimes.

O debate é extenso e não possui unanimidade. Porém, **em regra, o condomínio é responsável por furto nas áreas comuns somente se assumiu o dever de guarda do local.**

Ele pode assumir esse dever de **forma expressa**, com aprovação em assembleia de condôminos ou com disposição na convenção de condomínio, ou de **forma tácita**, quando a prática de guarda se torna um costume e há efetivo gasto com ela.

## Cláusula de não indenização na convenção



A discussão sobre responsabilidade do condomínio por furto pode ser ainda mais complicada quando o condomínio assume o dever de guarda das áreas comuns, mas existe expressa cláusula de não indenizar na convenção de condomínio.

Essa cláusula específica é bastante comum e **estipula que, caso haja danos aos condôminos ou moradores nas áreas comuns, o condomínio não será responsabilizado (não pagará indenização).**

Nesses casos de dever de guarda contraposto à previsão na convenção, **prevalece a cláusula impeditiva de indenização**, de acordo com julgamentos do Superior Tribunal de Justiça (Recurso Especial 139.860/SP).



**O TRIBUNAL ENTENDE QUE A CONVENÇÃO EXPRESSA A REAL VONTADE DOS CONDÔMINOS, E QUE A GUARDA É UM MERO ADICIONAL QUE NÃO IMPLICA OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR.**

Quanto à responsabilidade do síndico, de acordo com os tribunais, ela se limita aos meios que são colocados à sua disposição pelo orçamento do condomínio para que promova a segurança.



# OBRAS E REFORMAS NA GARAGEM DO CONDOMÍNIO



As obras na garagem do condomínio costumam causar transtornos aos usuários.

Na maioria dos casos, os condôminos devem ter consciência de que passarão por um período em que não poderão utilizar esse espaço.



**Para que as mudanças sejam melhor aceitas, o síndico deve apresentar um bom planejamento das obras, com orçamentos e previsão de duração.**



Para a maior parte das obras, será preciso definir também onde os automóveis ficarão.

No entorno do condomínio? Então é interessante contratar um vigia temporário. Em estacionamento particular? Melhor negociar um preço fechado para o período da reforma.

Veja o que fazer para uma boa reforma.



A seguir, vamos elencar o que é necessário para uma reforma de garagem em condomínio. Acompanhe!

## 1. APROVAÇÃO DOS CONDÔMINOS:



Todo síndico deve saber que qualquer obra a ser feita dentro do condomínio deve seguir as normas do condomínio e ser aprovada pelos condôminos na Assembleia Geral.

Se estiver pensando em reformar a garagem, os moradores além de concordar, terão que ter consciência de que passarão por um período em que não poderão utilizar esse espaço, o que gera sempre alguns transtornos.

### Obras voluptuárias:

Obras voluptuárias são aqueles de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual da coisa.

Para este tipo, o **quórum** para obras em condomínio é de **dois terços de todos os condôminos**, incluindo aqueles ausentes na reunião.

Um exemplo de obra voluptuária em garagem de condomínio é a pintura das paredes em uma cor diferente.



## Obras úteis:

As obras úteis, por outro lado, são aquelas que facilitam o uso da coisa.



São obras que, apesar de não serem necessárias, auxiliam ou facilitam de alguma maneira o uso do edifício.

O **quórum** para obras em condomínio, quando úteis, é de **maioria dos condôminos (50% + 1)**.

Exemplos de obras úteis seriam a ampliação da garagem do condomínio e a instalação de grades ao redor do estacionamento.

## Obras necessárias:

Obras necessárias se destinam a conservar a coisa ou impedir sua deterioração.

O **quórum** para obras em condomínio nesta ocasião **varia conforme a urgência e o tamanho da obra**.



Uma **obra urgente** que demanda despesas pequenas ou razoáveis não precisa de aprovação prévia em assembleia.

Quando houver despesas excessivas, o síndico deverá dar ciência à assembleia, convocando-a imediatamente para prestar esclarecimentos aos demais condôminos.

As **obras não urgentes** que importem em despesas excessivas só poderão ser realizadas após autorização da assembleia e **aprovação da maioria simples (50% + 1)**.

Apesar disso, para **obras de grande vulto**, apesar de urgentes, **o ideal é que o síndico convoque assembleia rapidamente** para aprovação da obra - especialmente caso haja necessidade de cobrança de cota extra.

Alguns **exemplos** de obras necessárias em garagens de condomínio são reparos hidráulicos e elétricos, além da impermeabilização devido à infiltração.

## 2. PLANEJAMENTO:



Procure embasar bem a proposta.

**Faça um planejamento, apresentando orçamento de custos e previsão de tempo da obra.** Isso pode deixar os moradores um pouco mais tranquilos.

Aproveite o momento da reforma para reunir todas as ações necessárias.

Verifique se, além da manutenção do piso, é necessário também resolver problemas de infiltração. E se o encanamento e as instalações elétricas que porventura passem pela garagem necessitam de algum reparo.

Assim, os moradores sentem os contratemplos de toda reforma somente uma vez, e **tudo é feito na ordem correta.**

### 3. LOGÍSTICA:



Esse é um item que facilmente pode ser esquecido no momento do planejamento. Porém, **para os moradores é imprescindível saber onde deixarão seus carros**, com segurança, durante o período de reforma.

Por isso, não esqueça de avaliar se os carros podem ser deixados na rua no entorno do condomínio. Neste caso, você pode contratar um vigia temporário.

Ou se é mais viável buscar outra alternativa, como guardar os carros à noite num estacionamento particular das redondezas. Neste caso, você pode negociar um preço fechado para o período da reforma.

#### **OS CUSTOS EXTRAS COM A REALOCAÇÃO DOS VEÍCULOS DEVEM SER CONSIDERADOS JUNTO NO ORÇAMENTO DA REFORMA.**

Existem, ainda, **soluções que podem ser aplicadas para reformas em etapas, que não exigem desocupação total do estacionamento**, e que podem ser alternativas melhores.

É importante pesquisar. Em ambos os casos, pode-se, ainda, contratar um valet.

## 4. CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAIS:



Nem pensar em contratar o pedreiro “faz tudo” para reformar a garagem.

**Por menor que seja a reforma, buscar alternativas mais baratas neste caso, pode sair caro.**

**Contrate uma empresa especializada neste tipo de obra.**

Somente profissionais capacitados podem avaliar a extensão da necessidade de reforma. E indicar os melhores materiais e quais tipos de serviços devem ser executados.

Além de informar uma previsão do tempo para a execução da obra.

Além disso, **somente um engenheiro ou um profissional com profundo conhecimento técnico pode prever eventuais problemas que podem surgir** durante a obra.

Boas empresas tem acompanhamento de engenheiro ou arquiteto próprio, e **devem emitir documento de Responsabilidade Técnica** (ART para engenheiros e RRT para arquitetos).

## 5. MATERIAIS UTILIZADOS NA REFORMA DE GARAGEM:



Na compra dos materiais, não é só o preço que deve ser levado em conta.

Mas a **qualidade**.

Afinal, a garagem é um local de tráfego intenso e que necessita de piso reforçado e com boa durabilidade.

A qualidade da tinta utilizada na pintura de faixas, paredes ou colunas também deve ser considerada. Caso contrário, a pintura exigirá retoques com frequência, aumentando os custos para o condomínio.

### **Outra grande preocupação deve ser com a impermeabilização.**

De nada adianta colocar um piso novo e reforçado se não resolver problemas de infiltração.

Pensar em uma boa solução para impermeabilização é a garantia para não ter dor de cabeça no futuro.



Especialista em impermeabilização definitiva  
para condomínios desde 1985



# COBERTURA DE VAGA DE GARAGEM

Para evitar danos aos veículos, é comum vermos condôminos querendo cobrir vaga de garagem em condomínio.

**De fato, chuva, exposição prolongada ao sol, poeira e maresia são vilões da preservação dos carros.**

Mas quais são as regras para colocar cobertura de vaga de garagem em condomínio?

Quem é responsável pelos custos?  
Quem não tem carro deve entrar no rateio?

Além disso, quais materiais podem ser utilizados, e quais os benefícios de cada um deles?

**Neste capítulo, sanaremos todas as dúvidas sobre este tema.**

## OS BENEFÍCIOS DE UMA GARAGEM COBERTA

Todo mundo que tem carro sabe que ele se desvaloriza ao longo dos anos, e por isso, toda ação que visa preservar a sua vida útil é bem-vinda. Sendo assim, **um dos principais benefícios da cobertura é a própria conservação do veículo.**

A pintura que fica exposta a uma **alta incidência de raios solares** se desgasta com mais facilidade.



Além disso, o carro ao ar livre está sujeito a chuvas fortes, ventos que podem derrubar galhos de árvores, sujeira e poluição no ar, dejetos de animais e tantos outros que **sujam o exterior ou ainda que podem causar danos à lataria.**

Um outro ponto importante a ser lembrado é a dificuldade de entrar em um veículo que ficou muito tempo no sol devido ao **calor.**

Essa temperatura elevada demora a ser dissipada, mesmo depois de o carro estar em movimento.

**NO CASO DE CONDOMÍNIOS, TODOS OS BENEFÍCIOS DA GARAGEM COBERTA PODEM REPRESENTAR UMA VALORIZAÇÃO NO VALOR DO IMÓVEL, POIS ELA ACABA SENDO UM ITEM ESSENCIAL PARA MUITAS PESSOAS QUE ESTÃO COMPRANDO UM APARTAMENTO.**

## APROVAÇÃO DA OBRA E PAGAMENTO

Você é o síndico de um prédio de 72 unidades. Na última reunião geral, os moradores falaram sobre cobrir vaga de garagem em condomínio para lidar com as chuvas de verão. O que fazer?

Para ter cobertura de vaga de garagem em condomínio, a primeira medida é a aprovação em assembleia.

### Aprovação em assembleia

Existem regras para aprovar e instalar cobertura de vaga de garagem em condomínio.



O primeiro ponto é entender que **é uma mudança em área comum do condomínio**. De acordo com o Código Civil, esse tipo de alteração deve ser aprovada em assembleia.

### Veja o artigo 1.342:

*Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.*

Portanto, se a cobertura de vaga de garagem em condomínio for aprovada, é hora de definir os padrões, a forma de rateio e o pagamento.

### Quem paga?

Se a garagem for de **uso exclusivo, o condômino a ser beneficiado pagará** pela sua cobertura.

Se for uma **vaga de uso coletivo, é responsabilidade de todos.**



## ESCOLHA DA COBERTURA E PADRONIZAÇÃO

Ficou decidido que os condôminos podem cobrir vaga de garagem em condomínio.

**Para preservar a harmonização do edifício e seu valor, é preciso padronizar a estrutura.**

Para a cobertura de vaga de garagem em condomínio, é preciso avaliar a estética, a durabilidade e o formato.

Logo mais, falaremos a respeito dos materiais mais comuns e seus benefícios.

Mas, primeiro, é preciso saber que **esta obra necessita de um projeto, e talvez até mesmo de autorização na prefeitura.** Acompanhe!

## PROJETO E AUTORIZAÇÃO DA PREFEITURA



Para cobrir vaga de garagem em condomínio, será preciso ter um projeto.

Um **profissional devidamente habilitado** (arquiteto ou engenheiro) deverá **fazer um projeto e emitir a ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica, emitida por engenheiro) **ou RRT** (Registro de Responsabilidade Técnica, emitida por arquiteto).

Em alguns casos, esse projeto deverá ser submetido à Prefeitura, pois a cobertura de vaga de garagem em condomínio **pode ser considerada extensão ou fechamento de área**.

**ISSO ACARRETERÁ AUMENTO NO PREÇO DO IPTU, VALE DESTACAR.**



Quando houver obrigatoriedade de submissão de projeto à prefeitura, a atenção deve ser redobrada. Isso porque **pode ocorrer pagamento de multa em caso de o projeto não ser submetido**.

## TIPOS DE COBERTURA DE GARAGEM

### 1. Estrutura Metálica e de Madeira + Telhas

Fazer uma cobertura de garagem com telhas **é a solução mais comum**, e talvez a mais empregada.

É um sistema de instalação sem complicações, e **há uma grande variedade de opções de materiais**. Além disso, também há bastante **disponibilidade de mão-de-obra** por ser uma técnica tradicional.

A cobertura feita com telhas normalmente é feita permitindo aberturas nas laterais, o que **facilita a ventilação**. A estrutura é simples, com pilares e elementos para suportar as telhas.

Em garagens menores, é mais viável economicamente optar por madeira ou alvenaria e concreto.

Já no caso de uma garagem de condomínio, **é possível que a opção por estruturas de perfis metálicos seja mais interessante devido a uma maior velocidade de execução**.

Já com relação às **telhas**, há a opção das telhas comuns de barro ou concreto, fibrocimento e ainda telhas metálicas.

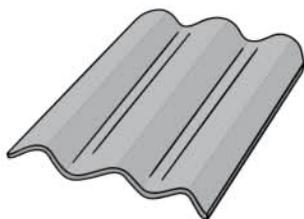


**A escolha deve levar em consideração a altura da cobertura:** telhas metálicas, por exemplo, não são as mais indicadas para coberturas baixas pois o ambiente pode ficar muito quente.

## 2. Policarbonato

A cobertura de garagem feita com policarbonato é uma alternativa que vem sendo utilizada como opção para quem não quer coberturas tradicionais de telhado.

São **materiais transparentes** e, por isso, deve ser levado em consideração o nível de sombreamento desejado.



Se a intenção é justamente não bloquear a incidência solar e perder a luminosidade, essa é uma boa opção.

Tanto a estrutura da cobertura como as placas de policarbonato proporcionam um **ar de leveza e modernidade**.

Essa é uma escolha muito comum em edifícios comerciais, ou ainda em estacionamentos de shoppings e supermercados, em partes também pela facilidade de instalação e manutenção, caso necessário.

## 3. Pergolados

Pergolados são estruturas de madeira ou concreto que fazem uma **cobertura parcial**.

Esse tipo de sistema é **pouco prático do ponto vista de proteção ao carro**, pois não bloqueia totalmente a incidência de chuva, sol, detritos e outros problemas.

Para contornar esse problema, é preciso de algum material para ajudar a compor a cobertura.

A escolha por esse tipo de sistema, portanto, está **mais ligada à arquitetura e ao aspecto paisagístico.**



É possível cultivar plantas sobre o pergolado, e fazer da cobertura da garagem mais um elemento da **decoração.**

#### 4. Tecidos e Lonas

Outro sistema muito popular é o de tecidos.

A estrutura para esse tipo de cobertura de garagem é **o mais leve**, se comparado a outros mais tradicionais, justamente porque os tecidos, toldos e lonas são mais leves.

Conseqüentemente, dependendo da escolha do material, **pode ser uma opção mais barata.**

Um tipo de sistema que se tornou bastante popular é o de **tecido tensionado.**

É possível usar formas mais modernas para a estrutura e tensionar os tecidos de diferentes formas, sendo o resultado final um aspecto moderno e agradável.

Porém, novamente, **se conforto térmico for uma preocupação, esta pode não ser a opção mais adequada.**

## 5. Laje



Por fim, uma outra forma bastante utilizada no Brasil é a cobertura de garagem com lajes.

Esse tipo de cobertura **garante proteção de intempéries, além de conforto térmico.**

Um ponto muito importante para ser lembrado, entretanto, é a impermeabilização.



**UMA LAJE COM PROBLEMAS DE INFILTRAÇÃO PODE PERMITIR INFILTRAÇÃO DE ÁGUA, E ALÉM DE SER UM RISCO PARA A SEGURANÇA ESTRUTURAL, PODE ACABAR CAUSANDO PROBLEMAS PARA OS VEÍCULOS, UMA VEZ QUE A ÁGUA INFILTRADA CARREGA SAIS ALCALINOS.**

Em condomínios, também é muito comum acontecer de uma cobertura de garagem ser feita sobre uma laje – no caso de uma mezanino, por exemplo.

É preciso levar em conta que essa estrutura pode ocasionar um **sobrepeso na laje**, por isso, **sempre tenha o acompanhamento de um profissional.**

# PISO PARA GARAGEM DE CONDOMÍNIO

Geralmente, a preocupação maior é com o piso das áreas comuns do condomínio, como hall de entrada, salão de festas, sala de jogos e corredores, ficando a garagem para um segundo plano.

Mas **a atenção sobre o piso a ser instalado nas garagens deve ser redobrada.**

Dependendo do peso dos carros, podem ocorrer danos no piso, como afundamento, por exemplo.

E se o piso for escorregadio, os motoristas terão dificuldade na hora de estacionar seus veículos.

Em caso de vazamentos de óleo ou outros resíduos de automóveis, que são bem comuns nas garagens, o piso poderá manchar, e isso sem falar nas marcas provocadas por borracha e fuligem.

**Confira algumas dicas para fazer a melhor escolha!**

[Voltar para o sumário](#) ▲



Todo cuidado é pouco na hora de escolher o piso das garagens do condomínio.

Para tomar a melhor decisão sobre isso, escolhendo a alternativa mais adequada, **leve em conta todas as necessidades do espaço: a estética, a resistência, a aspereza, a durabilidade e, sobretudo, a facilidade de limpeza e de manutenção.**

Comece analisando as opções de pisos antiderrapantes.

## PISOS ANTIDERRAPANTES

### 1. Ladrilho hidráulico

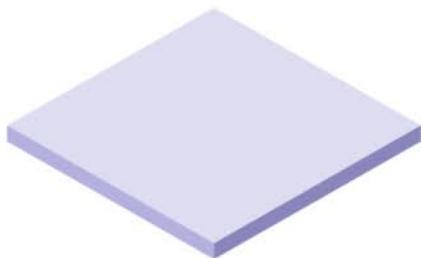
O ladrilho hidráulico, além de ser antiderrapante, tem diversos **poros. Estes podem acumular gordura.**



Se isto acontecer, possivelmente, o piso ficará **manchado** e com uma má aparência, como se estivesse encardido. **Porém, sua resistência é muito alta.**

Por isso, é muito usado em calçadas públicas, onde milhares de pessoas costumam caminhar sem grandes riscos de sofrer desgaste.

## 2. Pisos de concreto



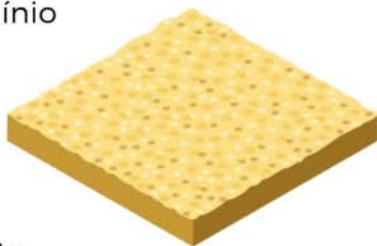
Dependendo do projeto arquitetônico, o piso de concreto pode ser um ótimo tipo de revestimento.

Esta é uma **alternativa bem econômica** e pode ser feita de maneira que facilite ainda a aplicação de outro piso posteriormente, ou seja, como contrapiso.

Se for executado como piso liso, pode ter como acabamento o chamado cimento queimado.

## 3. Pisos acetinados

Se a garagem do seu condomínio for a céu aberto, é preciso garantir que não haja riscos de escorregamento.



Como está ao ar livre, o piso estará constantemente exposto a sujidades mais intensas e agressivas, além da superexposição à água.

Entre os pisos antiderrapantes, os acetinados são os mais resistentes. Muitas marcas tem classificação para pisos para área externa, que são mais antiderrapantes.

## 4. Pedras



As **pedras brutas**, como a Miracema, São Tomé e Goiás, **são boas opções** porque são resistentes e apresentam superfície antiderrapantes.

**Fuja das pedras lisas** como granitos e mármore polidos porque são escorregadias e terão que receber acabamentos como o levigamento para ficarem antiderrapantes.

Se você optar por usar pedra, peça que apliquem uma resina protetora sobre ela para diminuir a porosidade e evitar manchas.

### **E se o piso tiver que ser antiderrapante e impermeável?**

Independentemente de qual for a sua escolha para o piso das garagens, você não estará livre dos problemas causados por infiltração, como danos estruturais, incômodo, mofo, alergias e mil reclamações dos condôminos.

Isso porque **nem piso, nem rejunte, são suficientes para impermeabilizar a área.**

Se o piso precisa ser impermeável, no caso de pavimentos que ficam expostos à chuva ou a infiltrações, **é preciso refazer a impermeabilização.**



# VAZAMENTO NO TETO DA GARAGEM DO CONDOMÍNIO

Quando ocorre um vazamento no teto da garagem do condomínio, não adianta colocar as mãos na cabeça e se desesperar.

**É preciso agir, e rapidamente!**

O vazamento pode danificar algum veículo e o dono vai exigir uma solução pra ontem.

Se a área acima da garagem for comum, a responsabilidade é do condomínio e o síndico deve atuar com urgência.

E se for um apartamento, como fica?

**Você, como síndico, deve estar preparado para estas situações.**

## RESPONSABILIDADE SOBRE O VAZAMENTO NO TETO DA GARAGEM DO CONDOMÍNIO

**A responsabilidade é do condomínio quando o vazamento foi originado numa área comum.**



Por isso, quando algum problema neste sentido surgir, o síndico deve ser o primeiro a ser comunicado para que ele possa encaminhar a conserto.

A partir do momento em que recebe a informação, **o síndico não pode protelar o conserto** e nem tem o direito de pedir para o dono do carro danificado mudar de vaga ou simplesmente cobrir o carro.

Afinal, o síndico é eleito para administrar o condomínio e responder pela manutenção das áreas de uso comum, conforme trata o Código Civil.

O texto é claro:

*Artigo 1.348. V - O síndico deve diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.*

**A garagem é uma área de uso comum e sua manutenção é uma das responsabilidades do síndico.**

## ORIGINADOR DO PROBLEMA PAGA A CONTA

O síndico, então, deve chamar uma empresa especializada para o devido conserto do local que está originando o vazamento no teto da garagem.

### SE O PROBLEMA FOR INFILTRAÇÃO, NÃO DEIXE DE LER O PRÓXIMO CAPÍTULO.

**A responsabilidade sobre os custos deste serviço são do originador do problema.**

Ou seja, o condomínio é que paga a conta do reparo, sendo que **o síndico pode fazer cota extra que deverá ser aprovada em assembleia geral.**



Isto porque a despesa com a manutenção ordinária do condomínio previsível e recorrente – aquela envolvendo os extintores, a piscina, a limpeza, os consertos e reparos em geral -, deve estar prevista no orçamento anual.

Porém, **vazamentos podem ser considerados uma eventualidade, demandando despesas não previstas no orçamento.**

Desta forma, **se o condomínio não tiver uma reserva que possa cobrir o conserto, haverá a necessidade de cota extra.**

## E quando o vazamento foi originado numa das unidades condominiais?

Neste caso, **o proprietário da unidade será o responsável pelas despesas da obra para o devido conserto do vazamento e também dos reparos nas áreas afetadas**, sejam elas nas áreas comuns ou num dos apartamentos, por exemplo.

Assim está nos artigos 186 e 927 do Código Civil, que prevêm:



*Artigo 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.*

*Artigo 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.*

*Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.*

## Tente uma solução amigável

Inicialmente, o síndico deve resolver a questão com o proprietário da unidade que causou o vazamento no teto da garagem de forma amigável.

Se, porventura, este **se recusar a efetuar e pagar os reparos necessários**, será necessário formalizar o comunicado do ocorrido por meio de uma **notificação** em duas vias impressas.

O notificado precisa assinar uma das vias, mostrando que está ciente do problema.



Se, mesmo assim, a questão não for resolvida, o condomínio pode entrar com uma **ação no Juizado Especial Cível** para obter liminar para efetuar os reparos e até uma possível indenização.

Se a situação for parar na Justiça, geralmente será solicitado que um perito avalie se o vazamento foi mesmo no apartamento em questão.

Quando comprovado, o juiz normalmente se pronunciará a favor da indenização.

## Quais os direitos do morador que teve seu veículo danificado pelo vazamento?

Quando o carro foi danificado na garagem por conta de um vazamento, o responsável pelo reparo do bem é do condomínio ou da unidade condominial, dependendo da origem do problema.

Porém, **o dono do automóvel deve comprovar que o dano aconteceu dentro da garagem do condomínio.**

Somente assim ele poderá contar com a indenização.

## Vazamento em laje deve ser solucionado de cima para baixo

Quando o vazamento decorre de falha da impermeabilização da laje, por mais tentador que seja tratar somente fissuras pontuais, a falha deve ser solucionada de cima para baixo (ou seja, deve ser tratada a causa - falha na impermeabilização -, e não o sintoma - a goteira).

Isso porque **tratamentos pontuais são paliativos**, e não definitivos, e podem trazer mais prejuízos ao condomínio, já que a água tende a achar outros espaços para ultrapassar a laje - frequentemente logo ao lado da fissura tratada.

No próximo capítulo, vamos detalhar bem a questão, veja só!



# INFILTRAÇÃO NA GARAGEM DO PRÉDIO: COMO SOLUCIONAR?

Um dos grandes desafios enfrentados nos edifícios com garagens, subsolos, mezaninos e área sob pilotis é a infiltração.

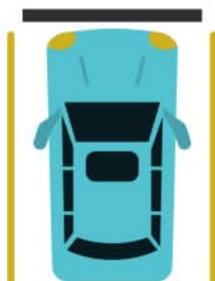
Com tempo, vão surgindo **pontos de presença de umidade, descascamento de pintura, presença de matéria orgânica**, além de ser bastante comum que ocorram **danos aos veículos** estacionados.

Apesar de ser um evento em certa medida corriqueiro, a infiltração em garagens de prédios, condomínios e edifícios tem as suas principais causas conhecidas e definidas, e também **é possível traçar estratégias para resolvê-la de maneira definitiva.**

## ENTENDENDO MELHOR: A INFILTRAÇÃO EM GARAGENS DE PRÉDIOS

O primeiro passo é entender como e porque ocorrem as infiltrações, e para tanto é preciso compreender como as garagens e pisos de estacionamentos são concebidos e executados.

**Em termos de estrutura, as áreas de estacionamento são lajes**, em sua maioria de concreto armado, dimensionadas para suportar os esforços gerados pelo peso dos carros.



É possível executar uma garagem com estruturas metálicas e placas de concreto, como normalmente são feitos em estacionamento de shoppings. Contudo, este não é o tipo mais comum encontrado nos prédios residenciais.

**O concreto não é um material impermeável.**

Esse é um fator de extrema relevância, pois **é justamente por este motivo que é obrigatório o emprego de algum tipo de sistema de impermeabilização nas lajes de concreto**, em especial as que estão expostas, como é o caso das garagens de prédios.



O concreto possui poros e interstícios por onde a água percola, fenômeno que é conhecido como infiltração.

Mesmo quando não há fissuras e aberturas maiores aparentes, ainda assim é possível que ocorram patologias decorrentes da infiltração de água nas estruturas de concreto armado.

Dessa forma, é possível concluir que **a infiltração nas garagens e lajes de estacionamento dos prédios são decorrentes da ausência ou falhas (parciais e totais) dos sistemas de impermeabilização.**

## COMO É FEITA A IMPERMEABILIZAÇÃO EM GARAGENS DE PRÉDIOS



O sistema mais utilizado para impermeabilização de lajes no território nacional é a manta asfáltica.

Trata-se de um **sistema flexível**, capaz de acompanhar as movimentações da estrutura.

Este é um fator de extrema importância, pois a estrutura de concreto trabalha (expansão e retração térmica) e **a impermeabilização precisa ser capaz de resistir a estas variações volumétricas** sem que ocorram aberturas e fissuras.

A manta asfáltica usada em lajes para estacionamento é um material que **não possui resistência mecânica**, e por esse motivo ela deve ser revestida.

**É por isso que a manta asfáltica não é visível:** sempre há um revestimento, seja um contrapiso ou um piso.

Caso estivesse exposta, a abrasão do movimento dos veículos danificaria a manta asfáltica, perdendo-se dessa forma as características de proteção contra a infiltração.

### **A IMPERMEABILIZAÇÃO FEITA COM MANTA ASFÁLTICA TEM UM PRAZO DE VALIDADE. EM GERAL, ENTRE 5 E 10 ANOS.**

A **durabilidade** e garantia da impermeabilização **depende diretamente da qualidade da mão-de-obra que executa o serviço.**

Como é um material pré-moldado, fica mais sujeito à falhas de execução por mão-de-obra sem experiência.



É importante destacar que, **por mais que você compre um produto de qualidade, de uma marca reconhecida, o investimento pode ser perdido se a mão-de-obra não for especializada.** A garantia é oferecida pelo aplicador, e não pela marca.

Como a manta está revestida, fica mais difícil de averiguar se ela está falhando e também de fazer algum tipo de manutenção.

Dessa forma, **aos primeiros sinais de manchas, descascamento, eflorescências, goteiras e demais patologias decorrentes da presença de umidade é preciso entrar em contato com profissionais para proceder a substituição ou manutenção da impermeabilização.**

**SEGUNDO OS ESPECIALISTAS, A MANTA ASFÁLTICA NÃO PODE SER CONSERTADA PONTUALMENTE, DEVENDO SER REFEITA COMPLETAMENTE.**



## REFORMA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DE GARAGENS

Um dos grandes desafios que os síndicos e administradores encontram no momento de refazer o sistema de impermeabilização das garagens dos prédios é justamente o fato de ser uma intervenção onerosa, demorada e estressante para os moradores.

**Para refazer a manta asfáltica é necessário retirar todo piso e contrapiso preexistente,** remover o sistema de impermeabilização, preparar o substrato e refazer todo o processo novamente.

Durante este período, os veículos precisam ficar na rua, onde é mais difícil (quando não, impossível) encontrar estacionamento, e também ficam sujeitos a furtos, vandalismo e demais delitos.

Caso seja possível locar vagas próximas ao condomínio, ainda há que se considerar o transtorno do deslocamento até o novo estacionamento (especialmente nos dias de chuva) - ou a contratação de um valet - e o custo do aluguel durante todo o período da obra.



Além dos problemas para o veículo, também há a **geração de entulho**, que precisa ser descartado corretamente sob pena de multas ambientais.

Há ainda o **barulho, sujeira e todo o desconforto** que as obras geram para os moradores.

Ou seja, é preciso considerar, **além do custo da impermeabilização** (depois de verificar se ela já inclui novo piso), o custo da **locação de vagas alternativas**, bem como de **caçambas de entulho** (e consultar que períodos são permitidos para a coleta de caçambas na sua cidade).

**FELIZMENTE HÁ OUTRAS ALTERNATIVAS NO MERCADO QUE DISPENSAM ESTE TIPO DE MOBILIZAÇÃO, SEM COMPROMETER A QUALIDADE E DURABILIDADE DO NOVO SISTEMA DE IMPERMEABILIZAÇÃO.**

A dificuldade em refazer toda a impermeabilização com manta asfáltica leva alguns condomínios a cometer um **grave erro**: tentar "esconder" o problema com uso de calhas e canaletas para canalizar as goteiras, evitando que os pingos caiam sobre os carros.



O síndico deve ter sempre em mente que, segundo o Código Civil, é sua a responsabilidade de:

*Art. 1.348. V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;*

**Mascarar o problema pode gerar graves danos à estrutura da laje e comprometer a segurança de todos os moradores.**

Para não precisar quebrar tudo, mas resolver de forma definitiva o problema, apresentamos o...

## SISTEMA FIBERSALS

### 100% POLIÉSTER FLEXÍVEL

O Sistema Fibersals é **a melhor alternativa para solucionar problemas de infiltração em garagens de prédios e condomínios**, pois se trata de uma impermeabilização que é feita **sobre a estrutura preexistente**, dispensando intervenções para retirada de material e geração de entulho.

O Sistema 100% Poliéster Flexível é **aplicado diretamente na laje**, em uma camada fina, resistente e flexível que **não gera sobrepeso**.

É capaz de acompanhar as movimentações térmicas, já que tem alongação de 37% já reforçado.



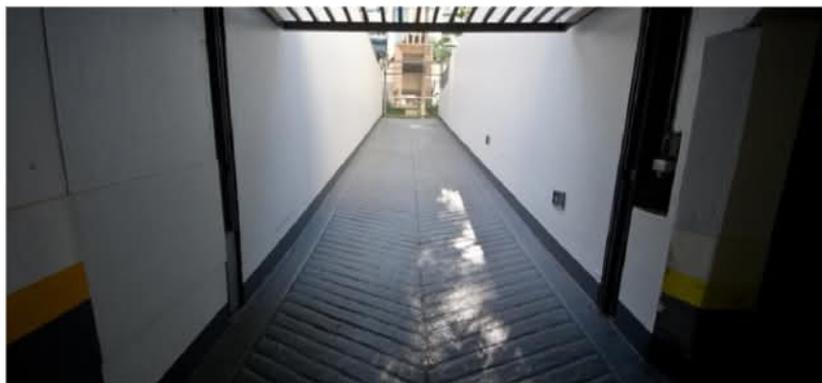
Ele próprio **é o acabamento final**, dispensando a execução de novo contrapiso e piso, e estando disponível em diversas cores e texturas, com vários níveis de antiderrapante.

Este é um sistema **moldado no local**, o que elimina a presença de juntas e emendas, que são os pontos mais críticos de falhas em sistemas de impermeabilização.

Também facilita a aplicação em regiões sensíveis, como ralos, curvas e rodapés.



Além disso, **pode ser aplicado em etapas, que se fundem quimicamente, formando um sistema monolítico, sem emendas**. Isso permite que a garagem possa ser impermeabilizada sem desocupação total da área.



A **aplicação tende a ser até 6x mais rápida do que a manta asfáltica**, já que não é necessário quebrar nada.

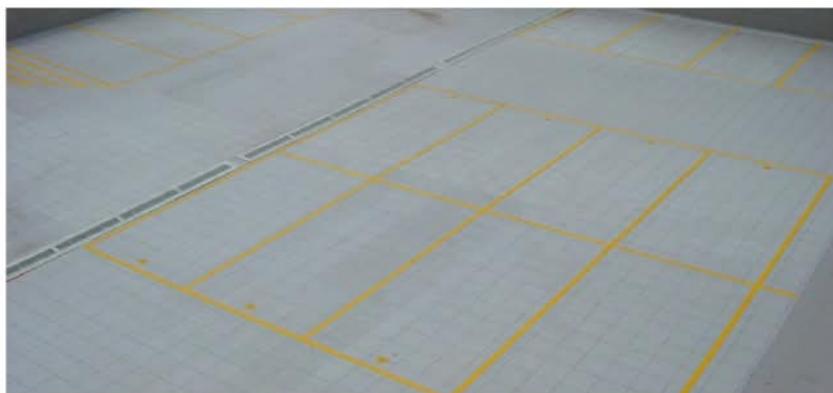
Dessa forma a garagem está disponível para o uso dos moradores sem que haja necessidade de realocar veículos por vários dias consecutivos.



O sistema Fibersals resiste com facilidade ao tráfego de pessoas, veículos leves e pesados (incluindo caminhões e empilhadeiras!).



A **marcação de vagas é feita no próprio acabamento** do Sistema, sendo diversas as opções disponíveis.



É possível fazer, ainda, a **sinalização horizontal** na camada de acabamento do sistema.



Oferecemos acabamentos que imitam pedras naturais, porcelanatos e também cores sólidas, com todas as demarcações necessárias para o melhor funcionamento da garagem.

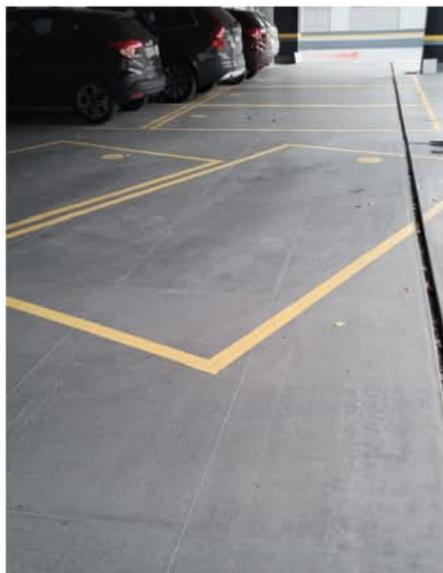
A aplicação é feita por equipe treinada e especializada.

## O Sistema Fibersals 100% Poliéster Flexível é um sistema considerado definitivo, você sabia?

Isso significa que ele pode ser **reparado durante toda a sua vida útil** (estimada em **mais de 30 anos!**), com fusão química total entre as camadas nova e antiga, voltando a formar uma camada monolítica.

É com a confiança de quem **desenvolveu este sistema em 1985** e o aplica em **todo o Brasil** nas mais variadas áreas, incluindo milhares de estacionamentos, que

**OFERECEMOS 15 ANOS DE GARANTIA.**



## FAÇA UM

# ORÇAMENTO

**E TIRE SUAS DÚVIDAS COM NOSSA EQUIPE**

[Voltar para o sumário](#) ▲



# IMPERMEABILIZAÇÃO DEFINITIVA PARA A GARAGEM DO SEU CONDOMÍNIO

**FALE CONOSCO**

**15 ANOS DE GARANTIA E  
ATENDIMENTO EM TODO O BRASIL**

# CONCLUSÃO

Com todo esse conteúdo, esperamos que você se sinta apto a **resolver os conflitos** envolvendo a garagem do seu condomínio.

As suas responsabilidades enquanto síndico são grandes, e é por isso que estamos a seu lado.

## CONTE CONOSCO!

Veja como nos encontrar:



0800 600 1488

[vendas@fibersals.com.br](mailto:vendas@fibersals.com.br)

[fibersals.com.br](http://fibersals.com.br)



e

# tudocondo

[tudocondo.com.br](http://tudocondo.com.br)

