

Protecção de varandas sem autorização dos outros condóminos: é possível?

Imagine que a varanda da sua casa tem uma guarda com aberturas de cerca de 0,30 m e que tem septos horizontais que facilitam a escalada. Imagine também que tem crianças em casa e que para garantir a sua segurança coloca uma estrutura de metal e vidro a proteger a guarda da varanda. Imagine ainda que os seus vizinhos consideram que essa estrutura afecta o arranjo estético do prédio e exigem que a retire da sua varanda. Este caso foi-nos colocado por uma sócia da APSI, que solicitou a nossa opinião sobre esta questão.

Sem entrarmos em explicações jurídicas pormenorizadas, podemos ainda assim enunciar qual a posição da APSI em relação a esta matéria.

As paredes exteriores de um prédio são consideradas partes comuns do mesmo, por serem paredes mestras do edifício. Mas, as varandas nelas existentes são propriedade do respectivo condómino, uma vez que se encontram afectas ao uso exclusivo do condómino a cuja fracção pertencem. No entanto, a lei impõe aos condóminos, nas relações entre si, limitações no exercício dos seus direitos, quer em relação às fracções que exclusivamente lhe pertencem, quer em relação às partes comuns. Uma das limitações consagradas na lei, impede que os condóminos prejudiquem com obras novas o arranjo estético do edifício. Foi com base neste argumento que os vizinhos da nossa sócia exigiram que fosse retirada a protecção colocada na sua varanda. A APSI considera que este argumento não será válido se a referida estrutura não afectar o arranjo estético do edifício. Mas, ainda que o arranjo estético do edifício seja afectado pela colocação desta estrutura de metal e vidro, há que ter em conta que a lei também impõe que a construção de um edifício tem de obedecer a critérios de segurança adequados à sua utilização. Ora, a referida protecção foi montada para prevenir riscos

que revestem acentuada perigosidade, que podem pôr em causa a integridade física ou até a própria vida dos utilizadores da habitação (em especial das crianças).

E havendo colisão de direitos entre o direito à manutenção do arranjo estético do edifício (que assiste aos condóminos) e o direito à segurança na utilização da edificação urbana (que assiste ao morador do imóvel), ninguém põe em causa que o segundo prevaleça sobre o primeiro.

Concluimos assim que a actuação da nossa sócia tem cobertura legal e aconselhamos todos os pais que se encontrem numa situação idêntica a proteger também as guardas das suas varandas, interferindo o menos possível no arranjo estético do edifício.

Terminamos este artigo formulando uma pergunta: estes conflitos entre condóminos não deixariam de existir se todos aqueles que têm responsabilidades na concepção e construção dos edifícios cumprissem os regulamentos, normas e recomendações técnicas existentes sobre urbanismo, segurança, salubridade e conforto?

As licenças de utilização e as vistorias efectuadas pelas Autarquias estão longe de resolver o problema do controlo efectivo do cumprimento dos projectos de construção, pois muitas anomalias só são detectadas após a sua realização, já durante a utilização. Mas mesmo as vistorias efectuadas nem sempre levam em linha de conta estes aspectos relacionados com a segurança na utilização talvez pela deficiente regulamentação existente aliada a uma grande falta de sensibilização.

Torna-se por isso urgente facultar aos cidadãos consumidores outros mecanismos que lhes permitam uma melhor defesa contra as falhas de construção detectadas durante a vida útil do imóvel.

Perpétua Crispim

Nota: A Apsi disponibiliza-se a informar sobre quais os normativos legais em que se baseou para fundamentar a sua posição em relação a esta matéria, se o mesmo lhe for solicitado.

Em queda livre

As quedas constituem uma das maiores causas identificadas de morte na sequência de acidentes domésticos, bem como um motivo muito frequente de internamentos prolongados, idas aos serviços de urgência e muito sofrimento (por politraumatismos, traumatismos cranianos, fracturas, ruturas de órgãos e de vísceras).

Uma coisa é um tropeção accidental, que causa uma "nódoa negra", algum choro e pouco mais, outra é uma queda em altura, com aceleração (a cabeça relativamente mais pesada faz com que o corpo acelere ao cair) e numa superfície de impacto dura que não absorve a energia, tais como os pavimentos em cimento, betão, pedra ou cerâmica. São estas quedas que causam os traumatismos graves e são as que melhor podem ser evitadas.

Quem tem filhos pequenos sabe que, a partir dos oito meses de vida, começa a tendência para explorar todos os "cantinhos do mundo", primeiro a gatinhar e rapidamente, inventando maneiras de empoleirar cadeiras e bancos para ir buscar qualquer coisa que lhes interesse. Gostam também de se empoleirar nas varandas, espreitar pelas janelas e, quanto mais novas, menos noção têm de que, por exemplo, os degraus de uma escada correspondem a um declive ou que os automóveis e as pessoas que vêem lá em baixo não são miniaturas ao alcance da mão delas.

E quando caem magoam-se. Muito. Porque os seus ossos, articulações e órgãos não estão preparados para absorver tanta energia e rompem-se. Assim, as quedas mais perigosas são as quedas em altura, com aceleração, sem amortecimento, em superfícies de impacto duras.

O que fazer para evitar este tipo de quedas?

- Proteger as escadas com "barreiras de segurança" (cancelas), cujo sistema de abertura e fecho seja dificilmente manejável por uma criança e periodicamente verificado o seu funcionamento. As cancelas devem estar fixadas correcta e solidamente, na parte de cima e de baixo das escadas (e não apenas no topo), e não dispensam a vigilância activa da criança; as cancelas não devem ser escaláveis (a distância entre a trave inferior e a trave superior não deve ser inferior a 65 cm) e a distância entre prumos deve ser de 6,5 cm. Ao adquiri-las no mercado verifique que obedecem à norma de segurança europeia EN 1930. Nunca é demais lembrar que os andarilhos são causa frequente de quedas em escadas, mesmo na presença do adulto e da cancela que alguém se esqueceu de fechar;

- proteger as janelas com "limitadores de abertura", permitindo que o ar cule sem que a criança possa cair; estes dispositivos variam consoante o tipo de janela mas nunca deverão permitir uma abertura superior a 10 cm; devem necessitar de 2 movimentos coordenados para que seja possível a sua abertura, a fim de dificultar o seu manuseamento por crianças pequenas;

- nas varandas, verificar que a guarda de protecção tem no mínimo 110 cm de altura e que não há hipótese de escalada, - as guardas com travessas horizontais facilitam (e convidam) a criança a trepar enquanto as verticais dificultam; além disso, não deverá ser possível que o corpo, ou a cabeça, passe por baixo ou através da guarda; a distância entre os prumos não deverá ser superior a 10 cm (esta medida tem causado alguma polémica; há quem defenda que não deve ser superior a 6,5 cm, tal como acontece nas cancelas para escadas e nas camas de grades);

- ao dar de comer ao bebé numa cadeira alta, verificar a estabilidade da cadeira, encostá-la à parede e apertar o cinto ao bebé, utilizando de preferência um de tipo "arnês" (que passam sobre os ombros). Nunca deixar o bebé sozinho. Manter uma atenção redobrada se houver irmãos ou outras crianças pequenas por perto pois facilmente poderão desequilibrar a cadeira; antes de comprar, verificar se obedece à norma de segurança europeia ENV 1178 ou outras normas (britânicas - BS, alemãs - DIN ou francesas - NF, por ex.);

- manter sempre uma mão sobre o bebé quando estiver a mudá-lo sobre uma mesa ou bancada; antes de começar, ter tudo aquilo de que precisa à mão. Não o deixar sozinho nem por um segundo;

- nos beliches, evitar deitar crianças com menos de 6 anos na cama de cima e assegurar-se da existência de barreira de segurança nos lados abertos, com uma altura mínima de 16 cm em relação à parte superior do colchão, e estavelmente colocada; os beliches deverão obedecer à norma de segurança europeia EN 747;

- ao guardar objectos em locais altos, lembrar-se que a criança poderá tentar ir buscá-los, sobretudo se são coisas do seu interesse;

A maior parte das quedas com consequências graves podem ser evitadas com as medidas descritas. E já agora, ensine o seu filho a apertar os atacadores dos sapatos...



HCM/MC