

PISCINAS EM CONDOMÍNIOS

Problemas e Soluções

Por Cristiano De Souza Oliveira
Advogado e Consultor Jurídico Condominial
cdesouza@adv.oabsp.org.br

Poucos síndicos sabem que as piscinas em condomínios, que pertencem às áreas comuns, possuem uma Norma Técnica Especial que as regulamenta, aprovada pelo Decreto Estadual 13.166/79.

De forma clara, as piscinas em condomínios são classificadas na categoria de “piscinas de uso coletivo restrito”, obrigando assim aos condomínios seguirem as regras dispostas na norma técnica.

Além de conter questões que envolvem as obras de instalação de uma piscina, tais como, distanciamento de vegetação, inclinação de solarium, tipo de piso em vestiário, uso de lava-pés, entre outras regras. Disciplina também a obrigatoriedade do controle da água, o registro de usuário e um item principal, a necessidade do usuário submeter-se a exame médico prévio, pelo menos a cada seis meses, devendo tais exames ser apresentados ao condomínio.

Para tanto controle, o condomínio deverá implantar livros, que ajudarão na fiscalização dos usuários, do controle da qualidade da água, bem como nas demais exigências legais.

A fiscalização estatal para piscinas é da vigilância sanitária, hoje municipalizada, que poderá atuar o condomínio nos termos do Código de Vigilância Sanitária Estadual em penas pecuniárias.

Pois bem, quem pensou que piscina em condomínio era mera diversão, se enganou. Uma das partes comuns mais delicadas e que pouco é lembrada em seus cuidados, tanto na manutenção como na utilização é a piscina, que deve ser fiscalizada, não só os visitantes que usam indiscriminadamente tal área, mas também os moradores e síndicos, que sem informação, deixam de cumprir as exigências legais.

Desta forma, aconselhamos a todos os síndicos a se preocuparem em manter suas piscinas nos padrões exigidos pela legislação em vigor, podendo assim, de forma mais correta e sem muita discussão, evitar que visitantes usem a piscina, pois não possuem exame médico específico apresentado previamente ao condomínio.