

A INSPEÇÃO PREDIAL E SEU CUSTO-BENEFÍCIO

Os recentes acidentes prediais com vítimas fatais e os projetos de lei visando a obrigatoriedade da inspeção predial vêm causando discussões e polêmicas sobre as eventuais vantagens e desvantagens, bem como dos responsáveis por essa medida.

Afinal, a inspeção predial é mesmo necessária?

A inspeção predial é extremamente necessária. Trata-se de medida preventiva de riscos que, em razão de seu baixo custo e alto benefício, deve ser obrigatória em todos os condomínios. Veja-se, por exemplo, que na cidade de São Paulo, o Decreto-Lei 47.334, de 31 de Maio de 2006, determina que anualmente os condomínios apresentem o RIA (Relatório de Inspeção Anual) para comprovação das boas condições técnicas dos elevadores. O RIA deve ser emitido pela empresa de conservação dos elevadores do condomínio e tem por objetivo atestar a saúde dos equipamentos. O documento é enviado online à Prefeitura de São Paulo. Dessa forma nada mais natural que a inspeção predial total, dos demais sistemas seja implantada nos mesmos moldes, porém em programa específico.

A obrigatoriedade se dá principalmente ao fato de serem as edificações locais suscetíveis de graves acidentes, caso não sejam bem construídas, utilizadas e mantidas. Sabendo-se que a inspeção predial é o check-up da técnica, uso e manutenção da edificação, fácil perceber que sem ela os prédios são caixinhas de surpresa, podendo oferecer graves riscos aos seus ocupantes e usuários;

Então, quais são os motivos e benefícios da inspeção predial? E quais os seus custos?

As repostas a essas questões também são objetivas, mas requerem maiores explicações, que são as seguintes:

- 1) Os principais motivos para a obrigatoriedade da inspeção predial são a segurança e o conforto da população no uso das edificações, pois a inspeção predial abrange a qualidade técnica, de uso e de manutenção, favorecendo também a legalidade e a valorização patrimonial, o que também beneficia o proprietário;
- 2) Além do *check-up* técnico minucioso, a inspeção predial contém a classificação do grau de risco e prescrições técnicas para se manter o prédio seguro, bem conservado e valorizado;
- 3) A inspeção predial deve se caracterizar como o primeiro passo do programa de manutenção de longo prazo, tal qual o check-up humano, pois dessa forma a edificação estará permanentemente segura e em boas condições. Sendo procedimento rotineiro e fundamental na implantação do plano e programa de manutenção da edificação, a inspeção predial deve ser realizada periodicamente. Tratando-se de trabalho de longo prazo e grande escala, que favorece o baixo custo do programa de inspeção, não há justificativa quanto ao custo que justifique qualquer crítica ao modelo. A prática tem demonstrado que um bom programa de inspeção predial custa mensalmente, em média, 0,5% da arrecadação mensal da taxa de condomínio, ou seja, é um programa barato, de baixo custo, plenamente viável às condições financeiras dos condomínios brasileiros.

O custo da inspeção predial deve ser arcado pelos proprietários ou pelo Poder Público?

Os proprietários devem arcar com seus custos, pois estes são baixos e os laudos contemplam orientações para a boa conservação e valorização do imóvel. Além disso, o Poder Público não pode ser apenado pela falta de manutenção do Condomínio e realizar inspeções periódicas com maior frequência em determinado imóvel. Na realidade, o interesse na inspeção predial é do próprio Condomínio e por isso há um interesse particular e, num segundo plano, público.

Quais são as principais causas dos acidentes prediais?

Sabendo-se que são três as vertentes que envolvem a segurança, três são os fatores originários dos acidentes:

- 1) Fator Técnico - as anomalias construtivas, tais como os vazamentos, os revestimentos escorregadios dos pisos ou a falta de aderência em fachadas, as esquadrias mal fixadas, as instalações elétricas e de gás inadequadas e outras, podem causar graves acidentes.
- 2) Fator Uso - as irregularidades de uso, tais como reformas inadequadas com alterações na estrutura, sobrecargas das instalações elétricas ou de gás por alterações improvisadas, sobrecargas de peso em piso utilizado como biblioteca em apartamento, por exemplo, podem causar desabamentos, curto circuitos, incêndios e outros acidentes.
- 3) Fator Manutenção - as falhas ou ausência de manutenção podem provocar a degradação de estruturas de madeira de coberturas, vazamentos em instalações de gás, deficiências dos equipamentos de proteção contra incêndios ou de

descargas atmosféricas, elevadores instáveis, fornecimento de água contaminada e outras mazelas, gerando também acidentes perigosos.

Qual é a melhor data de início e a periodicidade ideal da inspeção predial para manter a edificação segura e em boas condições?

A saúde predial é similar à saúde humana, ou seja, não há um receituário único, pois cada prédio possui suas características e condições gerais. Mas a implantação de um programa de inspeção e manutenção predial é recomendável desde o início do funcionamento do prédio, pois contribui para a boa saúde predial desde a "infância", com recomendações de prevenção contra o surgimento de anomalias construtivas, irregularidades de uso e falhas de manutenção.

Cabe esclarecer que os atuais projetos de lei de implantação de inspeção predial não contemplam a visão completa dessa importante ferramenta diagnóstica, pois estabelecem periodicidades sem qualquer lógica técnica. Pretender implantar inspeção predial apenas nos edifícios com idade acima de 30 anos e com periodicidade de 03 anos, é o mesmo que pretender determinar exame de sangue a cada 03 anos às pessoas acima de 70 anos, sem examinar paciente por paciente.

O correto é que o engenheiro diagnóstico responsável pela inspeção predial estabeleça o calendário das vistorias e periodicidades das expedições dos laudos, para cada prédio a ser examinado.

E quem são os profissionais habilitados para proceder à inspeção predial? Há necessidade de formação especializada?

São os engenheiros civis e arquitetos especializados na prestação de serviços técnicos aos condomínios ou os peritos de engenharia em edificações. Não há necessidade de qualquer especialização, mas é recomendável que o profissional conheça a doutrina da Engenharia Diagnóstica, as normas e diretrizes da inspeção predial, pois tais conhecimentos não são ministrados nos cursos de graduação. Além disso, quando necessário, o inspetor predial líder pode compor equipes multidisciplinares para os exames dos edifícios mais complexos.

Resumidamente, pode-se considerar a inspeção predial como a análise das condições técnicas, de uso e de manutenção visando a qualidade predial, e, principalmente, sua segurança.

Portanto, não se justificam as alegações daqueles que pretendem derrubar a lei e mistificar a inspeção predial, preconizando que o procedimento pode criar uma "indústria de laudos" de alto custo e que requer robusta especialização, pois a verdade revela justamente o inverso, ou seja, a inspeção predial é procedimento simples, de baixo custo e de muita utilidade prática para a implantação de um bom programa de manutenção predial.

Tito Lívio Ferreira Gomide e Alexandre Junqueira Gomide

Diretores do Gabinete de Perícias Gomide e especialistas em Direito Imobiliário.

Autores do livro "Prova Pericial no Direito Imobiliário", a ser lançado pela PINI.

Fonte: piniweb.com.br