

Jéssica Wiedtheuper: A importância da inspeção predial

Com o intuito de uniformizar a metodologia e nortear a prática da inspeção predial em âmbito nacional, após um longo estudo iniciado em 2013, foram publicadas no dia 21 de maio pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) as Normas Brasileiras (NBR) 16.747:2020, que tratam sobre inspeção predial, metodologia e procedimento.



A inspeção predial, conforme definição e objetivo delineado

na própria NBR 16.747, consiste em um processo de avaliação, predominantemente sensorial, do estado de conservação e funcionamento da edificação, apontando as suas patologias e as prioridades a serem objeto de manutenção, viabilizando o acompanhamento sistêmico da vida útil da construção e de seus sistemas, a fim de manter condições mínimas de segurança e higiene do edifício e mitigar os riscos técnicos e econômicos associados à falta de manutenção.

Vale lembrar que a norma de inspeção predial não substituirá as vistorias periódicas estabelecidas nos planos de manutenção previstos na ABNT NBR 5.674 [1]. A não observância das normas pode caracterizar a ineficiência na gestão da propriedade e, muitas vezes, em disputas na esfera judicial.

Não raros são os casos em que o síndico é responsabilizado pessoalmente [2] pelos danos ocasionados aos condôminos ou terceiros, decorrentes da negligência quanto a manutenção e conservação das partes comuns da edificação, incumbência que lhe compete nos moldes do inciso V do artigo 1.348 do Código Civil (CC).

Da mesma forma, discussões judiciais por problemas sobre vícios ocultos na propriedade são comuns também na comercialização dos imóveis [3]. Com a inspeção predial, que avalia o real estado da edificação, há uma maior segurança jurídica de que o adquirente de uma unidade habitacional está comprando um imóvel sólido, ou seja, sem vícios omitidos pelo vendedor. A inspeção, assim, é mais um instrumento tanto ao gestor quanto do vendedor, que possuirão grandes chances de afastar eventual responsabilização por danos produzidos por patologias e vícios na edificação.

Vale lembrar que em ações judiciais que envolvam o aparecimento de vícios na edificação a discussão não se limita ao período de garantia de cinco anos pela solidez da edificação, nos termos do artigo 618 do CC, ou a possibilidade de sua extensão, no caso de vícios ocultos na relação consumerista, conforme entende o Superior Tribunal de Justiça [4], mas também se a causa do vício é decorrente da falta de manutenção adequada ou de falha construtiva.

Embora não haja lei no âmbito federal que obrigue a realização de inspeção predial, a nova NBR 16747 está posta e sua observância é importante, mostrando-se relevante a fim de evitar processos judiciais.

[1] ABNT NBR 5674/2013 — Manutenção e gestão predial:

"...8.2 O proprietário de uma edificação ou o condomínio deve fazer cumprir e prover os recursos para o programa de manutenção preventiva das áreas comuns".

[2] "RESPONSABILIDADE CIVIL. Síndico que realiza, sem consultar a assembleia e sem recorrer a engenheiros e arquitetos, uma obra que modifica (para pior) a estrutura de um dos blocos de prédios, por representar alteração da fachada (justificativa seria abrir buracos para dar vazão ao cheiro contido no subsolo). Administração seguinte recolocou a situação no estado anterior, o que demandou gastos que não seria necessários. Dever de indenizar o dano material, mantida a exclusão de danos morais. Não provimento dos recurso (principal e adesivo)" (TJ-SP, Apelação 1010021-97.2014.8.26.0011, Relator Enio Zuliani, Julgamento 14.05.2015, 4ª Câmara de Direito Privado, Publicação 18.05.2015).

[3] "APELAÇÃO. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NA EDIFICAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER DE REPARAÇÃO DAS ANOMALIAS. PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO APLICÁVEIS. PROVA PERICIAL PRODUZIDA EM JUÍZO. DESCONSIDERAÇÃO. LAUDO TÉCNICO APRESENTADO PELO CONDOMÍNIO. CONSTATAÇÃO DOS VÍCIOS. RESPONSABILIDADE DAS FORNECEDORAS. RECURSO DO AUTOR CONHECIDO E PROVIDO. RECURSO DAS RÉS PREJUDICADO. (...) 3. Ainda que o Código de Defesa do Consumidor não estabeleça prazo específico de garantia relacionado à construção de edifícios, como o faz o artigo 618 do CC em relação à solidez e segurança dos trabalhos, o consumidor estará resguardado de vícios na obra mesmo que apareçam após 5 (cinco) anos do recebimento, iniciando-se o prazo decadencial de 90 (noventa) dias previsto no artigo 26, II, do CDC, tratando-se de vícios ocultos, como os descritos no caso, a partir do momento em que ficarem constatados, nos termos do artigo 26, § 3º, do CDC. 4. Se a carta de Habite-se do empreendimento foi concedida em 24/2/2012, a instituição do condomínio ocorreu em 25/2/2012, **o laudo técnico de inspeção predial elaborado** a pedido do condomínio autor, o qual **constatou anomalias reputadas provenientes de vícios de projetos, materiais e execução da obra de responsabilidade das requeridas**, foi elaborado em 7/12/2016 e, por fim, a demanda foi ajuizada em 24/2/2017, não há que se falar em prescrição ou perda do prazo de garantia. 5. O perito nomeado pelo Juízo para elaboração da prova técnica, quanto às alegadas irregularidades das juntas de movimentação da fachada e eflorescência e queda de rejunte na piscina, apenas afirmou que os referidos itens encontrar-se-iam fora do prazo de garantia disposto no Manual do Síndico e decorreriam de falta de manutenção do condomínio. Verifica-se, assim, que o laudo pericial, nesses aspectos, não esclareceu satisfatoriamente a questão controversa quanto à existência dos vícios e sua origem, bem como apresenta contradição ao atestar a existência de 'anomalias' nas juntas da fachada, ressaltando-se, ainda, que prazo de garantia é de exclusiva valoração judicial. 6. Em atenção ao disposto no artigo 479 do CPC, não devem ser consideradas as conclusões do

Acórdão 1246819, 00018376820178070020, Relator: SANDRA REVES, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 29/4/2020, publicado no DJE: 15/5/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada).

[4] "..Em se tratando de construção, mesmo não havendo no CDC qualquer prazo específico de garantia dos trabalhos, como ocorre no artigo 618 do CC/02 em relação à 'solidez e segurança' de 'edifícios e outras construções consideráveis', possui o consumidor proteção mais abrangente, haja vista que estará resguardado de vícios na obra ainda que estes surjam após o prazo de cinco anos do recebimento. A princípio, em qualquer momento em que ficar evidenciado o defeito, poderá o consumidor enjeitá-lo, desde que o faça dentro do prazo decadencial de 90 dias..." (Recurso Especial n. 1.534.831/DF, voto da Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgamento em 20.02.2018, publicado em 02.03.2020).

Date Created

18/06/2020