

Inspeção predial realizada rotineiramente evita acidentes, ações judiciais contra síndicos e desvalorização de imóveis

Diversas normas regulam a inspeção predial em condomínios no Brasil. A legislação obriga condomínios realizarem rotinas de inspeções e manutenções que visam, principalmente, garantir a eficiência e vida útil dos equipamentos. Acidentes, gastos não previstos de manutenção, desvalorização do imóvel, multas e ações judiciais são constantes em condomínios onde a gestão não é profissional e a inspeção predial não é realizada adequadamente.

19/09/2016 15:33:38

Diante de um cenário de incertezas econômicas e políticas no Brasil, vários segmentos amargam uma crise sem precedentes. O setor imobiliário figura entre os mais afetados. Falta de linhas de créditos acessíveis, falências de construtoras, desemprego, inflação e perda de poder de consumo do brasileiro, são alguns dos conhecidos motivos que levaram o ramo a derrocada e a desvalorização de imóveis.

Porém, os fatores conjunturais não são os únicos responsáveis pela crise. A depreciação do patrimônio também é resultado da falta de manutenção adequada. A negligência e falta de zelo, além de desvalorizar o bem, pode causar transtornos com obras, acidentes e processos jurídicos.

O engenheiro Alexandre de Oliveira, diretor técnico da inDia®, empresa especializada em serviços de engenharia, aponta uma série de vantagens caso a inspeção predial seja realizada rotineiramente: “A inspeção predial tem que ser vista pelo síndico e ou gestor do condomínio como uma ferramenta de gestão, que irá balizar as ações com ordem de prioridade e relevância para o condomínio, inclusive no nível de segurança, neste caso, segurança física para os usuários e moradores e segurança legal para o síndico ou gestor.”

A inspeção predial detecta problemas de falta de conservação, que gera a médio e longo prazo a perda do valor patrimonial e problemas de ordem administrativa, caso as normas de segurança e trabalhistas não sejam atendidas pelo condomínio.

Os riscos de acidentes aumentam consideravelmente quando os equipamentos e sistemas de uma

edificação não recebam a devida manutenção. “Em pesquisa divulgada pelo IBAPE SP na publicação Inspeção Predial - A saúde dos edifícios, demonstra que 66% da incidência dos acidentes prediais têm origem em falhas de manutenção e uso. Os itens de segurança com certeza são uma prioridade. Porém uma simples falta de manutenção em um playground pode vir a causar um acidente grave, por isso somente a inspeção poderá demonstrar isto. Ela seria como um check-up da saúde do imóvel”, alerta Oliveira.

Atualmente a norma que regula a manutenção das edificações é a ABNT NBR 5674, porém existem inúmeras que tratam de inspeções e manutenções de sistemas específicos, como é o caso de sistemas de ar condicionado, regulamentada pela Portaria nº 3.523 de 1998 da ANVISA e a LEI do município de São Paulo, nº 10.770 de 1989, sobre a limpeza e conservação das caixas d'água.

A frente da gestão predial em condomínios e com uma série de normas obrigatórias, os síndicos podem ser responsabilizados civil e criminalmente por possíveis danos resultantes da má conservação predial. Alexandre explica que “o síndico é o responsável legal pelo condomínio e é de sua responsabilidade manter e conservar o patrimônio comum, bem como pela capacitação e habilitação dos profissionais e empresas contratadas pela prestação de serviços ao condomínio.”

A realização da inspeção predial pode prevenir uma série de inconvenientes na rotina de moradores de condomínios, reduzir riscos de acidentes graves, prejuízos e processos jurídicos intermináveis.