

SERVIÇOS PRELIMINARES NUMA INSPEÇÃO PREDIAL

Antonio Collet

Quando vamos ao médico descrevemos o sintoma do que nos aflige, mas ele sempre requisita um exame laboratorial. O exame lhe dará uma abrangência da situação para melhor definir seu diagnóstico. Da mesma forma, são realizados os diagnósticos computadorizados num veículo, pelas oficinas autorizadas, especialmente se estiverem no período de garantia do fabricante.

As inspeções prediais não fogem a regra, devendo ser precedidas ou incluírem uma verificação dos documentos da edificação. Lembre-se que a inspeção predial é uma análise isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção de uma edificação.

A inspeção pode estar relacionada a uma anomalia (irregularidade, anormalidade ou exceção à regra) decorrente de:

- Defeito (projeto, execução ou informação incorreta sobre o uso e manutenção);
- Terceiros (obras ou instalações complementares);
- Fenômeno da natureza (previsíveis ou imprevisíveis);
- Mau uso operacional, por falha de planejamento (plano e periodicidade de manutenção) e/ou, execução (procedimentos, atividades e material inadequado para conservação e limpeza) e/ou, operação (registros, controles, rondas e atividades pertinentes) e/ou gerenciamento (controle de qualidade da manutenção).

A análise da documentação dará uma abrangência sobre a situação da edificação ou do conjunto de edificações, sendo recomendado pela Norma de Inspeção Predial, emitida pelo IBRAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A necessidade de uma prévia análise documental torna-se evidente pela própria definição de vistoria, na norma de Perícias de Engenharia na Construção Civil (ABNT/NBR-13.752): Constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem.

A listagem a seguir serve de orientação sobre as obrigações técnicas dos Incorporadores/Construtores, como previsto na ABNT/NBR-14037(Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações – Conteúdo e Recomendações para Elaboração e Apresentação), e daquelas a cargo dos condomínios, na ABNT/NBR-5674 (Procedimentos para Manutenção de Edificações). Além dessas, há uma série de obrigações legais de âmbito geral e local (Lei

4591/1964, Lei 4864/1985, Código Civil, Códigos Estaduais e Municipais, dentre outras):

Documentos Administrativos:

- Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio;
- Regimento Interno do Condomínio;
- Alvará de Construção;
- Auto de Conclusão;
- IPTU (obra e distribuição pelas unidades);
- Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA);
- Alvará do Corpo de Bombeiros
- Ata de instalação do Condomínio;
- Certificado de Manutenção do Sistema de Segurança;
- Certificado de treinamento de brigada de incêndio;
- Licença de funcionamento da prefeitura;
- Licença de funcionamento do órgão ambiental estadual;
- Cadastro no sistema de limpeza urbana;
- Comprovante da destinação de resíduos sólidos, etc.
- Relatório de danos ambientais, quando pertinente;
- Licença da vigilância sanitária, quando pertinente;
- Contas de consumo de energia elétrica, água e gás nas áreas comuns do Condomínio;
- Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional;
- Alvará de funcionamento;
- Certificado de Acessibilidade;

Documentos Técnicos:

- Memorial descritivo dos sistemas construtivos;
- Quadros de área;
- Projetos dos sistemas construtivos (listados conforme estipulado na norma)
 - Projeto aprovado;
 - Projeto modificativo;
 - Projeto executivo;
 - Projeto de sondagem;
 - Projeto de fundações, contenções, cortinas e arrimos;
 - Projeto de estruturas;
 - Projeto de formas;
 - Projeto de armação;
- Projeto de Instalações Prediais:
 - Instalações Hidráulico-sanitárias, e de água pluviais;

- Instalações de gás;
- Instalações elétricas, de telefonia e de Pára-raios (SPDA);
- Instalações de ar condicionado;
- Projeto de Impermeabilização;
- Projeto de Revestimentos;
- Projeto de Pintura;
- Projeto de acessibilidade;
- Projeto de Paisagismo

Documentos de Manutenção e Operação:

- Manual de Uso, Operação e Manutenção (Manual do Proprietário da Unidade, Manual dos Síndicos dos Blocos, se houver, e Manual do Síndico Geral);
- Plano de Manutenção e Operação e Controle (PMOC);
- Selos dos Extintores;
- Relatório de Inspeção Anual de Elevadores (RIA);
- Atestado do Sistema de Proteção a Descarga Atmosférica - SPDA;
- Certificado de limpeza e desinfecção dos reservatórios;
- Relatório das análises físico-químicas de potabilidade de água dos reservatórios e rede;
- Certificado de ensaios de pressurização em mangueiras;
- Laudos de Inspeção Predial / Comissionamento anteriores, se houver, ou laudos relativos à entrega das partes comuns e respectivas instalações;
- Certificado de ensaios de pressurização em cilindro de extintores.
- Relatório do acompanhamento de rotina da Manutenção Geral;
- Relatórios dos Acompanhamentos das Manutenções dos Sistemas
- Específicos, tais como: ar condicionado, motores, antenas, bombas, CFTV,
- Equipamentos eletromecânicos e demais componentes.
- Relatórios de ensaios da água gelada e de condensação de sistemas de ar condicionado central
- Certificado de teste de estanqueidade do sistema de gás.
- Relatórios de ensaios preditivos, tais como: termografia, vibrações mecânicas, etc.
- Relatórios dos Acompanhamentos das Manutenções dos Sistemas
- Específicos, tais como: ar condicionado, motores, antenas, bombas, CFTV,
- Equipamentos eletromecânicos e demais componentes;

- Cadastro de equipamentos e máquinas, com respectivas Notas Fiscais, certificados de garantia e manuais de operação devidamente arquivados;

A norma ABNT/NBR-14.037/1998, relativa às obrigações dos Incorporadores e Construtores (solidários legalmente), encontra-se em fase de revisão. Pois, deverá referenciar a nova ABNT/NBR-15.755 (Desempenho para Edifícios até 5 Pavimentos) e a recente ABNT/NBR-12.271/2006 (Avaliação de Custos e Outras Disposições para Condomínios Edifícios), além da ABNT/NBR-5674/1999 (Procedimentos para Manutenção de Edificações).

Está sendo sugerido na nova edição, um anexo sobre a *Documentação Legal do Condomínio*, especificando a incumbência pelo fornecimento inicial a cargo da Incorporadora ou Construtora e as necessárias renovações a cargo do Condomínio, com as respectivas periodicidades. Informação esta que deverá ser prestada também para todos os demais documentos condominiais.

A norma ABNT/NBR-5.674/1999 estabelece a obrigatoriedade de um sistema de manutenção, conservação e operação da edificação e respectivas instalações, que cabe ao Condomínio implantar e monitorar. As informações básicas para tal devem partir das obrigações dos incorporadores e construtores para com a mencionada a ANBT/NBR-14.037.

Os serviços preliminares às inspeções prediais devem abordar ambas as obrigações esclarecendo sua pertinência, em especial, durante o período de garantia da edificação, ali incluídas as obras, instalações e equipamentos. Os serviços de atendimento ao cliente das construtoras e/ou incorporadoras costumam diferenciar os atendimentos relativos a pendências da obra daqueles decorrentes da garantia, deixando a cargo do condomínio os atendimentos relativos aos equipamentos de uso comum e lazer (aparelhos de ginástica, instalações do “spa”, equipamentos das saunas, espaço gourmet, etc.). Há muita confusão entre condôminos, síndicos e construtoras quanto aos critérios adequados para cumprir com garantia, assistência técnica e manutenção de modo que cada uma destas funções seja tratada independentemente

Os trabalhos de vistoria e perícia, bem como os estudos para conservação de energia e redução de custos condominiais, também carecem dos mesmos serviços preliminares de análise da documentação condominial.

Conclui-se pela necessidade de uma análise prévia, mediante *Diagnóstico da Situação da Edificação*, para determinar se esta carece de uma vistoria, inspeção ou perícia, específica ou abrangente.