

# Os danos causados no emprego da Inspeção Predial em ações judiciais

## Aspectos Teóricos & Exemplos Práticos Observados nas Perícias

- *Laudos Comumente Utilizados Para Embasar A Inicial*
- *Anomalias Mais Comuns Apontadas Nestes Laudos*
- *Danos Causados No Emprego Da Inspeção Predial Em Ações Judiciais*
- *Possíveis Razões Do Emprego Da Inspeção Predial para Embasar Ações Judiciais*

## Anomalias em Construções: Perfil Majoritário dos Imóveis em Ações Judiciais

*Edifícios Residenciais de Padrão  
Construtivo Médio Inferior à Médio*

*Entre 4 e 5 anos de construídos*

*Conjuntos Residenciais ‘Minha Casa  
Minha Vida’*

*Sem Conservação/ Sem Manutenção*

REALIZAÇÃO:



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Anomalias em Construções – Instrução da Inicial em Demandas Judiciais

### LAUDOS COMUMENTE UTILIZADOS PARA EMBASAR A INICIAL



REALIZAÇÃO:



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Anomalias em Construções – Instrução da Inicial em Demandas Judiciais

### 1ª) Ações instruídas com Laudos de Inspeção Predial =>

*Laudos tecnicamente bem elaborados, de acordo com as Normas de Inspeção Predial, porém utilizados para instruir reclamações por vícios construtivos => **listam todas as anomalias indicadas no laudo de Inspeção como de responsabilidade do Construtor.***

### 2º) Ações instruídas com Laudos tecnicamente deficientes

**Laudos intitulados** como sendo de ‘Vistoria’ ou de ‘Inspeção Predial’;

Elaborados a partir das Normas de Inspeção Predial, mas contendo conclusões quanto à origem, causas e até mesmo responsabilidades sobre anomalias; mas sem fundamentação técnica necessária a estas conclusões.

REALIZAÇÃO:



SECOVISP

SindusCon



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Anomalias em Construções – Instrução da Inicial em Demandas Judiciais

### **3º) Ações instruídas com Laudos tecnicamente deficientes**

Laudos com nomenclaturas diversas

#### **Não seguem qualquer norma**

Contendo ou não conclusões quanto à origem, causas e até mesmo responsabilidades sobre anomalias e custos de reparo, sem trazer a fundamentação técnica necessária a estas conclusões.

### **Nomenclaturas Diversas**

*Relatório de Patologias*

*Relatório Técnico Fotográfico*

*Laudos de Garantias*

*Laudos Cautelares*

## Anomalias em Construções – Instrução da Inicial em Demandas Judiciais

Trabalhos incompletos quanto ao histórico da edificação e das **anomalias** (*Datas Alvará, Habite-se; Entrega, Início da Anomalia; Reparos executados, Reclamações documentadas à Construtora*)

Trabalhos que Não especificam a utilização de qualquer norma

Trabalhos que não fazem qualquer menção aos Prazos de Garantia previstos nas Normas ABNT e/ou nos Manuais de Uso e Manutenção

Trabalhos que não trazem informações quanto à realização, ou não, de manutenção no imóvel

REALIZAÇÃO:



SECOVISP

SindusCon



NELSON NÓR ENGENHARIA

## EXEMPLOS

**ANOMALIAS MAIS COMUNS VERIFICADAS EM LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL E OUTROS, QUE EMBASAM A INICIAL EM DEMANDAS JUDICIAIS**

***ANOMALIAS ADVINDAS DE:***

***FALHAS DE MANUTENÇÃO***

***MAU USO***

***PRAZOS DE GARANTIA VENCIDOS***

## Apontamento de itens de melhoria no imóvel, caracterizados como Falhas Construtivas

### “ausência de pingadeiras em muretas”



Itens aparentes devem ser reclamados no ato da entrega => Laudo de Vistoria de Entrega/ Recebimento;

Item não obrigatório por Norma

Item não previsto nos projetos

A instalação de pingadeiras seria considerada uma melhoria.

REALIZAÇÃO:



SECOVIS

SindusCon



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Normas e Legislação Atual x Normas e Legislação da época da Construção

“ Pé direito inferior ao mínimo de 2,50 como exigido pelo Código de Obras ”



**Código Atual: 2,50m**

**Código Vigente na época da aprovação do Projeto: 2,30m**

## Prazos de Garantia – Falhas de Manutenção

**“Ondulações/ depressões nas calhas provocam o empoçamento de águas pluviais”**



**Item fora do prazo de garantia e pode decorrer de falhas de uso e/ou manutenção**

Não investigado o que provocou a ondulação/ deformação

Eventuais ações indevidas sobre as calhas, durante a fase de uso da edificação, podem ocasionar danos.

## Prazos de Garantia – Falhas de Manutenção

“Sinais de Vazamentos no telhado, devido a falta de estanqueidade nos parafusos de fixação das telhas.”



Item fora do prazo de garantia e falhas de manutenção

**Falha de manutenção**, conforme *ABNT NBR 5674 Manutenção de Edificações – Requisitos para o sistema de gestão da manutenção*, a equipe de manutenção local deve **verificar anualmente** a integridade do sistema de cobertura (vedações, fixações) e reconstruir e tratar onde necessário.

REALIZAÇÃO:



SECOVIS  
A CASA DO SEGURO E RESSEGURO

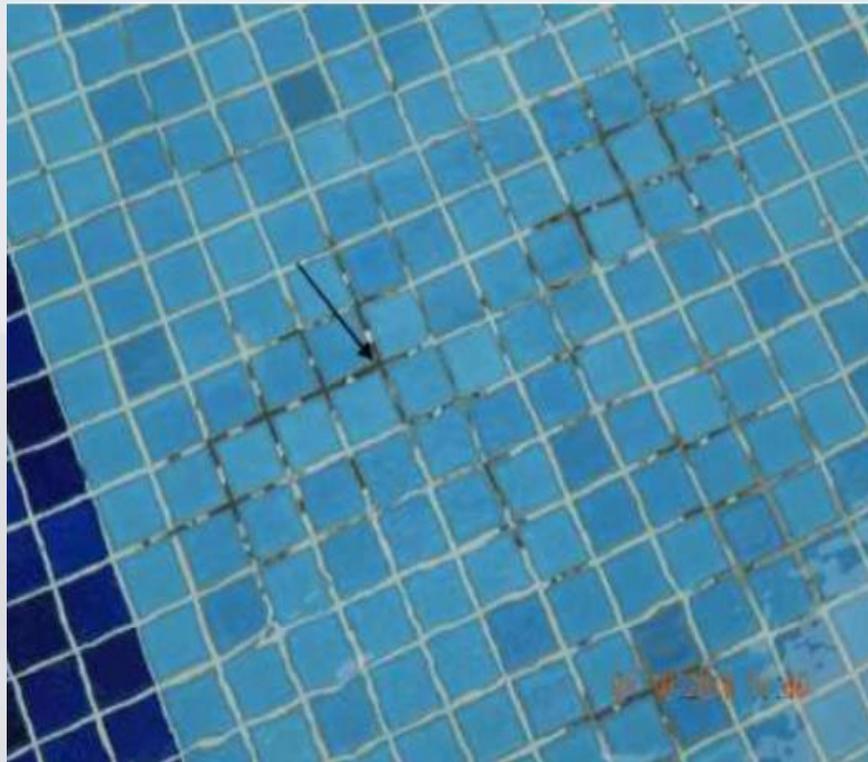
SindusCon



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Prazos de Garantia – Falhas de Manutenção

### “Falhas nos rejuntas das piscinas”



### Item fora do prazo de garantia e falhas de manutenção

Conforme *Manual do Síndico*, o prazo de garantia para rejuntas soltos é de 1 (um) ano.

De acordo com o *Manual do Síndico*, os rejuntas devem ser verificados semestralmente.

## Prazos de Garantia – Falhas de Manutenção

### “Pontos de oxidação no gradil”



### Item fora do prazo de garantia e falhas de manutenção

Conforme Manual do Síndico, o **prazo de garantia** para defeitos na pintura é de até 1 ano da data da expedição do habite-se.

De acordo com o constante do Manual do Síndico, a **pintura das esquadrias de ferro deve ser verificada anualmente**, tratar eventuais pontos de ferrugem (oxidação) antes da repintura

REALIZAÇÃO:



SECOVISP

SindusCon



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Prazos de Garantia – Falhas de Manutenção

### “Fissuras superficiais na alvenaria”



### Item fora do prazo de garantia e falhas de manutenção

Fissuras são superficiais, não visíveis a mais de 1 metro; se limitam ao revestimento; não representam risco;

Manual do Síndico: prazo de garantia para fissuras em revestimentos de tetos e paredes é de 1 (um) ano.

Manual do Síndico: Pintura deve ser efetuada a cada 3 (três) anos, ocasião em que fissuras recebem tratamento.

REALIZAÇÃO:



SECOVIS

SindusCon



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Falhas de Uso e Manutenção

### “Infiltrações pela Fachada”



**Manchas são de bolor/ fungos**  
**Falta de Manutenção = Limpeza**  
**Falha de Uso = Imóvel fechado na maior parte do tempo ⇔ ventilação insuficiente**



***Umídimetro = Umidade ‘Zero’***

## Prazos de Garantia – Falhas de Manutenção – Reformas com Alterações

### “Infiltrações nos tetos dos banheiros dos apartamentos”



### Reforma com Alterações nos Banheiros

**Vazamento no ramal do banheiro do apartamento de andar superior, no qual, além da reforma de revestimentos, houve execução de instalações hidráulicas adicionais, com alteração das instalações originais.**

Alteração = comprometimento da garantia;

## Causa = Reformas com Alterações e Falhas

Instalação hidráulica do apto. acima modificada pelo proprietário, alterando completamente as características originais e causando ruptura da tubulação no interior do *shaft*, provocando infiltrações nas unidades inferiores.



## Prazos de Garantia – Falhas de Uso/Manutenção – Reformas com Alterações

### “Azulejo Danificado (Quebrado)”



**Aspecto Aparente**

**Oriundo de Alteração: Instalação irregular de fiação elétrica**

## Prazos de Garantia – Anomalia Aparente

### “Anomalia no encaixe de luminárias”



Encaixe das luminárias **fora do prazo de garantia** - Conforme *Manual do Síndico*, o prazo de garantia para espelhos e luminárias mal colocados / danificados é no ato da entrega => Laudo de Entrega/Recebimento

Trata-se de item de fácil visualização, cujo prazo de reclamação é de 90 dias (vício aparente).

Pode ser proveniente de Mau Uso

## INICIAIS EMBASADAS EM LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL / LAUDOS DE VISTORIA

### Danos causados no emprego da Inspeção Predial em ações judiciais



REALIZAÇÃO:



NELSON NÓR ENGENHARIA

## INICIAIS EMBASADAS EM LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL – Tutela Antecipada

**Pedido de Tutela Antecipada, para que Construtora efetue reparos imediatamente**

**Pedido de Tutela Antecipada, para que Construtora efetue depósito de Verba para Reparos**

Embasamento em Laudo denominado de Inspeção Predial, ou em laudos apontando reponsabilidades da Construtora, sem análise quanto ao tipo e causas das anomalias;

## INICIAIS DE “CATÁSTROFE IMINENTE”

### “Fachada Caindo”



Foto é detalhe do muro frontal



## INICIAIS DE “CATÁSTROFE IMINENTE”

**Trailers de filme de Terror = Questionam a Solidez/ Segurança/ Afirmam ocorrer o Agravamento das anomalias**

**Pedido de Tutela Antecipada de Urgência;**

**Pedido de verbas estratosféricas para reparo estratosféricas, sem fundamentação**

Embasamento em simples relatórios fotográficos, sem análise quanto ao tipo e causas das anomalias;

Estimativa de Custo de reparo sem qualquer orçamento; apenas apontamento de verbas.

REALIZAÇÃO:



SECOVISP

SindusCon



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Prejuízos à Perícia e ao Processo

### Emprego da Inspeção Predial em Ações Judiciais

- Encarece a Perícia => Maior nº de itens abordados e análises
- Tendem a influenciar as Conclusões do Perito do Juízo
- Maior número de Divergências e Manifestações Técnicas entre Perito e Assistentes
- Alonga o prazo de execução da perícia.
- Tende a favorecer Indenizações Indevidas
- Retarda a conclusão do Processo e gera Recursos Judiciais

## Prejuízos à Perícia e ao Processo

### Emprego da Inspeção Predial em Ações Judiciais

- Prejudica a imagem da engenharia legal, dos construtores e das normas técnicas;
- Prejudicam o Consumidor, que não empreende a manutenção de seu patrimônio, que se degrada ainda mais ao longo de uma demanda judicial;
- Podem vir a encarecer os preços dos imóveis, na medida em que os construtores tenham que vir a embutir os dispêndios destas demandas aos preços de venda.

REALIZAÇÃO:



SECOVIS SP

SindusCon



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Possíveis Razões do Emprego da Inspeção Predial em Ações Judiciais



REALIZAÇÃO:



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Possíveis Razões do Emprego da Inspeção Predial em Ações Judiciais

- Custo do Laudo de Inspeção x Custo do Laudo Pericial
- Maior facilidade na elaboração da Inspeção Predial, relativamente a uma perícia
- Deficiência de conhecimento técnico do profissional ao oferecer e/ou elaborar o trabalho
- A citação do emprego de uma Norma de Inspeção Predial tende a conferir confiabilidade ao trabalho

## Possíveis Razões do Emprego da Inspeção Predial em Ações Judiciais

### ***Aspectos e crenças culturais prevalentes na sociedade:***

*O Condomínio, ao receber o Laudo de Inspeção Predial, entende que tudo é de responsabilidade da Construtora.*

- Ideia de perenidade e resistência, presentes em construções mais antigas
- Inexistência de uma cultura de manutenção das edificações
- Desconhecimento de prazos de garantia

*Para se adequar ao mercado, as construções atualmente são edificadas com técnicas e materiais que visam otimizar a relação prazo/custo x benefício. A durabilidade e desempenho destas construções estão atreladas à manutenção e prazos de garantias, como regram as normas técnicas de desempenho*

## Possíveis Razões do Emprego da Inspeção Predial em Ações Judiciais

- Casos aparentemente de oportunismo e/ou de má fé

## RECOMENDAÇÕES

- Realização de eventos como este; divulgação aos Operadores do Direito e às Administradoras de imóveis;
- Construtoras e Administradoras: Divulgação dos Manuais de Uso e Manutenção; elaboração de Laudos de Entrega e Recebimento de Obra;
- Consumidores (Condomínios): Contratação de trabalhos qualificados, de profissionais certificados por Institutos de Perícias de Engenharia;
- Profissionais de Engenharia e Arquitetura: Ressaltar aos clientes as diferenças entre Perícia e Inspeção Predial, e suas diferentes finalidades; elaborar trabalhos seguindo as normas técnicas.

REALIZAÇÃO:



SECOVISP

SindusCon



NELSON NÓR ENGENHARIA

## Reflexão

- Alterar a denominação da Norma de Inspeção Predial; ou Englobar a Norma de Inspeção Predial com a Norma de Manutenção de Edificações:
- *Manutenção de Edificações – Procedimentos (ABNT NBR 5674:2012)*
- *Manutenção de Edificações – Inspeção Predial*

REALIZAÇÃO:



NELSON NÓR ENGENHARIA

**Muito Obrigado!**

***Colaboradores na Elaboração Técnica do Material de Apresentação:***

***Flávia Aruta Mantovani***

***Marcelo Ruggiero Nó***



REALIZAÇÃO:



NELSON NÓR ENGENHARIA