

Reportagem Especial

ANÁLISES EM PRÉDIOS

Vistoria a partir de R\$ 100 por apartamento

Com a lei que obriga inspeção em todos os imóveis de Vitória, 4 mil prédios públicos e residenciais devem ser submetidos a inspeção

Eliane Proscholdt
Francine Spinassé

Para cumprir a lei aprovada nesta semana na Câmara Municipal de Vitória, proprietários e condomínios vão ser obrigados a contratar profissionais para fazer vistorias em mais de 4 mil edifícios residenciais e prédios públicos.

Em média, engenheiros e arquitetos que realizam vistorias cobram valores a partir de R\$ 100 por apartamento ou sala para que áreas comuns, como garagens e áreas de lazer, sejam vistoriadas.

Apesar da média, especialistas afirmam que o valor pode ser bem maior para prédios com áreas comuns e de lazer grandes e poucas unidades. Critérios como a idade do condomínio também podem influenciar no valor.

O inspetor do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Espírito Santo (Crea-ES) e presidente da Associação das Empresas e Profissionais do Mercado Imobiliário de Vila Velha, Maurício Ceotto Brandão, explicou que atualmente os valores cobrados para vistorias variam de R\$ 100 a R\$ 200 por unidade.

“Geralmente, as vistorias são feitas por dois ou três profissionais e o objetivo é identificar os problemas, como trincas e infiltrações. Depois, essas patologias são classificadas pelo grau de risco.”

Ele destacou que, dependendo do profissional, ainda indica como solucionar problemas ou até elaborar um plano de manutenção.

O engenheiro civil Radegaz Nasser Junior enfatizou que o valor depende do tamanho de áreas comuns, assim como o nível de vistoria que os responsáveis desejam ou até mesmo a idade dos prédios.

Sobre os valores, Radegaz salientou que, geralmente, é um preço único para o condomínio, que pode ser dividido entre os moradores. “O valor é baixo em vista de vidas que podem ser perdidas se não houver prevenção.”

O engenheiro civil e perito avaliador de imóveis Fernando Rosa Agostinho frisou que muitos profissionais optam por calcular valores cobrados para as vistorias pelo tamanho da área comum, mas a intenção é que os valores sejam acessíveis para favorecer a aplicação da lei. “É um grande avanço e, com isso, os edifícios se tornam mais seguros.”



RODRIGO GAVINI/AT

ENGENHEIRO CIVIL RADEGAZ NASSER JUNIOR

explicou que o valor cobrado pela vistoria depende do tamanho de áreas comuns, assim como o nível de inspeção que os responsáveis desejam ou até mesmo a idade dos prédios. “O valor é baixo em vista de vidas que podem ser perdidas se não houver prevenção”, afirmou



SAIBA MAIS

Lei de vistorias

Foi aprovada pela Câmara a lei que prevê que prédios residenciais de Vitória com mais de três andares e edificações comerciais, igrejas, shoppings e equipamentos públicos vão ter de fazer vistorias periódicas.

Como vai funcionar

A primeira vistoria deverá ser realizada em até cinco anos após emissão do Habite-se ou, se a construção tiver mais de cinco anos de liberação para ocupação, a vistoria deverá ser realizada em até um ano após a lei municipal ser publicada.

A vistoria será realizada por engenheiros ou arquitetos e deverá ser registrada nos conselhos das categorias.

ENTENDA O CASO

PROJETO

> O PROJETO de lei que prevê as vistorias obrigatórias foi protocolado na Câmara de Vitória em julho de 2015.

VETO

> EM MAIO DESTA ANO, os vereadores votaram favoráveis, mas a matéria foi vetada pela prefeitura em junho.

> A ALEGAÇÃO da prefeitura, por meio da Procuradoria Geral do Município, é de que o projeto era inconstitucional e ilegal, já que a lei vigente determina que a responsabilidade dessa manutenção é do responsável técnico e dos proprietários.

DERRUBADA DO VETO

> NA ÚLTIMA terça-feira, os vereadores analisaram o veto do prefeito e votaram por unanimidade pela aprovação da lei, que será promulgada pela presidência da Câmara. A lei entra em vigor assim que for publicada no Diário Oficial, nos próximos dias.

INSPEÇÃO EM ÁREAS COMUNS

As vistorias

Cada condomínio, proprietário de prédios ou estabelecimentos comerciais deverá contratar engenheiro ou arquiteto para fazer as vistorias. Elas serão realizadas nas áreas comuns das edificações, ficando de fora as áreas privativas (dentro dos apartamentos) ou salas.

Valores

R\$ 100

em média, são cobrados de cada unidade para vistorias de áreas comuns. **EXEMPLO:** Para um prédio com 100 unidades, por exemplo, a vistoria sairia por R\$ 10 mil.

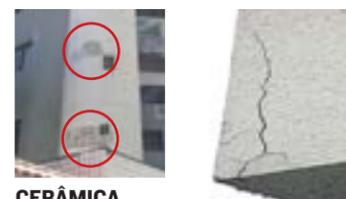
Isso varia de acordo com cada profissional, o tamanho da área comum e de lazer, e até a idade do prédio. Os laudos saem de 15 a 40 dias, dependendo do caso.

PROBLEMAS

Os problemas são classificados conforme sua origem. Eles podem ser:

- > **ANOMALIAS:** problemas causados por erros de construção
- > **FALHAS:** causadas pela falta ou falhas na manutenção

Sinais de risco



CERÂMICA SOLTANDO

TRINCAS

- > Corrosão de estruturas
- > Descolamento de cerâmica ou piso
- > Vazamentos
- > Deformações

QUANDO FAZER VISTORIA

ATÉ 5 ANOS da edificação	primeira vistoria
ATÉ 15 ANOS da edificação	vistorias realizadas a cada cinco anos
ENTRE 16 E 45 ANOS da edificação:	vistorias realizadas a cada três anos
ACIMA DE 46 ANOS da edificação	vistorias realizadas a cada dois anos

PUNIÇÃO

60 DIAS é o prazo que a prefeitura vai ter, após a publicação da lei no Diário Oficial, para regulamentar e estabelecer as punições que deverão ser impostas aos condomínios que não realizarem a vistoria.

Após o laudo ficar pronto, se houver correções a serem realizadas, é necessário que o condomínio ou o proprietário tome providências, pois poderá ser responsabilizado em caso de acidentes ou outros problemas.

CURIOSIDADES

- > **MAIS DE 400** cidades brasileiras já têm essa lei
- > **NO ESTADO** do Rio de Janeiro, a lei é estadual
- > **FAMÍLIAS** de baixa renda ficam isentas do pagamento