

PREVENÇÃO Intervenções serão feitas com base na orientação de engenheiro ou empresa especializada

Manutenção periódica de imóveis é prevista na legislação municipal

RITA CONRADO

Síndicos de edifícios residenciais e comerciais devem estar preparados: sem que esperem, o prédio pode ser selecionado pela Superintendência de Ordenamento e Uso do Solo do Município (Sucom) para apresentar um relatório técnico com toda a situação do imóvel, desde a apresentação da fachada até as condições estruturais do edifício, passando por revisão de instalações hidráulicas e elétricas. A elaboração do documento, que deve ser feito por um engenheiro civil, custa, em média, R\$ 2.500. Perder o prazo de apresentação do relatório gera o pagamento de multas significativas e até a interdição do imóvel.

A ação da Sucom é prevista na Lei Municipal 5.907/01, regulamentada pelo Decreto Municipal 13.251/01. O obje-

tivo é fazer com que donos de imóveis mantenham a rotina de avaliar os imóveis, garantindo sua preservação. Mas pouca gente tem conhecimento disso, a não ser os que foram "sorteados" com a exigência do órgão, que fiscaliza pelo sistema de amostragem

ou atendendo a denúncias. A falta de planejamento desses gastos impacta o orçamento. "Criaram taxa extra, para pagar o engenheiro que fez o laudo técnico", diz Vera Lúcia Ribeiro, moradora de um edifício de 15 apartamentos no Costa Azul.

Processo falho

Os gastos não param por aí. Como o laudo técnico aponta as intervenções necessárias, haverá custos dos reparos e reformas. Atualmente, Vera Lúcia é a síndica do edifício e teve que elaborar um novo laudo, onde estão descritas as

reformas realizadas. Antes que assumisse o cargo, o prédio foi multado por ter perdido o prazo para apresentação do relatório. Mas enfrenta um problema: por falta do documento de protocolo, a Sucom não conseguiu localizar o processo referente ao

condomínio. "Gastamos com a contratação do engenheiro e não conseguimos ainda apresentar o documento à Sucom", lamenta a síndica. Segundo a Sucom, o órgão pode localizar o processo por meio do nome e localização do edifício autuado.

Inspeção rotineira evita gastos não programados

O engenheiro civil Giese Nascimento Filho, chefe de gabinete do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia da Bahia (Crea-BA), confirma que as multas são pesadas e que as manutenções são necessárias. "A lei de manutenção predial foi criada depois de uma série de desabamentos de imóveis deteriorados ocorrida entre 1997 e 1998", explica. "Os síndicos devem estar atentos à revisão do imóvel a cada cinco anos e se programarem para contratar um profissional qualificado para fazer o relatório técnico".

Manter essa rotina vai evitar surpresas, como a de ser cobrado pela Sucom e ter tempo limitado para elaborar o documento e realizar obras. "Com o relatório em mãos, o síndico pode programar os serviços, sem grande custo".

Conscientização

"Além de preservar e valorizar o imóvel, a manutenção periódica vai evitar acidentes, às vezes com vítimas fatais", ressalta. "A sociedade precisa se conscientizar dessa necessidade", diz.

RITA CONRADO

**COMO EVITAR
ACIDENTES E MULTAS**

1

A cada cinco anos, buscar um engenheiro civil ou de segurança para fazer um relatório técnico que detalhe as condições do imóvel

2

De posse do laudo elaborado pelo engenheiro, fazer o planejamento dos gastos com as intervenções necessárias apontadas. A prevenção custa menos que a intervenção corretiva

3

No caso de ser selecionado pela Sucom para apresentar laudo técnico, evitar perder os prazos oferecidos, para não pagar multas pesadas

4

A manutenção periódica não deve ser feita apenas mediante a cobrança do município. Fazer a revisão detalhada das condições do edifício e os reparos necessários ampliarão a vida útil do imóvel e garantirão a segurança

5

A inspeção técnica tem que ser realizada por um engenheiro ou empresa especializada

GEISI NASCIMENTO FILHO Crea-BA