



Vitória, 27 janeiro de 2021

A
CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA
VEREADOR DAVI ESMAEL

Referência: Prorrogação prazo inspeção predial

SINDICATO PATRONAL DE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E MISTOS, E EMPRESAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, EXCETO REGIÃO SUL – SIPCES/ES, por seu representante legal, vem à presença de V.S^a, **requerer a prorrogação do prazo contido na lei 9.418** que dispõe sobre a apresentação do Laudo de Inspeção Predial no âmbito do Município de Vitória e dá outras providências, face as seguintes considerações:

1. O artigo 618 do Código Civil Brasileiro prevê de forma expressa o prazo de garantia da edificação, respondendo a construtora pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.
2. Pacífico o entendimento jurisprudencial do Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prazo prescricional para o condomínio ajuizar ação indenizatória em face da construtora por vícios de obra, projeto, execução e materiais é de dez anos.

Em face disto, os condomínios têm, de forma responsável, quando necessário, contratado elaboração de laudos técnicos em construções novas, antes do prazo de dez anos, para embasar ação judicial.



3. A lei 9.418 prevê no artigo 2º que *“o Laudo de Inspeção Predial, juntamente com cópia digitalizada, deverá ser apresentado ao Município pelo responsável legal pela edificação em até 10 (dez) anos após a concessão do Certificado de Conclusão da obra”*.

Como vimos acima, referido laudo só é imprescindível para o ajuizamento de ação judicial, pois, estando a edificação em perfeita ordem (manutenção e conservação), alvarás, etc., não há justificativas plausíveis a embasar a contratação do referido laudo até completar dez anos, até porque a vida útil de uma edificação é calculada em torno de 50 a 75 anos conforme literatura específica (engenharia e perícias).

4. O § 2º, do dispositivo legal acima citado, estabelece que *“no caso de edificação com Certificado de Conclusão emitido há mais de 10 (dez) anos contados a partir da publicação desta Lei, o responsável legal terá o prazo de 02 (dois) anos para providenciar a elaboração e apresentação do Laudo de Inspeção Predial ao Município”*.

Nobre Vereador, na hipótese acima, o prazo dos condomínios apresentarem o laudo se encerra no dia 31 de março do corrente ano, sob pena de multa.

5. Ocorre que, desde início do ano de 2020 estamos vivenciando uma das maiores pandemias da história, decorrente do novo coronavírus, doença COVID-19, causando no Brasil mais de 218 mil mortes, e em nosso estado mais de 5.700 mortes até o momento.

6. Em decorrência desta pandemia, tivemos fechamento de inúmeras atividades econômicas, aumento do desemprego, implantação de trabalho em home office e ações para o enfrentamento da Covid-19, exigindo de todos, esforço conjunto para atendimento das normas sanitárias.



6.1. Empregados tiveram seus contratos de trabalho suspensos ou reduzidos a carga horária e salário; os autônomos e microempreendedores viram esvaziamento de suas fontes de renda, o auxílio emergencial concedido pelo Governo Federal foi a tábua de salvação destes e da própria economia.

7. Exigir de os condomínios, neste momento difícil, assumirem despesas na contratação de engenheiros ou arquitetos para elaboração de laudo de inspeção predial, de forma impositiva, sem analisar a situação individual de cada edificação (que demande manutenção e conservação para manter a vida útil da edificação), é impor dificuldades aos condôminos, já abalados psicologicamente e financeiramente pelas razões ventiladas.

8. Ressaltamos a responsabilidade dos síndicos na manutenção e conservação das edificações, casos pontuais de incidentes ou acidentes envolvendo edificações, por vícios de construção, exigem ação de todos, especialmente de fiscalização dos órgãos competentes quando da liberação das licenças e habite-se, ou dos Conselhos de Engenharia e Arquitetura. Todavia, por conta disto, exigir de todos os condomínios laudo de inspeção predial nos primeiros dez anos e a cada dez, não nos parece eficiente e razoável.

Assim, vem a entidade sindical representativa dos condomínios e empresas administradoras de condomínios requerer junto ao nobre vereador DAVI ESMAEL, uma análise social e compreensiva dos fatos narrados, para junto aos demais vereadores desta colenda Câmara Municipal, abrir a discussão das medidas legais visando postergar o prazo contido na lei 9.418, ampliando-o por mais dois anos.

Certo do atendimento, reiteramos cordiais saudações.

GEDAIAS FRERE DA COSTA
Pres. SIPCES