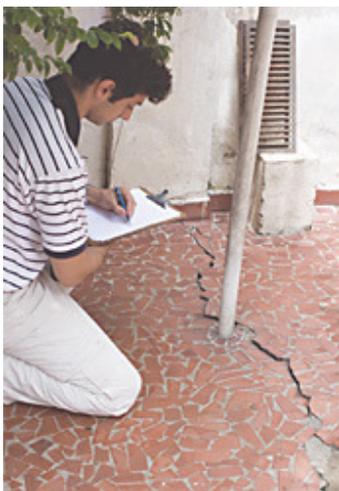


## Avaliações

### Vistoria preventiva

Laudo de vizinhança apura estado de conservação de imóveis próximos ao canteiro de obras e atua como garantia a reclamações por danos e prejuízos indevidos



Trincas, fissuras, rachaduras, infiltrações: são inúmeras as queixas de imóveis vizinhos às obras que podem recair sobre as construtoras. Mas como determinar se os danos possuem de fato ligação com a obra? Como ter certeza de que a reparação é justa e devida aos moradores?

Meios para isso evidentemente existem - perícias específicas são capazes de descobrir a origem dos estragos. No entanto, além de custosas, essas ferramentas tornam-se injustificáveis quando se dispõe de uma solução preventiva como o laudo de vizinhança. Aplicado aos imóveis que cercam o terreno, o laudo dá segurança às construtoras em situações extremas de embates judiciais; ou, no jargão dos advogados, representa uma "prova testemunhal de constatação inicial".

Funciona da seguinte maneira: um engenheiro perito visita os locais antes do início da obra e registra o estado de conservação dos imóveis. Dessa forma, em caso de futuras queixas, a empresa tem como saber se o problema já existia ou se foi realmente causado pela construção.

"O laudo até influencia as pessoas no sentido de saberem quais danos foram apontados. Elas só vão reclamar se realmente a obra impactou", observa

Eduardo Simões, sócio-diretor da construtora Solve, que atua há cerca de dez anos no mercado paulista. "Por outro lado, ajuda a deixar claro se o problema foi realmente causado pela obra", completa o empresário, explicando que, uma vez detentora dessa certeza, a construtora efetua os reparos necessários sem receios e dá prosseguimento à obra.

O presidente do Ibape-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), Tito Lívio Ferreira Gomide, destaca outra vantagem do documento: "Há um efeito psicológico que é muito importante. Os vizinhos se sentem seguros, percebem que está envolvida uma empresa responsável, preocupada com suas atividades e com as influências que pode gerar".

Parte integrante da política de boa vizinhança, a vistoria oferece ainda o benefício de evitar que os prejuízos aconteçam e incidam sobre construtoras e incorporadoras. Caso seja identificado algum problema grave, passível de se agravar com os trabalhos no canteiro, o morador é advertido a corrigi-lo. Acaba, por consequência, e sem custo algum, sendo contemplado com uma avaliação profissional no tocante às condições de seu imóvel.

Dependendo do problema encontrado, a construtora pode até mudar algum aspecto da obra que estava programado, de modo a não piorar a situação. Cenário parecido ocorreu com a Solve: num empreendimento composto por dois edifícios, o primeiro foi feito com fundações do tipo Franki, ou bate-estacas - e se constatou o elevado índice de impacto na vizinhança atrelado ao modelo. Em virtude disso, para se precaver de conflitos, no segundo prédio optou-se pela hélice contínua - de custo mais elevado, porém com reduzido nível de afetação no entorno.

O sócio-diretor conta que a mudança foi providencial: nem bem começaram os trabalhos no segundo edifício, um morador das redondezas procurou a construtora afirmando que seu imóvel tinha sido trincado, e atribuiu à obra o ônus pelos danos. "Ele observou a vibração no primeiro prédio, gerada pela estaca Franki dois anos antes, e no segundo veio reclamar, mesmo que não tivesse ouvido batidas ou barulhos."

Segundo Simão, o morador recuou com as acusações depois de constatar pessoalmente o tipo de fundação que estava sendo empregada, não-impactante. Detalhe: a casa em questão não havia participado do laudo de vizinhança, encomendado no início das operações. "O imóvel estava bem longe do terreno, a mais de uma quadra de distância", explica. "Não temos condições de fazer o laudo no bairro inteiro."



O profissional deve descrever e registrar todas as características e indícios encontrados, mas o laudo não é perícia, logo, não apura causas ou responsabilidades dos problemas

### Aplicação

Não existe padronização quanto à abrangência de imóveis a serem vistoriados e anexados no laudo - exceto num aspecto: "Recomendo que se realize a vistoria em todos os confrontantes diretos do terreno", diz o presidente do Ibape-SP. "Às vezes a empresa quer fazer em apenas um ou dois imóveis, e nós procuramos esclarecer a importância de se incluir todos os lindeiros", comenta Gomide, que também dirige a Gomide Perícias e Consultorias.

Fora isso, são os terrenos e suas particularidades que determinam o número e a localização dos imóveis a serem visitados pelo perito. "Há grandes áreas que pegam duas ou três ruas, e uma lateral inteira é recheada de pequenos sobrados geminados, 20 ou 30 deles", exemplifica. "Temos que entrar em todas as 20 ou 30 casas."

Quem também indica o raio de ação dos peritos são os responsáveis pelo projeto de fundação do empreendimento - já que essa é uma das etapas mais impactantes ao longo da obra. "Dependendo do tipo de fundação, o profissional sabe a extensão que ela vai ter no subsolo, e qual o raio de influência que pode atingir", diz Tito Gomide. "No caso da própria Franki, a onda de vibração faz uma curva, não reflete no imóvel contíguo, mas lá na frente, no meio do quarteirão."

A quantidade de locais a serem analisados repercute, naturalmente, no tempo a ser gasto pelos peritos. Paralelo a isso, as condições e características dos imóveis é que vão ditar o trabalho no laudo. "Se

você pega um galpão industrial recém-construído, com 100 m de confrontação, vai fazer a vistoria em 30 minutos", calcula o perito. "Já ser for um cortiço ou uma favela, os mesmos 100 m em que se levou 30 minutos vão consumir dois dias de trabalho."

### Atividade do perito

Em situações de acentuada degradação do imóvel, o profissional deve anotar todos os indícios encontrados - daí o elevado tempo gasto. No entanto, é preciso disassociar a vistoria feita no laudo de vizinhança da atividade pericial. "O laudo não tem por objetivo apurar causas ou responsabilidades de problemas. Não entra no mérito do projeto, do processo construtivo ou da qualidade dos materiais", pondera Tito Gomide, do Ibape-SP. "O que nós fazemos é descrever tudo, as características gerais e condições físicas." O engenheiro esclarece que há exceções. "Quando o problema é muito flagrante, um forro na iminência de desabar, por exemplo, nós destacamos aquilo. Isso foge um pouco do escopo principal do trabalho, pois entra no campo da perícia, da consultoria, mas é importante", afirma.

Por não se caracterizar um trabalho minucioso de prospecção e de investigação, o laudo não abrange certas anomalias. "Problemas ocultos não vamos apontar. Pode haver um pilar todo trincado, mas o morador pintou, revestiu, escondeu aquilo, e não podemos detectar", aponta Gomide.

Tão prejudicial quanto a impossibilidade de visualização dos danos é a obstrução da vistoria pelo morador - caso dos proprietários que agem de má-fé, esperando a chegada das máquinas ao terreno para atribuir à obra estragos que já existiam no imóvel.

"Há também o detalhista, que entende a finalidade do laudo, mas vai consultar um advogado, ou contrata um perito próprio para acompanhar", assinala Tito Lívio Gomide. "De qualquer maneira, são situações raras. O que se pede geralmente é uma identificação por meio de carta da construtora, ou do escritório de perícia, solicitando a vistoria", completa.

Ainda que as ocorrências de má-fé por parte de vizinhos sejam minoria, a construtora deve estar preparada para lidar com eventuais obstáculos dessa natureza. O recurso judicial, para que autoridades ordenem a vistoria, pode ser o único caminho. "Isso apenas se a construtora está com muito receio do imóvel, ou por características externas, ou por informações que obteve quanto à sua vulnerabilidade", diz Gomide.

Mesmo nesses episódios de acesso barrado, há a possibilidade de se poupar o departamento jurídico da empresa de todo o desgaste inerente ao acionamento. "Se é perceptível que externamente o imóvel

encontra-se em bom estado, o que se faz é consignar no laudo que a vistoria não foi autorizada", esclarece o engenheiro. "Já é uma constatação jurídica para solução de conflitos."

### **Checgagem vertical**

Quando a necessidade de vistoria abarca prédios, os trabalhos comumente são feitos por amostragem de unidades. "Se são edifícios contíguos, como os mais velhos, que não tinham recuo, são verificados os apartamentos que estão na projeção da divisa", comenta o engenheiro. "Caso contrário, costumamos abordar as fachadas e áreas comuns como térreo e subsolos."

Assim como em outros tipos de imóveis, o nível de detalhamento nos edifícios é decretado segundo a idade e sinais de conservação e manutenção. "Se está muito deteriorado, já temos que entrar no salão de festas, no quarto do zelador, pegar subsolo por subsolo e ir assinalando infiltrações, vazamentos, trincas, além de subir à cobertura, conferir algum problema de movimentação térmica."

O registro dos danos que vão sendo localizados é, além de descrito, confirmado por meio de material fotográfico em abundância. "Esse é o segredo do laudo. Ele tem que permitir que se ande dentro do imóvel pela seqüência das imagens", revela Gomide.

O presidente do Ibape-SP acredita que esse método é mais eficiente e ajuda a mitigar o custo do serviço, em comparação com o registro em forma de croqui - um esboço, de traços breves, método alternativo adotado pelos peritos.

No que diz respeito ao custo, o laudo de vizinhança é "insignificante", segundo Eduardo Simões, da Solve. "É bem menor que 1% do custo da obra, não impacta no total", afirma. O diretor técnico da Cosil Construções e Incorporações, Fábio Luís Garbossa Francisco, estima que um bom laudo custe entre R\$ 2 mil e R\$ 4 mil. "Não é um valor caro, perto do que se pode economizar depois", opina.

O engenheiro Tito Lívio Gomide vê os preços do serviço em queda - mas não por uma razão positiva. "A vistoria é o primeiro passo da perícia, já que não é preciso interpretar nem entrar em complexidades. Por isso, muitos dos novos profissionais estão ingressando nesse mercado, o que faz com que os preços e a qualidade caiam a tal ponto que começa a haver certa rejeição ao trabalho por alguns peritos", expõe. Gomide adianta que o assunto é foco de debate no Ibape-SP. "Estamos estudando a possibilidade de se criar uma tabela mínima de preços, para moralizar o mercado."

### **Contratação habitual**



Segundo Fábio Luís Garbossa Francisco, diretor técnico da Cosil, o indicado é que o laudo seja feito antes da demolição do terreno, porque essa etapa já pode ocasionar problemas aos vizinhos

Enquanto se espalha pelo País como ferramenta de garantia e prevenção às construtoras, o laudo de vizinhança já é praticado de forma corriqueira no mercado paulista. "De uns cinco anos para cá, é procedimento rotineiro em obras grandes e médias", confirma o presidente do Ibape-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), Tito Lívio Ferreira Gomide.

A Cosil Construções e Incorporações, sergipana de origem, contratou o documento em todas as obras que empreendeu em São Paulo, onde está presente desde 1997. "O ideal é que o laudo seja feito antes da demolição do terreno, porque essa etapa já pode ocasionar problemas aos imóveis vizinhos", recomenda o diretor técnico Fábio Luís Garbossa Francisco. "Além disso, com o documento em mãos, é possível definir a metodologia da obra", lembra. "Em vez de revisar o projeto para não danificar a vizinhança, já se compõe de acordo com a situação existente."

A popularização do instrumento deve-se também a uma indução de seguros de obra e começa a ser exigência das seguradoras. "Apólices como as de risco de engenharia e de responsabilidade civil só são fechadas se o laudo for apresentado", afirma Francisco.

De acordo com o presidente do Ibape-SP, as seguradoras costumam realizar, por conta própria, um trabalho de inspeção quanto ao estado dos imóveis lindeiros. "Aí o objetivo é mais para estimar o valor da apólice. O documento é de uso interno da empresa, e não serve como instrumento de defesa jurídica ao construtor."

Gomide diz que, em casos de acidentes ou danos provocados pela obra, a seguradora entra em contato com a construtora solicitando o laudo de vizinhança. "É aí que os peritos ficam sabendo quando o documento é de fato utilizado", relata. Segundo ele, de 15% a 20% das vezes as informações contidas no documento são utilizadas como material de prova em favor dos contratantes.

Na Cosil, entretanto, os conflitos nunca chegaram à esfera judicial. "De qualquer maneira, já soube de construtoras em que foi preciso usar o laudo", garante o diretor técnico. "Tivemos sorte, mas ninguém está livre disso." Apesar de maiores agravantes não terem afetado a empresa, Fábio Francisco salienta um caso em que o vizinho não permitiu a entrada do perito para vistoria. "Notificamos a pessoa via departamento jurídico. A obra está em andamento, e por enquanto não houve problema."

O caso da construtora Solve é semelhante: o documento nunca chegou a ser acionado. A primeira contratação deu-se em 1996, por experiência anterior do diretor técnico Eduardo Simões. Desde essa época, houve períodos de interrupção no requerimento do laudo. "Dispensamos em algumas situações, mas não deveríamos", reconhece. Segundo Simões, a retomada deve acontecer no próximo lançamento da empresa, ainda este mês, na região do Alto da Lapa, na capital paulista.

**Reportagem de Thiago Oliveira**  
**Construção mercado 68 - março de 2007**