

Folha de Dados do Consumidor de Inspectores Residenciais

Sobre inspeções residenciais

Uma inspeção residencial padrão é um exame visual da estrutura física e dos principais sistemas internos de um edifício residencial composto de uma a quatro unidades habitacionais. Deve-se entender que há certos riscos inerentes à compra de uma propriedade e que uma inspeção residencial é inerentemente limitada em seu escopo e profundidade. As informações obtidas com a inspeção residencial em conformidade com o 266 CMR 6.00 podem reduzir alguns desses riscos, mas a inspeção residencial não se destina a proteger o cliente de todos os riscos envolvidos.

Uma inspeção pode ser comparada a um exame físico feito por um médico; no entanto, deve-se entender claramente que uma inspeção residencial não deve ser confundida com uma avaliação, uma inspeção de código de construção, uma garantia de qualquer tipo e/ou uma apólice de seguro sobre a condição da propriedade.

Durante a inspeção, o inspetor examinará as partes expostas prontamente acessíveis da estrutura da residência, incluindo o telhado, o sótão, as paredes, os tetos, os pisos, as janelas, as portas, o porão e a fundação, além dos sistemas de aquecimento/ar-condicionado, o encanamento interno e os sistemas elétricos, em busca de possíveis problemas.

As inspeções residenciais não se destinam a apontar todos os pequenos problemas ou defeitos invisíveis ou latentes em uma residência. A maioria das falhas menores ou cosméticas, por exemplo, deve ser aparente para o comprador sem a ajuda de um profissional.

O momento da inspeção residencial

Um inspetor residencial normalmente é contratado por um possível comprador de imóvel logo após a assinatura do contrato de oferta de compra e venda, antes da execução do contrato final de compra e venda. No entanto, antes de o comprador em potencial assinar o contrato de oferta de compra, ele deve se certificar de que há uma cláusula de inspeção no contrato, tornando a obrigação de compra dependente dos resultados de uma inspeção residencial profissional. Essa cláusula deve especificar os termos aos quais tanto o comprador quanto o vendedor estão obrigados.

A escolha de um inspetor residencial

Boas fontes de referência para serviços de inspeção residencial são amigos, vizinhos ou conhecidos comerciais que tenham ficado satisfeitos com um inspetor residencial. Além disso, advogados e corretores de hipotecas também podem recomendar um inspetor residencial. Os nomes dos inspetores locais podem ser encontrados digitando as palavras **inspeção residencial** (home inspection) e o **código postal** (zip code) da comunidade onde você está comprando a residência e/ou pesquisando o site da Division of Occupational Licensure em www.mass.gov/dpl/boards/hi, ou nas Páginas Amarelas, onde muitos anunciam "Serviço de Inspeção Predial" ou "Serviço de Inspeção Residencial".

Os corretores e vendedores de imóveis não podem recomendar diretamente uma empresa específica de inspeção residencial ou um inspetor residencial, a menos que representem o comprador como corretor do comprador. No entanto, os corretores podem ajudar os compradores a acessar informações sobre inspetores residenciais licenciados.

Um proprietário atual também pode querer obter uma inspeção residencial para identificar quaisquer problemas, especialmente se o proprietário planeja vender a casa em um futuro próximo.

Veja a seguir outras dicas para procurar um inspetor residencial:

- A partir de maio de 2001, os inspetores residenciais devem ser licenciados na Commonwealth of Massachusetts. A licença de um inspetor residencial deve ser verificada antes da contratação. Os consumidores não devem se confundir com as "certificações" de inspetor residencial oferecidas ou vendidas por sociedades ou empresas de inspeção residencial, obtidas por meio de cursos de estudo em casa ou fornecidas por empresas de inspeção residencial que certificam seus próprios inspetores residenciais. Como o negócio de inspeção residencial não é regulamentado na maioria dos estados, as certificações estão disponíveis para qualquer pessoa. A licença de um inspetor residencial pode ser verificada com o Board of Registration of Home Inspectors (Conselho de Registro de Inspetores Residenciais) em seu [site](#) ou ligando para o Conselho no número (617) 701-8600.
- A empresa de inspeção residencial contratada deve aceitar a presença do comprador em potencial na inspeção residencial. O inspetor residencial deve estar disposto a responder a todas as perguntas do comprador e fornecer um relatório verbal e escrito completo.

Quem contrata um inspetor deve esperar uma política de portas abertas da empresa de inspeção residencial para poder fazer perguntas sobre o conteúdo do relatório de inspeção residencial no futuro.

Durante a inspeção residencial

Embora não seja necessário, é recomendável que o comprador esteja presente durante a inspeção. Isso permite que o comprador observe o inspetor, faça perguntas diretamente e obtenha uma melhor compreensão das condições da residência, como seus sistemas funcionam e como realizar manutenções. O relatório escrito pode ser mais fácil de entender se o comprador estiver presente durante a inspeção.

É importante que você forneça acesso seguro e iluminação suficiente para que o inspetor possa inspecionar a propriedade.

Os inspetores devem fornecer um relatório de avaliação por escrito com base nos padrões de conformidade de acordo com 266 CMR 2.00-11.00

Na conclusão da inspeção residencial, o comprador deve estar bem informado sobre as condições da residência. Deve-se saber se há problemas visíveis e aparentes, se há necessidade de reparos ou se há riscos de danos ocultos e se é recomendada e/ou necessária uma investigação adicional.

Outras inspeções e testes a serem considerados

É altamente recomendável que os possíveis compradores considerem a realização das seguintes inspeções e/ou testes antes de assinar o contrato de compra final:

- Tinta com chumbo, <http://www.mass.gov/eohhs/gov/departments/dph/programs/environmental-health/exposuretopics/lead/delead/>
- Qualidade da água (se é potável)
- Insetos destruidores de madeira, inclusive cupins.
- Qualidade do ar, inclusive gases de radônio.
- Fungos, mofo e alergênicos.

Embora alguns inspetores residenciais sejam qualificados para oferecer esses serviços, essas inspeções e testes não fazem parte da inspeção residencial básica e devem ser contratados por profissionais licenciados qualificados (de sua escolha e contratação) nessas áreas.

Como registrar uma reclamação

Embora a maioria dos licenciados se comporte como verdadeiros profissionais, a Divisão de Licenciamento Ocupacional (Division of Occupational Licensure) tomará medidas contra os licenciados que não conseguirem manter padrões aceitáveis de competência e integridade. Em alguns casos, consumidores insatisfeitos fazem reclamações. No entanto, a insatisfação por si só não é prova de incompetência ou base suficiente para uma ação disciplinar.

Se você tiver uma reclamação séria sobre um inspetor residencial, ligue ou escreva para o Escritório de Investigações da Divisão e peça um formulário de reclamação. O Escritório de Investigações da Divisão está localizado na 1000 Washington Street, Suite 710, Boston, MA 02118. O número de telefone é 617-701-8756. Uma cópia do formulário de reclamação pode também ser baixada do site da Divisão (www.mass.gov/dpl/).