



Universidade Federal do Rio de Janeiro
Escola Politécnica
Programa de Engenharia Urbana

A ENGENHARIA URBANA E AS LEIS DE INSPEÇÃO TÉCNICA PREDIAL

Fernando José Seixas Pereira

Rio de Janeiro RJ – Brasil
Agosto de 2015



Universidade Federal
do Rio de Janeiro

Escola Politécnica

A ENGENHARIA URBANA E AS LEIS DE INSPEÇÃO TÉCNICA PREDIAL

Fernando José Seixas Pereira

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Engenharia Urbana, PEU, da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientador: Prof. Dr.-Ing Camilo Michalka Jr.

Rio de Janeiro RJ – Brasil

Agosto de 2015

CIP - Catalogação na Publicação

S457e Seixas Pereira, Fernando José
A engenharia urbana e as leis de inspeção
técnica predial / Fernando José Seixas Pereira. -
Rio de Janeiro, 2015.
92 f.

Orientador: Camilo Michalka Jr..
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal
do Rio de Janeiro, Escola Politécnica, Programa
de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, 2015.

1. Autovistoria predial. 2. inspeção técnica
predial. 3. gestão das cidades. 4. manutenção
predial. I. Michalka Jr., Camilo , orient. II.
Título.

A ENGENHARIA URBANA E AS LEIS DE INSPEÇÃO TÉCNICA PREDIAL

Fernando José Seixas Pereira

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Engenharia Urbana, PEU, da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Aprovada por:

Prof. Camilo Michalka Jr., Dr.-Ing.
Escola Politécnica - UFRJ

Prof^a. Rosane Martins Alves, D. Sc.
Escola Politécnica - UFRJ

Prof. Eduardo Linhares Qualharini, D.Sc.
Escola Politécnica - UFRJ

Rio de Janeiro RJ – Brasil

Agosto de 2015

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por tantas pessoas que Ele providencialmente colocou em minha trajetória de vida.

Agradeço à minha família, e, especialmente, à Elisa Berardinelli, um jardim de amor que existe em meu coração. Alavanca de minhas conquistas.

Agradeço ao magistral Camilo Michalka. Professor capaz de encantar com sua paixão e dedicação ao que faz, respeitoso orientador fiel aos propósitos do seu trabalho. Um amigo que tem coragem para aconselhar, especialmente nas muitas horas difíceis que se sucederam nestes últimos três anos.

Agradeço a Rogério Franco Borges. Jovem talentoso e dedicado, contribuição essencial à realização deste trabalho, encanta *per sí*. Denota-se por seu entusiasmo com as engenharias legal e urbana. Que Deus abençoe a sua caminhada.

Agradeço a Fernando Artur Brasil Danziger. Professor, orientador, amigo especial para os momentos difíceis. Quem literalmente me encaminhou para a Engenharia Urbana.

Agradeço a Ian Schumann Marques Martins. Professor que explica com simplicidade as coisas difíceis e imprecisas da mecânica dos solos. Referencial e incentivo para o meu retorno à engenharia civil.

Agradeço a Ângela Cristina da Silva Santos por um sem número de vezes em que esteve disponível para me salvar.

Agradeço a todo o Corpo Docente do PEU pelo excelente trabalho que me motivou a percorrer mais 600 km por semana (em idas e vindas de Angra dos Reis) para não perder um segundo do conteúdo de suas aulas.

Agradeço aos colegas de turma pelo excelente ambiente que proporcionaram.

Agradeço a Aldemar Norek de Almeida Lima, colega da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, amigo fiel de tantas horas.

“É urgente mudar o planejamento e a administração das cidades para uma visão desta como um todo; abordar a cidade integralmente, ou seja, sistemicamente.”

(Michalka Jr, Camilo)

RESUMO

As leis de inspeção técnica predial periódica, também conhecidas como leis de autovistoria predial, tornaram-se objeto de interesse do poder público de um número crescente de cidades brasileiras. Instrumento legal para a rápida identificação de responsáveis por tragédias como o desabamento dos edifícios Liberdade, 13 de Maio e Colombo, ocorrido em 2012 no centro do Rio de Janeiro, na verdade, são leis com potencial de contribuição muito maior do que o propósito de identificação de culpados; são instrumentos essenciais ao desenvolvimento de políticas públicas que regulem as condições de uso e conservação da parcela mais significativa dos prédios que constituem o ambiente construído urbano, quais sejam, as edificações com mais de cinco anos de uso. Este trabalho aborda o potencial de contribuição das leis para o desenvolvimento de políticas públicas que aprimorem a gestão predial das edificações usadas e as funções das cidades. Percepção decorrente da realização de 35 inspeções nas cidades do Rio de Janeiro e de Niterói, para atendimento das leis desses municípios. Chama a atenção para a oportunidade de pesquisa científica em diversas áreas ora demandadas e para a necessidade de a Engenharia Urbana contribuir com a percepção sistêmica necessária ao aprimoramento técnico e à efetividade dessas leis.

Palavras chave: autovistoria predial – inspeção técnica predial – gestão das cidades.

ABSTRACT

The laws of periodic technical building inspection, also known as surveying laws, became an object of interest of the government in a growing number of Brazilian cities. Legal instrument for the quick identification of responsible for tragedies like the collapse of the Liberdade building, 13 de Maio and Colombo, occurred in 2012 in the center of Rio de Janeiro, in fact, are laws with the potential for much greater contribution than identification guilty purposes; are essential tools for the development of public policy governing the terms of use and conservation of the most significant portion of the buildings that make up the urban built environment, which are, buildings with more than five years of use. This paper approaches the potential contribution of these laws for the development of public policies that enhance building management of used building and functions of the city. Perception resulting from the realization of 35 inspections in the cities of Rio de Janeiro and Niterói, in compliance with the laws of these municipalities. Draws attention to the scientific research opportunity in several areas now demanded and the need for the Urban Engineering contribute to the systemic perception necessary to technical improvement and effectiveness of these laws.

Keywords: laws of surveying – technical building inspection – cities management.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
1.1	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	11
1.2	CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA	12
1.3	OBJETIVOS	15
1.4	METODOLOGIA	15
2	AS DEMANDAS DA CIDADE POR LEIS DE INSPEÇÃO PREDIAL	17
2.1	A TEORIA DA CONVENÇÃO URBANA E O PROCESSO DE RENOVAÇÃO DOS IMÓVEIS	18
2.2	A EDIFICAÇÃO COMO ATIVO IMOBILIÁRIO	21
2.3	A RELEVÂNCIA DAS QUESTÕES DE USO	28
3	UMA ANÁLISE DAS LEIS DE INSPEÇÃO PREDIAL	32
3.1	HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DO CONTEÚDO DAS LEIS DE INSPEÇÃO PREDIAL	32
3.2	EXPERIÊNCIAS COM A PRÁTICA DE INSPEÇÕES PREDIAIS	35
3.3	COMENTÁRIOS ÀS LEIS DO ESTADO DE SERGIPE	40
3.4	CRÍTICAS E SUGESTÕES ÀS LEIS DE INSPEÇÃO PREDIAL	42
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS	47
	REFERÊNCIAS	49
	ANEXO 01 - LEVANTAMENTO DE DADOS	54
	ANEXO 02 - LEI Nº 1474/1989 (PM DE ARACAJÚ/SE)	67
	ANEXO 03 - Lei nº 2765/1999 (PM DE ARACAJÚ/SE)	69
	ANEXO 04 - LEI Nº 7813/2014 (ESTADO DE SERGIPE)	71
	ANEXO 05 - LEI Nº 6.400/2013 (ESTADO DO RIO DE JANEIRO)	75
	ANEXO 06 - LEI Nº 126/2013 (PM do RIO DE JANEIRO /RJ)	79
	ANEXO 07 - DECRETO Nº 37.426/2013 (PM do RIO DE JANEIRO /RJ)	82
	ANEXO 08 - PROJETO DE LEI Nº 491/2011 (SENADO FEDERAL)	88

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
COM	Comercial
CUB	Custo Unitário Básico
et al.	entre outros
IBAPE	Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
LITE	Laudo de Inspeção Técnica de Edificação
LTVP	Laudo Técnico de Vistoria Predial
MIS	Mista
NBR	Norma Brasileira Regulamentadora
PAV	Pavimento
RES	Residencial
RJ	Rio de Janeiro
SE	Sergipe
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
SMF	Secretaria Municipal de Fazenda
SP	São Paulo
UNID	Unidade
ZEIS	Zonas de Especial Interesse Social

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O acidente ocorrido no centro da cidade do Rio de Janeiro, no dia 25 de Janeiro de 2012, com o colapso estrutural do edifício Liberdade, levando também à ruína os edifícios 13 de Maio e Colombo, chamou a atenção do poder público sobre a necessidade urgente de intervir com regramento para o controle das condições de uso e conservação das edificações urbanas com mais de cinco anos de idade, prazo decadencial da responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da construção, conforme definido pelo artigo 618 do Código Civil.



Imagem 1 – Localização dos edifícios Liberdade, 13 de Maio e Colombo. Fonte: <http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/2012/01/concreto-armado-sustentava-predio-que-caiu-conheca-tecnica-e-riscos>. Acesso em: 20 ago 2015.

No dia 18 de maio de 2015 ocorreu a explosão no apartamento 1001 do edifício Canoas, em São Conrado, também na cidade do Rio de Janeiro. Esse acidente evidenciou a atualidade, assim como a necessidade de aprimoramento das leis de inspeção técnica predial, também conhecidas em muitas cidades como Leis de Autovistoria Predial, objeto de estudo deste trabalho.



Imagem 2 – Edifício Canoas após a explosão no apartamento 1001. Fonte: : <http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/2015/05/tubulacao-desconectada-pode-ser-cao-de-explosao-em-predio-no-rio>. Acesso em: 20 ago 2015.

Segundo Teixeira (2002, p. 2), “[...] ‘Políticas públicas’ são diretrizes, princípios norteadores da ação do poder público; regras e procedimentos para as relações entre poder público e sociedade, mediações entre atores da sociedade e do Estado”. Em diversos municípios brasileiros, as leis de inspeção técnica predial periódica tornaram-se instrumentos de política pública para a preservação das edificações que compõem o grupo de imóveis antigos existentes nas cidades.

O crescimento das cidades produz demandas que mobilizam diversas áreas de estudo com vistas à qualificação ou a remediação dos efeitos desse fenômeno. Percepção sistêmica inerente à Engenharia Urbana.

[...] a definição adequada para engenharia urbana seria exatamente essa: é a área de engenharia que estuda o planejamento, a construção e a gestão territorial, por meio da formulação, da implantação e do gerenciamento de políticas urbanas, além da integração dos diversos sistemas urbanos. (PINA FILHO E ROSSI, 2013, p. 11).

É possível constatar que o crescimento de muitas cidades se dá de forma complexa. Nesse contexto, fazendo distinção entre as demandas urbanas que derivam da ação do capital incorporador e da autoconstrução na configuração do ambiente construído, outros efeitos se fazem perceber na construção de múltiplas centralidades. Dentre eles destacam-se aqueles que exercem influência na

segurança e durabilidade das edificações, que são decorrentes da movimentação social transformadora de diversas áreas do ambiente construído das cidades, outrora consagradas como ambientes de sucesso para outros usuários.

[...] porque hoje o Centro é tão ou mais vital do que em outros momentos. Acontece que ele está apropriado por uma classe social diferente, e essa nova classe social não se apropriou por escolha, ela se apropriou porque aquele espaço se tornou um espaço residual dentro da cidade [...]. (MEYER et al., 1993, p.4 *apud* FRÚGOLI JÚNIOR, 2000, p. 85).

Na Cidade do Rio de Janeiro, o decreto nº 37.426 de 12 de julho 2013 regulamentou a aplicação da Lei Municipal Complementar nº 126/2013 e da Lei Estadual nº 6.400, esta última em vigor desde 06 de março de 2013, todas em anexo. Com este objetivo, o decreto municipal determina, ressalvadas as exceções:

Art. 1º Ficam os responsáveis pelas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro, inclusive as edificações tombadas, preservadas e tuteladas, obrigados a realizar vistorias técnicas periódicas, com intervalo máximo de cinco anos, para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras.
§ 1º Para fins de aplicação deste Decreto, entende-se como responsável pelo imóvel o Condomínio, representado pelo síndico ou administrador, o proprietário ou ocupante do imóvel a qualquer título (RIO DE JANEIRO, Decreto nº 37426 de 11 de julho de 2013).

Observa-se que o foco desta lei de inspeção técnica predial periódica é a preservação das condições de uso seguro das edificações. Entendendo estas como módulos unitários da cidade que evolui do lote para a quadra e desta para os bairros, a abordagem legal que aparenta ter efeito limitado a uma edificação, na prática exerce poder multiplicador de seus efeitos nas políticas urbanas em razão de sua obrigatoriedade para um grande número de edificações. Portanto, é uma lei com potencial de produzir efeitos conjunturais e sistêmicos, com resultados positivos para a cidade como um todo.

1.2 CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA

Após o desabamento de três prédios no Centro do Rio de Janeiro em 2012, com o objetivo de oferecer resposta política à constatação do descontrole do poder público sobre as condições de segurança e uso do ambiente construído das cidades,

foram promulgadas leis de vistoria técnica predial em diversas cidades do país, sendo apresentadas algumas dessas como anexos desse trabalho. Escritas sob a ótica de legisladores que visaram à rápida caracterização de responsáveis por danos derivados da má conservação ou de alterações dos sistemas prediais, prescindiram de implantar conteúdo técnico, criando textos em que se percebe o objetivo de determinar responsabilidades segundo o critério dicotômico da edificação haver, ou não, sido submetida à inspeção técnica predial periódica.

Matéria técnica que exerce influência em áreas multidisciplinares, excede ao de administradores públicos diante do constrangimento da ocorrência de um desastre. Nos textos legais se faz sentir a carência das especificidades técnicas que contribuiriam com a elaboração de conteúdos com poder de dotar esses dispositivos de efetividade muito superior ao que os textos atuais suportam. Percebe-se que estas criaram o ambiente para a preservação das edificações com efeitos positivos para a cidade como um todo, restando à Engenharia Urbana - por sua percepção sistêmica - provocar o aprimoramento contínuo das leis de inspeção técnica predial.

Tema para o qual convergem diversos campos da pesquisa científica inerentes à Engenharia Urbana, não sendo possível exaurí-lo nos limites deste trabalho.

O presente estudo pretende contribuir para os horizontes de pesquisa que foram abertos com a obrigatoriedade de realização de inspeções técnicas prediais periódicas em diversas cidades do país.

Em uma análise restrita à edificação é possível compreender que, por ausência de contribuição técnica, de uma forma geral, as leis se omitiram na determinação de metodologia, critérios e formalidades, cuidados que produziram conteúdo técnico padronizado e possibilidade de aproveitamento de informações cadastrais e técnicas, resultados de suas aplicações. Seja pela ausência de definição de critérios próprios ou pela adoção de metodologia técnica consagrada, é possível conceber que essa deficiência impede a homogeneização do conteúdo dos laudos (pareceres ou certificados conforme cada lei), a geração de dados confiáveis, o tratamento estatístico e a maximização dos efeitos positivos desta política pública.

Na mesma linha desta análise, percebe-se que muitas leis definiram como foco as avaliações de conformidade e constatação pontual de segurança dos sistemas prediais na data da vistoria. Entretanto, ressentem-se que prescindiram de obrigar a implantação de instrumentos para a gestão cotidiana das ações de

natureza técnica, contribuição que produziria efetiva evolução na forma de intervir no desempenho e durabilidade da construção e de suas partes. Dessa forma se afastaram da boa técnica que estabelece que a manutenção preventiva sempre produz maior confiabilidade funcional dos sistemas e é menos onerosa do que a corretiva, caracterizando a insuficiente compatibilidade da lei com as normas técnicas.

Outro ponto em que fica clara a falta de contextualidade das leis refere-se à incorporação de normas técnicas aos textos legais, como ocorre no Código de Defesa do Consumidor. Pode-se admitir que, tanto por desconhecimento quanto por deficiências para a atualização, as leis deixam de obrigar o cumprimento de recomendações técnicas que interferem diretamente no desempenho de sistemas prediais, citando-se como exemplo a realização de reformas e a revitalização de sistemas prediais.

Neste ponto ressalta-se a necessidade do protagonismo da comunidade técnica em provocar a atualização e o aprimoramento das leis. Admitida a dificuldade de definir critérios próprios, deixar de adotar algum critério torna-se difícil de justificar quando o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE disponibiliza a Norma Nacional de Inspeção Predial. Esta mesma linha de entendimento, permite compreender como viável a incorporação aos textos legais de normas consagradas como a Norma Brasileira Regulamentadora (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) 5674:1999 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção e a ABNT NBR 16280:2014 - Reformas em edificações, o Sistema de Gestão de Reformas, e estabelece requisitos.

Em outra análise, onde se procura perceber a contribuição das leis para a cidade, observa-se que os textos legais existentes se referem ao prédio isolado, quando na verdade o prédio existe inserido na cidade, com inevitáveis efeitos de uso, vizinhança e demandas de infraestrutura urbana. Por seu poder multiplicador, decorrente da obrigatoriedade da realização de inspeções técnicas prediais periódicas para um significativo grupo de edificações, observa-se o desperdício de uma excelente oportunidade de tornar essas leis um instrumento que permita a geração de informação de qualidade técnica que enriqueça o poder público com dados cadastrais técnicos, essenciais ao desenvolvimento de políticas públicas em diversos níveis de efetividade.

A problemática que este trabalho pretende discutir decorre do entendimento de que as leis de inspeção técnica predial periódica precisam ser apoderadas pela Engenharia Urbana, por razões definidas por Michalka (2013):

É urgente mudar o planejamento e a administração das cidades para uma visão desta como um todo; abordar a cidade integralmente, ou seja, sistemicamente. A Engenharia Urbana surge com a função de, usando a objetividade inerente da engenharia, promover a visão sistêmica no planejamento e na gestão das cidades. (MICHALKA, 2013, p. 1).

1.3 OBJETIVOS

Este trabalho tem como objetivo contribuir para a inserção das leis de inspeção técnica predial periódica na pauta de discussões da Engenharia Urbana, e demonstrar o universo de temas que demandam por sólida pesquisa científica, com o fim de aprimorar estes instrumentos legais, vigentes em várias cidades do país, dotando-os de conteúdo técnico que amplie os efeitos da aplicabilidade e produza ganhos em efetividade na preservação dos edifícios e no desenvolvimento das cidades.

1.4 METODOLOGIA

O presente trabalho foi desenvolvido primeiramente através da pesquisa e análise das leis de inspeção técnica predial, destaca-se a Lei nº 1474 Aracajú/SE 1989, por sua relevância histórica e evolução da qualidade de conteúdo. Assim como da avaliação dos dados obtidos com a realização, pelo autor, de 35 inspeções técnicas prediais para cumprimento das leis municipais do Rio de Janeiro (Lei nº 37426/2013) e de Niterói (Lei nº 2.963/2012), ambas no Estado do Rio de Janeiro.

Através desse estudo e análise, contextualizado sob a ótica da Engenharia Urbana, é apresentado o potencial dos efeitos que podem ser produzidos com o aprimoramento das leis de inspeção técnica periódica, para que efetivamente produzam contribuição para a conservação dos prédios e das cidades.

2 AS DEMANDAS DAS CIDADES POR LEIS DE AUTOVISTORIA PREDIAL

É necessário compreender o contexto no qual as leis de inspeção técnica predial periódica foram inseridas para poder analisar seus resultados, perceber o seu potencial de contribuição positiva para a qualidade de vida nas cidades e os parâmetros que carecem de aprimoramento para que estas leis realizem a efetividade de seus melhores propósitos. Entender os fatores que levaram à criação destas políticas públicas está diretamente associado à percepção das motivações que produzem o crescimento das cidades.

A cidade deve ser abordada como uma construção de grande complexidade, que contempla relações espaço-temporais que se submetem aos desejos de evolução das sociedades, principais fatores que influenciam o seu crescimento. Segundo Cassiano (2014, p. 3), “[...] a cidade deve ser compreendida como espaço que comporta a sociedade. Ela não é estática, compõe-se de uma intensa arena de relações sociais e históricas que dividem a cidade sob diversas lógicas”.

Sendo assim, é preciso caracterizar os principais agentes transformadores do espaço urbano para analisar o seu comportamento. Para tanto Kleiman (2004) entende que:

A identificação das forças presentes no espaço urbano, ou seja os agentes operantes na produção e transformação das cidades, objeto de constante investigação por diferentes estudos, vão apontar para o Estado e os capitais de construção civil, como aqueles que mais diretamente relacionam-se com o processo de produção do urbano. Agrupam-se a estes os proprietários do solo urbano (dado seu caráter não reprodutível), e a população em termos mais gerais, enquanto usuária da cidade. (KLEIMAN, 2004).

Este estudo aborda a interferência das leis de inspeção técnica predial periódica no desempenho das funções da cidade sob a ótica do poder multiplicador de seus efeitos positivos no desempenho da construção urbana isolada, invocando como parâmetros de análise a edificação como ativo imobiliário, a influência negativa inerente às questões de uso e alguns pontos em que estas leis necessitam ser aprimoradas para ampliar seus potenciais de contribuição na efetividade dos resultados por ela pretendidos.

2.1 A TEORIA DA CONVENÇÃO URBANA E O PROCESSO DE RENOVAÇÃO DOS IMÓVEIS

Segundo alguns autores, a transformação das cidades se dá pelo processo de alteração dos grupos de edificações. Nessa linha, a teoria da convenção urbana, definida por Abramo (1998, *apud* CAMPOS, 2003, p. 143), permite entender como se estabelece esse fenômeno:

Convenção urbana é uma antecipação ou crença não apenas acerca das localizações, mas também dos estoques residenciais que lhes caracterizam, e sua realização efetiva se dará em consequência de temporalidade histórica que exige a permanência da crença durante o tempo necessário à construção dos bens imobiliários, os quais, por sua vez, permitem a externalidade de vizinhança se concretizar ou não. (ABRAMO, 1998, *apud* CAMPOS, 2003, p. 143).

A apropriação dos espaços da cidade pelo capital incorporador, ávido por novos lançamentos, produz a divisão dos grupos de edificações das cidades entre imóveis novos e antigos, e procura atrair consumidores que objetivam obter efeitos de valorização patrimonial, representatividade social, funcionalidade e confiabilidade operacional dos sistemas prediais. Observa-se que o mercado imobiliário busca criar demandas e diferenciais que tentam assemelhar imóveis a bens de consumo, oferecendo serviços nem sempre apropriados pelos compradores, mas com potencial de gerar modelos de consumo muito similares ao antagonismo tecnologia versus tradição.

Distingue-se que nos grupos de imóveis antigos encontram-se, muitas vezes, os objetos de interesse de pessoas que desejam localização e padrões de conforto proporcionados por cômodos amplos, ventilação cruzada, pé direito altos e isolamentos térmicos e acústicos produzidos por paredes mais espessas, soluções arquitetônicas hoje pouco comuns. Tais características são de difícil equacionamento frente à lógica adotada por muitos incorporadores, que seguem o entendimento do máximo aproveitamento do potencial edificante dos terrenos, efeito obtido por meio de projetos que demandam tecnologias que aumentam o consumo energético para a geração do conforto antes obtido por soluções arquitetônicas tradicionais. Outro grupo a ser abordado, é daqueles imóveis que mostram que a ausência da manutenção preventiva e corretiva, o que faz com que percam o valor, provocando, em direção a eles, a movimentação de parcela da população de menor

poder aquisitivo do que aquela que, originalmente, habitava aqueles locais. Esse tema será abordado na sequência do presente trabalho.

Conforme apresentado por Gomes (2007, p. 25), identifica-se esse processo em duas etapas. Primariamente, a análise de interesse por imóveis novos:

[...] a demanda é composta por “tipos” de famílias que se distinguem segundo os seus níveis de renda, pode-se supor que a dinâmica de inovação impulsionada pelos empreendedores imobiliários focalizará, primordialmente, as famílias de renda mais alta, por apresentarem demanda por produtos de valor superior. (GOMES, 2007, p. 25).

Secundariamente, a análise de interesse por imóveis usados:

[...] o resultado agregado das inovações espaciais – isto é, as entradas e saídas provenientes tanto da ação dos empreendedores urbanos nas suas estratégias de antecipação do *mark-up*¹ urbano que eles poderiam impor a determinada área, quanto à depreciação “fictícia”, isto é, deslocamento provocado pela saída de uma família para outra localização, gerando acesso a outra família de renda inferior – permite alterar a externalidade de vizinhança. (GOMES, 2007, p. 24).

Sendo este mecanismo de alteração de grupos de edificações comum a diversas cidades, percebe-se que tem efeitos e dispersões espaciais que se dão tanto na expansão da cidade quanto na transformação dos bairros já construídos, onde tal mecanismo interage com o que está posto transfigurando as paisagens que caracterizaram regiões definidas por planos de desenvolvimento urbano ou concepções da urbe no passado.

Recomenda-se aqui a leitura do trabalho realizado por Dias (2008), pois permite extrair melhor entendimento sobre o processo de formação dos grupos de imóveis (ou estoques) residenciais da Cidade do Rio de Janeiro, a intervenção do poder público, bem como a lógica de reprodução do capital investido pelos agentes econômicos envolvidos no processo de produção imobiliária.

A imagem 3 apresenta a média estimada da idade do estoque residencial por faixas de idade em diversos bairros da Cidade do Rio de Janeiro, apresentando dados compilados por Dias (2008, p. 72), conforme critérios esclarecidos pelo autor:

¹ Remarcação do preço para cima, aumento do preço (Dicionário Michaelis).

[...] nos basearemos nas informações do Cadastro Imobiliário do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nos detendo sobre os dados mais recentes disponíveis, referentes ao ano de 2006. [...] que são tributados como imóveis residenciais segundo o cadastro de IPTU. Devemos destacar que o conceito de formalidade aqui empregado é um dos menos rigorosos, dada a utilização de um cadastro da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF), ou seja, um cadastro primeiramente tributário; o que significa que imóveis nele cadastrados não necessariamente tenham obtido “habite-se” ou tenham sua situação registrada adequadamente em cartório no que se refere a questões de propriedade e de características construtivas. No entanto, a utilização desta fonte torna-se fundamental posto que é a única a nos fornecer informações minimamente confiáveis em relação à idade dos imóveis, permitindo-nos, portanto, avaliar a concentração de residências mais antigas e mais novas ao longo da malha urbana carioca. (DIAS, 2008, p.72).

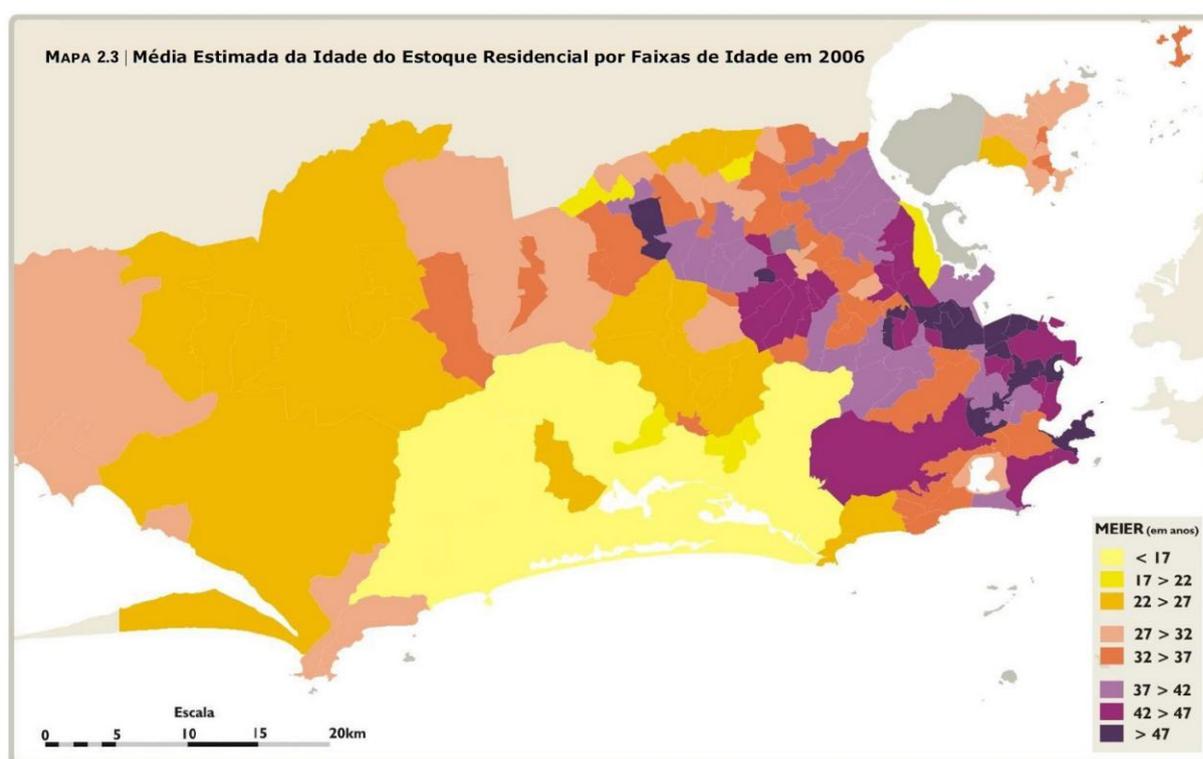
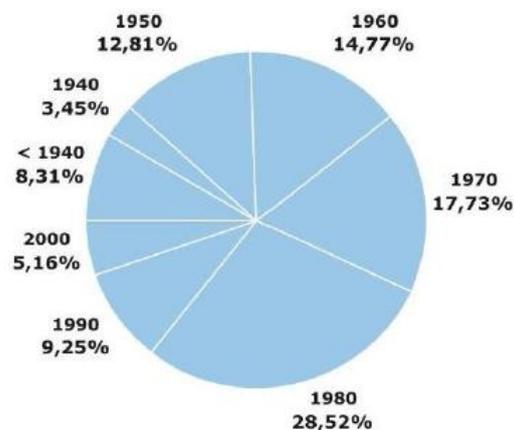


Imagem 3 – Mapa da Média Estimada da Idade do Estoque Residencial por Faixas de Idade em 2006. Fonte: Organizado por Dias (2008, p. 93), baseado em cálculos efetuados a partir dos dados da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF).

Através da Imagem 3, apresentada acima, é possível inferir a demanda da Cidade do Rio de Janeiro por regramentos para a conservação e o uso das edificações antigas. A imagem representa imóveis residenciais, entretanto permite a percepção geral da dispersão espacial dos efeitos da lei de inspeção técnica predial. Ratificando esse entendimento no Gráfico 1 é possível concluir que mais de 70% das residências existentes são edificações construídas entre 1950 e 1989.

Gráfico 1 – Distribuição do Estoque Residencial Carioca por Década

Fonte: SMF, *apud* Dias, 2008, p. 77.

Ressalte-se que a amostra referenciada não contempla o estoque de edificações comerciais e industriais. A partir dos dados apresentados é possível constatar que a grande maioria dos imóveis residenciais da Cidade do Rio de Janeiro faz parte do grupo de edificações com mais de 25 anos de idade, grupo que não possui regramento que garanta a sua preservação. Tal constatação, por si só já justificaria as demandas por uma lei de inspeção técnica predial, quando a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro estimou que duzentos e setenta mil edificações precisariam passar pelo exame.

2.2 A EDIFICAÇÃO COMO ATIVO IMOBILIÁRIO

Até este ponto do trabalho é possível compreender que estas leis, apesar de estabelecerem obrigação formal para a edificação isolada, têm como essência o uso urbano da edificação, exercendo influência no conjunto de conceitos de harmonia da paisagem arquitetônica e áreas verdes, identidade e qualidade de vida. Das diversas abordagens possíveis para esta análise, chama-se a atenção para um grupo destes imóveis, aquele composto por edificações de poucos pavimentos e pequeno número de unidades autônomas, que se tornam o alvo principal do capital incorporador diante da escassez de terrenos, e, assim, ficam submetidas à lógica cruel de valorização espacial descrita pelas convenções urbanas.

Do olhar lançado sobre o ambiente construído, parte-se agora para o estudo da edificação isolada. Neste sentido, será abordada a lógica transformadora do espaço pelo capital incorporador. Entender a edificação como ativo imobiliário

esclarece pontos ainda obscuros na compreensão da evolução do estado de conservação das edificações.

Foge aos objetivos deste trabalho discutir sobre as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) e do programa Minha Casa Minha Vida: apesar de possuírem grande poder transformador do espaço urbano, ainda são intervenções muito recentes e suas edificações não estão incluídas no foco das leis de inspeção predial periódica, até por serem construções novas, com menos de cinco anos de idade, e que devem seguir outras leis e normas para a obtenção do habite-se.

A lógica da incorporação atrai para a materialização da nova edificação o investidor que tem como principais objetivos a valorização patrimonial, a representatividade social induzida pelo empreendimento e a funcionalidade e confiabilidade operacionais dos sistemas prediais, onde a inovação representa a essência vital dos lançamentos.

Seguindo a percepção deste entendimento, a norma ABNT NBR 14653:2011 Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos - recomenda que se caracterize um bem pelos atributos que lhe conferem valor, tais como: localização, proximidade de polos de influência, existência de infraestrutura urbana, topografia e demais aspectos físicos do terreno, aspectos construtivos das benfeitorias, assim como de uso, tipologia e agrupamento, dentre outros. Sobre os imóveis usados é recomendado considerar a norma ABNT NBR 14653:2001 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, quanto a definição de depreciação, como perda de valor de um bem devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

[...] **3.12.1** decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

3.12.2 deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.

3.12.3 mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

3.12.4 obsolescência: Superação tecnológica ou funcional. (ABNT NBR 14653-1:2001, p.4).

Neste cenário percebe-se a existência de duas tendências no processo de aquisição de imóveis usados: em uma vertente o pretendente avalia a relação custo-benefício-valor de mercado e decide fundamentado no resultado decorrente do

preço pedido pelo imóvel acrescido do custo do que se deseja incrementar em atributos àquele bem, considerando-se inclusive aqueles inerentes ao passivo de natureza condominial. Em outra o pretendente define a aquisição de um imóvel por quanto deseja prescindir de atributos e funcionalidades para conseguir adquirir determinado bem, utilizando o limite máximo de suas possibilidades econômicas e financeiras. Em nível doméstico, ambas serão justificáveis, entretanto, no âmbito coletivo de demandas da edificação a segunda poderá exercer influência no desempenho dos sistemas prediais ao longo do tempo em razão de limitações financeiras do novo condômino, considerações afastadas do poder de intervenção dos demais interessados na preservação das características que mantêm o bem na linha natural do seu valor de mercado. Em linhas gerais, os imóveis usados tornam-se alvo de interesse de famílias com renda inferior a daquelas que proporcionaram o sucesso de dado empreendimento na época de seu lançamento. Percebe-se desse fato que a edificação como ativo imobiliário, nesta segunda fase, já perdeu muitos de seus atrativos originais, condição que, com o tempo, só se agrava. Ao entender esse movimento, constata-se que duas identidades se estabelecem ao longo dessa linha de tempo: o investidor, presente do lançamento até os primeiros anos de vida útil da edificação, personagem que se afasta do imóvel ao não encontrar mais a materialização dos seus anseios originais. E o usuário que sucederá o investidor, assumindo a etapa de vida útil da edificação em que predomina o interesse pelo seu uso. Período em que os custos de manutenção tornam-se mais elevados, entretanto sem agregar valor patrimonial ao bem imobiliário. Impressão que se repete em diversos subsistemas que integram o ramo de empreendimentos imobiliários.

Analisando segundo essa lógica de redução de disponibilidades financeiras para investimento e custeio ao longo do tempo é possível entender que os efeitos negativos do processo que se estabelece sobre a vida útil dos sistemas prediais iniciam produzindo os danos decorrentes do descumprimento das rotinas de manutenção e conservação determinadas para os sistemas prediais.

A ABNT NBR 5674:1999 e a ABNT NBR 14037:1998 definem manutenção como: “Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários”. Acrescentando à definição normativa o conceito de custo, tem-se que a manutenção predial é “o conjunto de atividades e recursos que garantam o melhor desempenho da edificação para atender às

necessidades dos usuários, com confiabilidade e disponibilidade, ao menor custo possível”. (GOMIDE et al, 2006 *apud* VILLANUEVA, 2015, p. 9).

Neste ponto, as pretensões do presente trabalho são traduzidas com grande objetividade: abre-se um grande campo para a Engenharia Urbana pesquisar este fenômeno e dotar as leis de inspeção técnica predial com instrumentos de aprimoramento e obrigatoriedade da responsabilidade técnica permanente na gestão predial condominial. Este será o momento de entendimento de que a profissionalização tornará efetiva a distinção da atividade de manutenção predial como “o conjunto de atividades e recursos que garantam o melhor desempenho da edificação para atender às necessidades dos usuários, com confiabilidade e disponibilidade, ao menor custo possível”. (GOMIDE et al, 2006 *apud* VILLANUEVA, 2015, p. 9).

Analisando esse processo de deterioração, os primeiros danos decorrem do arrefecimento do vigor no cumprimento das rotinas de manutenção e conservação determinadas para cada parcela dos diversos sistemas prediais. As rotinas de manutenção predial têm a sua importância ilustrada no gráfico da Imagem 2, onde é possível interpretar a necessidade de existência de processos contínuos e intervenções programadas de manutenção, para que os sistemas prediais e a edificação como um todo possam preservar a sua vida útil máxima, antes de outras intervenções de adequação.

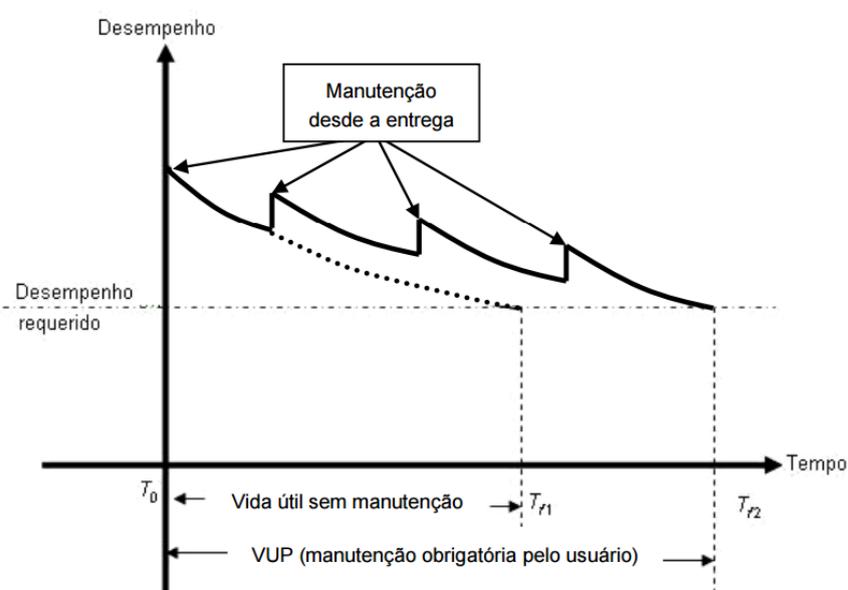


Imagem 4 - Gráfico Desempenho x Tempo impactado pelas rotinas de manutenção. Fonte: ABNT NBR 15575-1: 2013.

Portanto, dentro do conceito de manutenção deve ser consolidada a importância dos benefícios da manutenção preventiva em relação à corretiva. A partir deste entendimento, a gravidade do descumprimento das rotinas de manutenção fica mais clara. Ignorar as manutenções preventivas e aguardar pelas corretivas significa tornar a manutenção daquela edificação consideravelmente mais cara, de forma que em certo ponto as intervenções necessárias passam para a etapa de adequação ou readequação, exigindo intervenções maiores e significativos aportes de capital.

É possível conceber que outros danos se dão com a alteração das características típicas da edificação. Em muitos casos, da alteração de uso decorre a reconfiguração dos sistemas e as reformas, que, quase sempre, prescindem da avaliação objetiva e contextual do estado geral dos sistemas e da geração de documentação técnica, práticas temerosas que alteram as disposições que nortearam os projetos originais. Esses fatos podem ser observados com grande frequência na estrutura física dos grupos mais antigos de edificações.

A interpretação da provável evolução dos cenários do quadro de depreciação da edificação se faz possível quando se testemunha as deliberações em assembleia condominial para aprovação de investimentos na revitalização dos sistemas prediais. A lei nº 6.400/2013 que torna obrigatória a inspeção técnica predial no Estado do Rio de Janeiro determina que “[...] o responsável pelo prédio deverá convocar assembleia geral para dar ciência do seu conteúdo”. Diante da manifesta dificuldade dos responsáveis pelos imóveis em esclarecer o diagnóstico, a qualificação do risco, as recomendações de correções, a hierarquia entre diversas prioridades e orientações quanto a ordem de valores, muitos síndicos das edificações vistoriadas - que são referenciadas no próximo capítulo - solicitaram a apresentação do laudo nestes eventos, pelo profissional que os elaborou.

Dessa experiência foi possível extrair a percepção do fato que as edificações onde antes predominou o capital investidor (de quem adquiriu um imóvel com atributos de grande atratividade), com a saída das pessoas que poderiam suportar financeiramente o custo de rotinas de manutenções preventivas se vê inserida em um ambiente de privação de recursos que, na ausência dessas, acarretará limitações de uso e funcionalidade dos sistemas. Cenário que se agravará ao longo do tempo em razão de não se haver investido em revitalizações que, dessa forma, passarão a demandar por vultuosos investimentos. Valores que não serão

aprovados pela maioria dos condôminos, restando apenas a autorização para a adoção de medidas paliativas. Com frequência é possível associar esta limitação à motivação de quem habita aquele imóvel, ou auferir renda locatícia dele, já não possuir condições financeiras ou interesse para alterar essa realidade.

A análise econômica, que deriva da perseverança deste comportamento, sugere a lógica da possibilidade de existência de um ponto de inviabilidade financeira que produz a inviabilidade funcional no ciclo de vida da edificação. Essa pode ser justificada quando os montantes necessários à revitalização dos sistemas prediais resultarem em valores maiores do que o efetivo valor de mercado daquele ativo imobiliário. Desse ponto de inviabilidade decorre o agravamento do estado de degradação da edificação como um todo.

Da incapacidade financeira ou desinteresse dos proprietários em produzir a revitalização dos sistemas prediais duas alternativas restam para aquele bem. Uma será a evolução ao estado de ruína, outra decorrerá do interesse do empreendedor no potencial de oportunidade de investimento presente naquele imóvel, por sua localização associada à inviabilidade de reprodução de novo conjunto edificado com mesmo potencial construtivo de ocupação da área. Neste caso, muitos prédios sofrem significativa intervenção nos seus sistemas prediais, o que hoje se denomina *Retrofit*.

Como exemplo apresenta-se o prédio existente na Rua do Carmo, 27 no Centro do Rio de Janeiro. Antiga sede do Banco Kosmos, como identificado na Imagem 3, era conhecido como Edifício Kosmocap.

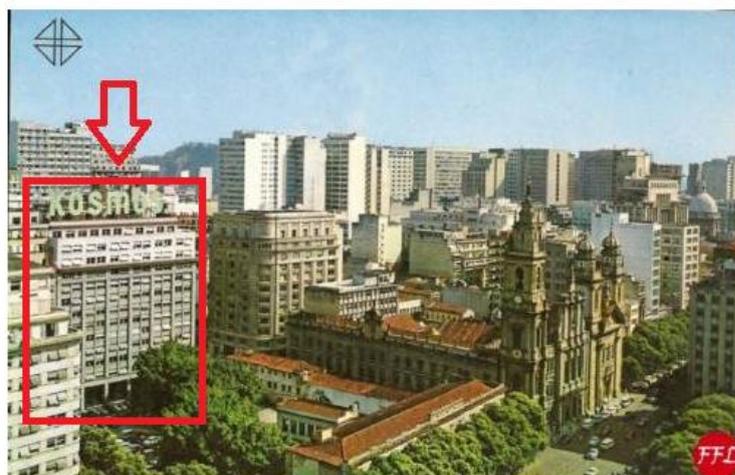


Imagem 5 - Postal do Quarto Centenário, região da Rua do Carmo. Fonte: Foi um Rio que passou. Disponível em: < <http://www.rioquepassou.com.br/2013/03/11/postal-do-quarto-centenario-regiao-da-rua-do-carmo> >. Acesso em 04 mai 2015.



Imagem 6 – Antigo edifício Kosmocap. Fonte: www.comecarsaudavel.com.br. Acesso em: 05 mai 2015.



Imagem 7 – Prédio sede da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro. Fonte: www.rj.gov.br. Acesso em: 05 mai 2015.

Outro destino possível, quando o terreno possui vocação para empreendimentos com grande potencial de retorno, é a demolição da edificação, como ocorreu, para a realização do empreendimento Assembléia One, na Rua da Assembleia no Centro do Rio de Janeiro. Em 2013 os imóveis históricos número 81, 83, 85 e 87 contruídos em 1912 foram demolidos para a construção do novo prédio comercial de 20 pavimentos.



Imagem 8 – Imóveis antes da demolição. Fonte: <http://odia.ig.com.br>. Acesso em: 05 mai 2015.

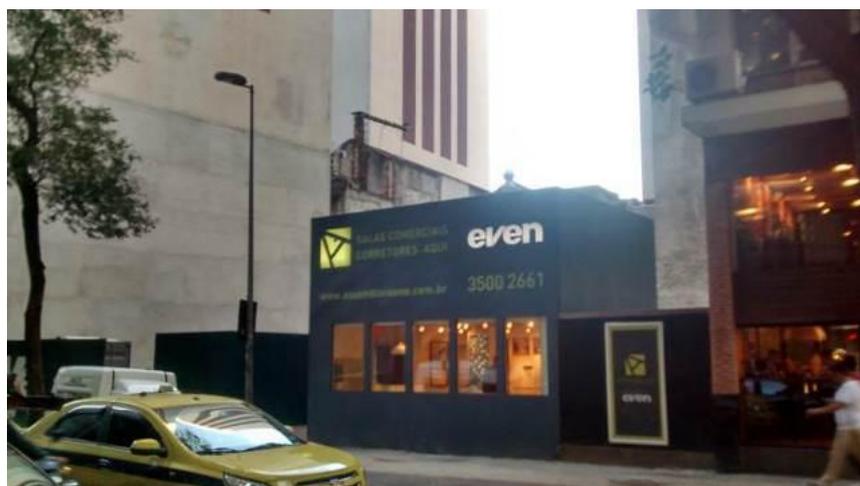


Imagem 9 - Stand de vendas e canteiro de obras do novo empreendimento que será construído no local dos imóveis demolidos. Fonte: Arquivo do autor.

Ressalta-se que o problema deste processo não está apenas na transfiguração do espaço urbano, mas também no impacto na infra-estrutura das cidades. A demolição de quatro imóveis de dois pavimentos para a construção de um edifício de vinte pavimentos gera um impacto considerável na infra-estrutura existente naquela rua, naquela quadra e no seu entorno. Entretanto, procura-se levantar a questão de que edificações bem conservadas e funcionais apresentarão maior resistência à estes fenômenos. As leis de inspeção técnica possuem potencial de contribuição para a conservação das edificações usadas, para que estas se tornem menos vulneráveis à dinâmica do capital incorporador, que transfigura a cidade visando apenas o lucro.

2.3 A RELEVÂNCIA DAS QUESTÕES DE USO

A definição de uso segundo o item 3.16 da ABNT NBR 14037:2011 é “Atividades normais projetadas para serem realizadas pelos usuários dentro das condições ambientais adequadas criadas pela edificação”. Ratificado pelo item 4.1.

O Manual de operação, uso e manutenção das edificações têm por finalidade: informar aos usuários as características técnicas da edificação construída, descrever procedimentos recomendáveis para o melhor aproveitamento da edificação, orientar os usuários para a realização das atividades de manutenção, prevenir a ocorrência de falhas e acidentes decorrentes de uso inadequado e contribuir para o aumento durabilidade da edificação. (ABNT NBR 14037:2011, p. 3).

Entende-se, portanto, a importância da prevenção de ocorrência de falhas e acidentes decorrentes do uso e manutenções inadequados.

As edificações são concebidas, projetadas e executadas sob diretrizes técnicas e normativas específicas, para atender ao seu uso, que não deve ser modificado sem acompanhamento técnico responsável. Dai decorre a importância da divulgação e guarda criteriosa do Manual de operação, uso e manutenção das edificações (NBR 14037:2011) e da documentação técnica, utilizados como ferramentas essenciais à gestão segura e eficiente do edifício.



Imagem 10 - Uso inadequado provocando sobrecarga não prevista. Fonte: Revista CONCRETO - Vida útil e desempenho das edificações na ABNT: NBR 15575/2013. Disponível em: < <http://ie.org.br/site/ieadm/arquivos/arqnot7715.pdf> >. Acesso em: 12 mar 2015.

O exemplo da Imagem 8 é característico de uso inadequado. É possível inferir que o projeto estrutural do edifício previa que a área seria utilizada como varanda, local onde predominam a permanência de pessoas e/ou eventuais móveis como mesas, cadeiras, dentre outros. Ao transformar este espaço em um local de guarda de centenas de livros, que representam acréscimo considerável da carga não prevista em projeto, instala-se ambiente de risco e insegurança por conta da incerteza da capacidade da estrutura suportar este acréscimo de carga, questão de uso que não foi observada também nos acidentes já relatados. Esses fatos cotidianos em que se podem observar que o uso e a reconfiguração inadvertida de sistemas prediais exercem papel fundamental no desempenho e na vida útil das edificações, requerendo acompanhamento técnico e autorização formal para proceder alterações de uso e reconfiguração de sistemas, com o fim de garantir o uso seguro e a durabilidade das edificações.

O problema ganha maior relevância quando se verifica que prevalecem a informalidade e o amadorismo na gestão de atividades eminentemente técnicas do cotidiano da gestão dos sistemas prediais. Entretanto, a responsabilidade sobre o uso seguro da edificação condominial é definida pela Lei nº 10.406/2002, Código Civil, que estabelece que o síndico seja eleito em assembleia para representar o condomínio, competindo a este, dentre outras obrigações, diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores e de contas sobre despesas efetuadas. Entendendo-se que englobam responsabilidades sobre atividades referentes a compatibilidade do uso das áreas privadas, conforme prescrito pela convenção do condomínio, das partes comuns e técnicas como: solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e o que mais houver de interesse condominial, respondendo cível e criminalmente pelos seus atos. Atividade que requer competências em diversas áreas, por muitas vezes o titular não possui consciência sobre os riscos, consequências e responsabilidades inerentes ao exercício desta função essencial à defesa de interesses coletivos de proprietários, moradores, demais usuários, vizinhos e eventuais pessoas afetadas por danos físicos e materiais decorrentes do exercício da sindicatura.

No que tange as atividades técnicas, as leis de inspeção técnica predial periódica são implacáveis ao atribuir responsabilidades sobre o uso seguro dos

sistemas prediais a síndicos e demais responsáveis por edificações prescritas em seus conteúdos. Sujeitos à fiscalização da regularidade do exercício profissional por parte dos conselhos de engenharia e arquitetura, respondem pela confiabilidade funcional de um conjunto complexo de meios que englobam diversos sistemas de natureza eminentemente técnica e, conseqüentemente, por danos que a falha ou a inadequação de uso de qualquer desses sistemas pode produzir, assim como pelo respeito aos princípios que regem a administração de interesses coletivos, incluídos nesses a eficiência e a economicidade.

Afastando a discussão sobre a natureza técnica da atividade, recorre-se à ABNT NBR 5674:1999 – Manutenção de edificações – Procedimento, das responsabilidades técnicas sobre serviços de manutenção destacam-se:

1. Assessorar o proprietário na tomada de decisão sobre a manutenção e sua organização;
2. Providenciar e manter atualizados os registros da manutenção;
3. Realizar rondas de manutenção e contratar inspeções técnicas periódicas;
4. Preparar previsões orçamentárias para os serviços de manutenção;
5. Supervisionar as atividades de manutenção;
6. Planejar as atividades e reavaliar a programação;
7. Orçar serviços de manutenção terceirizados ou próprios;
8. Realizar ou assessorar o proprietário na contratação de serviços;
9. Definir e implementar sistema de gestão da manutenção predial;
10. Orientar os usuários sobre uso adequado da edificação;
11. Assessorar o proprietário em situações de emergência;
12. Acompanhar o valor dos investimentos, bem como o valor do imóvel ao longo de sua vida útil, em função das atividades de manutenção executadas. (ABNT NBR 5674:1999, p.3).

As atividades acima elencadas são perfeitamente enquadradas no que determina o Código Civil quanto às responsabilidades do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores e de contas sobre despesas efetuadas, que, na ausência de um responsável técnico, podem caracterizar descuido, negligência ou exercício ilegal da profissão, especialmente se contextualizados em um ambiente de grave acidente ou pleito judicial de reparação de perdas e danos.

Está definido, assim, o campo de atuação da Engenharia Urbana para aprimoramento das leis de inspeção técnica predial instruindo sobre a obrigatoriedade da responsabilidade técnica permanente na gestão predial condominial.

3 UMA ANÁLISE DAS LEIS DE INSPEÇÃO TÉCNICA PREDIAL

A discussão sobre a necessidade de políticas públicas que regulem as condições de uso e conservação de edificações não é um tema novo, tampouco patrimônio exclusivo das agendas das grandes cidades.

3.1 HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DO CONTEÚDO DAS LEIS DE INPEÇÃO PREDIAL

A pesquisa sobre o histórico destas leis, apresentadas em anexo, identificou que a Prefeitura Municipal de Aracajú/SE antecipou-se às grandes capitais do país estabelecendo o seguinte regramento (Anexo 02):

Dispõe sobre a obrigatoriedade de manutenção de prédios e vistorias periódicas.

Art. 2º - Enquadram-se na presente Lei:

§ 1º - Todas as edificações de uso coletivo ou de qualquer uso desde que tenham avanços que representem perigo à coletividade.

§ 2º - Todas as edificações que apresentem muros de arrimo. (ARACAJU, Lei nº 1474 de 16 de junho de 1989, p. 1)

Não foi possível interpretar o que os legisladores desejaram definir com o emprego do termo “avanços”. Supôs-se haver a intenção de transmitir a ideia de edificações que representassem insegurança. Correção efetuada no aprimoramento da lei com a promulgação da Lei nº 2.765 (Anexo 03), de 30 de dezembro de 1999, quando a redação adquiriu a forma adotada pela grande maioria das leis em vigor no país.

Art. 2º Enquadram-se na presente Lei:

§ 1º As edificações de uso residencial e multifamiliar, com quatro (04) ou mais pavimentos.

§ 2º As edificações de uso comercial, industrial, institucional, educacional, recreativo, religiosos e de uso misto. (SERGIPE, Lei nº 7813 de 08 de janeiro de 2014, p. 1).

Sob o aspecto legal, dois artigos da Constituição Federal de 1988 determinam a competência municipal para legislar sobre o tema:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual. (BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 05 de outubro de 1988).

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 05 de outubro de 1988).

Como destaques sobre a evolução da relevância da discussão acerca da obrigatoriedade da realização de inspeções técnicas prediais, reconhecida a coerência dos textos e ressalvada a existência de óticas e divergências com significado regional, apresenta-se um breve histórico da inserção do tema na pauta das políticas públicas para as cidades:

Em 1989 a Prefeitura Municipal de Aracaju promulgou a Lei nº 1.474, determinando a obrigatoriedade de manutenção de prédios e vistorias periódicas. Diretrizes e regramentos que foram aprimorados em 1999 pela Lei nº 2.765, que dentre outros avanços, definiu o padrão e a metodologia de avaliação, assim como o conteúdo para comunicação à prefeitura sobre os resultados, providências necessárias e declaração de regularidade.

Em 2001, a Prefeitura Municipal de Salvador/BA, pelo Decreto nº 13.251 estabeleceu a obrigação de realização de vistorias para constatar o estado de conservação das edificações e equipamentos públicos e privados, e definir medidas reparadoras. Neste mesmo ano a prefeitura do município de Santos/SP, através da Lei Complementar nº 441, instituiu a autovistoria das edificações não unifamiliares e dos seus elementos que estejam sobre logradouro público.

Alcançando níveis de política pública nacional, em 2004 o tema foi inserido nas discussões da Câmara dos Deputados pelo então Deputado Federal Eduardo Paes com a apresentação do Projeto de Lei nº 4.503, instituindo a autovistoria pelos condomínios dos prédios residenciais e comerciais e suas instalações com frequência trienal.

Registre-se que antes do grave acidente que ocorreu em 2012, no Rio de Janeiro, outras leis trataram da questão de conservação de partes das edificações. Cita-se como exemplo o Projeto de Lei nº 1041 de 2007, da Vereadora Aspásia Camargo, da Cidade do Rio de Janeiro, instituindo a autovistoria para a verificação da segurança estrutural das fachadas e marquises dos prédios. Foge ao escopo da presente pesquisa o aprofundamento sobre estes textos em razão do foco da pesquisa ser as leis que abordam a conservação da edificação como um todo.

Apesar de haver apresentado projeto congênere para apreciação da Câmara Municipal antes do referido acidente, foi após a tragédia que a Prefeitura de Niterói regulamentou, em 2012, a Lei nº 2.963 determinando a realização de inspeções em edificações com emissão de certificado comprobatório das condições de estabilidade, segurança, salubridade, desempenho e habitabilidade da edificação. Nesse mesmo ano, o Senador Marcelo Crivela apresentou ao Congresso o Projeto de Lei nº 491 determinando a realização periódica de inspeções em edificações e criando o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (LITE). Neste ano, até a data de conclusão deste trabalho, a Assembleia Legislativa do Estado do Espírito Santo estava analisando o Projeto de Lei nº 38, instituindo as obrigações relativas à autovisita e as informações acerca de obras e reformas realizadas nos prédios, e a Câmara Municipal de São José dos Campos/SP protocolou a proposta do Vereador Luiz Mota para Projeto de Lei instituindo a autovistoria, pelos condomínios, dos prédios residenciais multifamiliares e comerciais e suas instalações.

Em 2013 o Estado do Rio de Janeiro promulgou a Lei nº 6.400, com texto impreciso quanto ao que pretende regulamentar, definida com a expressão: “determina a realização periódica por autovistoria, a ser realizada pelos condomínios [...], incluindo estruturas, fachadas [...] e cria Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP)” conteúdo que pretende determinar “o prazo dentro do qual estarão garantidas as condições de segurança e estabilidade da edificação”. Nesse mesmo ano a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro promulgou a Lei Complementar nº 126 e o Decreto Regulamentador nº 37.426 instituindo, por autovistoria, a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro.

Em 2014 mais uma vez o estado de Sergipe assume a vanguarda na definição de meios para a evolução da efetividade das leis de inspeção técnica predial periódica e publica a Lei nº 7.813 no dia 08 de Janeiro de 2014. Dispondo

sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas em edifícios residenciais, comerciais e industriais esta lei insere a percepção da necessidade de definir um método que produza o bom desempenho dos sistemas prediais. Ela incorpora ao texto legal a adoção da ABNT NBR 14037:2014 como metodologia de gestão da manutenção predial.

3.2 EXPERIÊNCIAS COM A PRÁTICA DE INSPEÇÕES PREDIAIS

O Decreto nº 37.426/2013 do Rio de Janeiro e a Lei nº 2.963/2012, de Niterói, não determinam métodos e critérios a serem observados no processo de inspeção dos imóveis. Portanto, nos casos apresentados as inspeções foram realizadas em todas as áreas comuns, técnicas e privativas do conjunto edificado, salvo aquelas em que houve manifestação formal de vedação de acesso da equipe técnica, com avaliação por percepções sensoriais limitadas à visão, inspeção tátil, testes manuais e percussão direta, sem a utilização de equipamentos, e consoante com a documentação técnica disponibilizada, relatos de intervenções pretéritas e eventos relevantes instruídos pelo condomínio, para constatação de conformidade dos sistemas prediais com as prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da administração pública, concessionárias de serviços de água, luz e gás e do Corpo de Bombeiros. Orientada por prescrições do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP - Inspeção Predial a Saúde dos Edifícios, Check-Up Predial, Como Evitar Acidentes, Ferramenta da Manutenção – Normas Técnicas, 2012. Quando foram identificadas anomalias com complexidades que exigiriam a aplicação de equipamentos e técnicas não prescritos na metodologia, ou extrapolavam o conteúdo de formação em engenharia civil, os documentos produzidos instruíram para a adoção de providências investigativas apropriadas. As inspeções adotaram o seguinte critério para avaliação do estado de segurança, conservação dos sistemas, condições de uso e efeitos de vizinhança:

a) Estado de conservação geral foi avaliado quanto a regularidade das documentações, o acervo técnico e as condições de uso e de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas e da edificação como um todo em áreas técnicas, comuns e nas unidades de uso privativo.

b) Estruturas foram avaliadas quanto à integridade e a regularidade dos meios com potencial de interferir na conservação da segurança, estabilidade e durabilidade em áreas técnicas, comuns e nas unidades de uso privativo.

Sofreram avaliação da integridade e regularidade dos meios com potencial de interferir na conservação da segurança, estabilidade e durabilidade dos elementos fixos e apensos acessíveis por áreas técnicas, comuns e nas unidades de uso privativo:

c) Fachadas, prismas e empenas;

d) Marquises e varanda.

e) Estabilidade de encostas e solos a avaliação foi restrita à verificação do estado de conservação dos meios de preservação da estabilidade dos taludes, dos elementos de contenção e da gestão das águas superficiais e subterrâneas.

f) Drenagem pluvial foi avaliada quanto ao controle e o contingenciamento das etapas captação, gestão e destinação das águas e os cuidados com vistas à usabilidade e durabilidade dos sistemas prediais, assim como com vistas à estabilidade geotécnica do entorno da edificação.

Sofreram avaliação restrita à identificação de não conformidades visíveis e regularidade documental:

g) Sistema de proteção contra descargas atmosféricas;

h) Sistema Eletromecânico de Transporte Vertical e

i) Sistema de prevenção e combate a incêndio, sendo nestes últimos verificado sem testes se o sistema estava pressurizado, evidências de não conformidades de uso e ausência de elementos e dispositivos obrigatórios.

Foram avaliados quanto ao estado de conservação, estabilidade dos elementos, compatibilidade de ambientes e acessos, evidências de não conformidades de uso e ausência de elementos e dispositivos obrigatórios:

j) Área técnica superior;

k) Sistema de prevenção e resposta a situações de pânico;

l) Acessibilidade;

m) Gestão de resíduos sólidos a avaliação foi estendida também à identificação das rotinas.

n) Instalações elétricas avaliadas quanto a verificação da existência de irregularidades evidentes caracterizadas por sobre aquecimento, ruídos excessivos,

degradação incomum, instalações precárias e/ou perniciosas em áreas técnicas, comuns e nas unidades de uso privativo.

o) Instalações de água potável e de esgotamento sanitário foram procedidas avaliações restritas aos elementos físicos dos sistemas de abastecimento, armazenagem e distribuição de água potável e de coleta e destinação de esgotos sanitários, assim como estado geral e efeitos decorrentes de reformas, revitalizações e reparos.

p) Instalações de gás a avaliação restringiu-se a análise da documentação dos testes de estanqueidade e aos elementos físicos dos sistemas de abastecimento, armazenagem, distribuição, utilização e ventilação permanente em áreas técnicas, comuns e nas unidades de uso privativo.

q) Salubridade e adequabilidade dos ambientes a avaliação foi restrita à identificação de não conformidades visíveis e regularidade documental.

r) Vistoria das unidades autônomas, avaliação restrita à identificação reformas e de não conformidades visíveis referentes ao uso e aos sistemas prediais.

s) Riscos de vizinhança, avaliação restrita à identificação de riscos que a edificação possa oferecer ou sofrer por efeitos de vizinhança.

t) Inserção urbana dos sistemas e usos da edificação, avaliação restrita às identificação visual de regularidade de disponibilidade, conexão e acesso com à infraestrutura urbana.

A caracterização das 35 inspeções realizadas está apresentada na tabela 1 e as fichas com os dados coletados em campo estão apresentadas no Anexo 01.

	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
1	IN01073550	POLLELLA	RES	HUMAITÁ/RJ	30	6	17
2	IN01145997	SAN CLEMENTI	MIS	HUMAITÁ/RJ	35	16	56
3	IN01145959	MILITÃO	RES	TIJUCA/RJ	60	4	14
4	IN01146117	DOIS ÁS	RES	FLAMENGO/RJ	25	11	17
5	IN01146145	MÁRCIA	RES	TIJUCA/RJ	40	6	9
6	IN01152990	TATIANA	RES	FLAMENGO/RJ	40	13	10
7	IN01156473	BERTA	RES	TIJUCA/RJ	60	4	14
8	IN01156477	RAMON RIVERA	RES	HUMAITÁ/RJ	40	13	25
9	IN01176936	SANTO ANTÔNIO	RES	TIJUCA/RJ	60	4	9
10	IN01177918	PETÚNIA	RES	TIJUCA/RJ	60	4	14
11	IN01178613	ESTORIL	MIS	HUMAITÁ/RJ	50	9	35
12	IN01183732	ARTHUR RUBINSTEIN	RES	FLAMENGO/RJ	40	15	21
13	IN01205931	AQUARIUS	RES	COPACABANA/RJ	50	14	11
14	IN01251324	JAMILE	RES	ANDARAÍ/RJ	30	5	17
15	IN01251334	DOM TIMÓTEO	RES	HUMAITÁ/RJ	7	5	10
16	IN01252100	AURELIUS	RES	GRAJAU/RJ	30	12	34
17	IN01253299	SOLAR DOS LEÕES	RES	HUMAITÁ/RJ	35	9	11

	OL00157895	Revisão					
18	IN01258604	PRIMAVERA	RES	MEYER/RJ	60	x	9
	IN01266892	Revisão					
19	IN01269764	AYRES	COM	RAMOS/RJ	30	4	1
20	IN01272162	ICARAI	RES	TIJUCA/RJ	60	4	10
21	IN01272153	ANNA LÚCIA	RES	TIJUCA/RJ	60	4	10
22	IN01272172	AMAZONAS	RES	ICARAI/NIT	40	11	19
23	OL00034016	PRIMAVERA Bloco 4	RES	MEYER/RJ	60	3	6
24	OL00034037	PRIMAVERA Bloco 5	RES	MEYER/RJ	60	4	6
25	OL00034044	PRIMAVERA Bloco 6	RES	MEYER/RJ	60	2	6
26	OL00034050	PRIMAVERA Bloco 7	RES	MEYER/RJ	60	3	6
27	OL00034061	PRIMAVERA Bloco 8	RES	MEYER/RJ	60	3	6
28	OL00034068	PRIMAVERA Bloco 9	RES	MEYER/RJ	60	3	8
29	OL00045613	CELEBRITY	MIS	ICARAI/NIT	7	16	94
30	OL00063077	CARUSO	RES	TIJUCA/RJ	60	3	6
31	OL00120194	HOTEL MERCURE	MIS	GRAGOATÁ/NIT	7	10	139
32	OL00029418	TATTO VASQUES	RES	ICARAI/NIT	40	12	31
33	OL00092461	ATLANTICO	RES	ICARAI/NIT	50	15	12
34	OL00098246	JULIO	RES	ICARAI/NIT	50	13	40
35	OL00134975	VILLAGE DU JARDIN	RES	STA ROSA/NIT	6	20	52

Tabela 1 – Dados de inspeções técnicas prediais realizadas. Fonte: Idealização do autor.

Para a interpretação da amostra esclarecem-se os termos adotados:

ART – Anotação de responsabilidade técnica emitida pelo CREA-RJ.

EDIFICAÇÃO – Referência simplificada da titularidade da construção.

RES – Edificação com tipologia de uso residencial.

MIS – Edificação com tipologia de uso misto (residencial e comercial).

COM – Edificação com tipologia de uso comercial.

LOCAL – Referência ao bairro em que se localiza a construção.

IDADE – Referência à idade real (constatada pela certidão de habite-se) ou informação de usuário antigo da edificação (idade estimada por usuário antigo da edificação) ou ainda, idade aparente sugerida pelas tipologias arquitetônicas, construtivas ou ausência de elementos obrigatórios pelas diversas legislações edilícias.

PAV – Quantidade de pavimentos, considerando-se inclusive subsolos e pavimentos técnicos superiores.

UNID – Quantidade de unidades autônomas existentes na edificação.

Para a descrição geral dos elementos da amostra da Cidade do Rio de Janeiro, válida para os elementos da cidade de Niterói, foi utilizada a classificação de projetos padrão do Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON para a definição do Custo Unitário Básico – CUB, como definido pelo artigo 54 da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, representativos para construções residenciais

e comerciais. Em razão de ausência de documentação ou de edificações construídas antes da vigência dessa lei, deve ser interpretada como uma descrição comparativa que melhor representa a edificação neste contexto.

Dessa experiência constatou-se que, das trinta e cinco edificações inspecionadas, em apenas uma o síndico possuía formação técnica de nível médio e nenhuma era assistida formalmente por um responsável técnico. Outra característica relevante diz respeito à existência de acervo técnico, apenas as três edificações mais novas possuíam documentação técnica satisfatória. Nas demais, foram constatados danos e/ou riscos nos sistemas prediais para as quais foram atribuídas como causa principal a imperícia profissional. Constatações que determinaram a conclusão de não conformidade de treze prédios com parâmetros de uso seguro da edificação. Ressalta-se que apenas dois desses treze prédios, após cumprirem as recomendações apresentadas no laudo, solicitaram nova vistoria.

Pode-se perceber, dos dados apresentados, que prevalece o amadorismo na gestão técnica predial. Os administradores assumem para si os riscos decorrentes de decidir sobre questões e executar atividades estranhas às suas formações profissionais. Ao prescindirem da assistência de um responsável técnico deixam de constituir meios para a profissionalização da gestão dos sistemas prediais, interpretando a inspeção técnica predial como uma obrigação a ser cumprida parcialmente. Dessa forma perdem a oportunidade de aproveitar os laudos técnicos como valiosos instrumentos para a elaboração de planos de trabalho necessários ao planejamento financeiro que permite a revitalização dos sistemas prediais, a reversão dos danos, a redução das condições de risco e de restrição de uso da edificação, assim como a depreciação desses patrimônios imobiliários.

Nessa experiência foi possível constatar a precariedade do estado de conservação e uso de diversos sistemas prediais, prevalecendo como causa principal dos danos e restrições funcionais, via de regra, a informalidade com que são geridas atividades de natureza eminentemente técnica no âmbito das administrações prediais condominiais. Percebeu-se a ausência de responsabilidade técnica na realização de obras e reformas em ambientes condominiais e privados, e ainda a omissão dos síndicos em exigir ciência formal e autorização da administração condominial para esses eventos, assim como em obrigar a realização de vistoria cautelar, de testes de estanqueidade e de aceitação de conclusão de serviços. Outro fato que chama a atenção é a inércia dos condomínios quanto ao

controle de movimentações típicas de realização de obras e reformas, a elaboração e divulgação de manuais de uso e operação dos sistemas prediais, ou ainda a formação de acervo com documentação técnica que registre as intervenções efetuadas, a formalização de rotinas e controles de manutenção. Descuidos que se repetem em diversos prédios.

De forma mais geral, essas constatações reiteram a importância das leis de inspeção técnica predial. Ao mesmo tempo, verifica-se também a necessidade de aprimoramento dos textos legais devido à grande proporção de edificações que sofreram restrições e ainda permanecem sem a certificação de conformidade.

3.3 COMENTÁRIOS À VANGUARDA DAS LEIS DO ESTADO DE SERGIPE

Da análise comparativa com as leis atuais é possível perceber a vanguarda com que a Prefeitura Municipal de Aracaju abordou o tema há mais de duas décadas. Percebe-se, em 1999, a preocupação em aprimorar a legislação existente dotando-a de contextualidade técnica, metodológica, administrativa e mercadológica. Em 2014 os sergipanos surpreenderam mais uma vez com a percepção sistêmica da edificação e a integração de normas técnicas ao conteúdo das leis. Características incomuns às demais leis em vigor no país.

Segundo a análise conduzida por este trabalho, no que se refere ao potencial de contribuição das leis de inspeção técnica predial para a gestão das cidades, é possível compreender que o conteúdo das leis municipais de Aracaju nº 1.474/1989 e nº 2.765/1999 e da lei estadual nº 7.813/2014 ainda é incompleto. Entretanto, devem ser reconhecidos como imprescindíveis para a inspiração de legisladores durante o processo de elaboração de projetos de lei ou na percepção da necessidade de aprimoramento dos diplomas legais em vigor ou em tramitação nas diversas esferas da administração pública.

Acentuam-se como destaques positivos diversas determinações quanto a:

Edificações obrigadas à autovistoria:

O texto original tornou-se comum a muitas leis recentes, definindo naquela época que seriam obrigadas a cumprir a lei as edificações públicas ou privadas a partir do quinto ano de expedição do habite-se de uso residencial e multifamiliar - prazo decadencial da responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da construção, conforme definido pelo artigo 618 do Código Civil - com quatro ou mais

pavimentos e todas as edificações de uso comercial, industrial, institucional, educacional, recreativo e religioso. Importa destacar a percepção dos legisladores sobre a necessidade de estender a responsabilidade técnica para as edificações que estavam descobertas pelas garantias obrigatórias do construtor, portanto, com mais de cinco anos. Entretanto, cabe uma ressalva quanto ao limite de obrigatoriedade para prédios residenciais a partir de quatro pavimentos. Da análise dos dados das inspeções realizadas na Cidade do Rio de Janeiro percebe-se a necessidade desta obrigatoriedade alcançar as edificações com três pavimentos.

Responsabilidade, periodicidade e formalidade:

Da mesma forma o texto se repete, com algumas alterações, nas leis atuais ao estabelecer que proprietários ou administradores das edificações são os responsáveis diretos pela documentação de conformidade decorrente da realização de inspeção técnica predial, reparos e correções que porventura sejam necessárias.

Peculiaridades de uma lei inovadora: a questão da responsabilidade técnica foi introduzida apenas em 1999, pelo acréscimo da expressão “assinado por responsável técnico” ao artigo primeiro da lei original. Entretanto, o aperfeiçoamento da lei se deu em níveis de formalidade e objetividade técnica não observada nas leis que a sucederam.

O estudo das leis atuais leva à percepção de que estas limitaram-se à atribuição de responsabilidades e obrigações segundo postulados de conteúdo técnico impreciso, sendo em muitos municípios dispensada a comunicação informando a realização e o resultado da inspeção, exigindo-se dos responsáveis apenas a guarda da documentação para ser apresentada em uma eventual fiscalização. Com maior objetividade a lei em questão foi dotada de meios para conhecer e exigir a regularidade com vistas à segurança da edificação. Por meio de processo administrativo para o qual é cobrada taxa de serviço, para emissão de Certificação de Laudo de Vistoria é exigida a entrega do Laudo de Vistoria Técnica padronizado, instruindo o estado de uso e conservação dos sistemas e áreas prediais e suas alterações, obriga a recuperação de sistemas que apresentem não conformidades, comunicação das alterações, a recomposição ao original de alterações indevidas, solicita perícia para esclarecimento de pendências e a apresentação de plantas. Esses cuidados já são observados pela norma ABNT NBR 16.280 de 2014.

Metodologia e procedimentos de vistoria, itens de exame obrigatório, avaliação e classificação de conservação e risco:

O texto da lei original determinava que a vistoria, além da verificação do estado físico de conservação das edificações, deveria inspecionar os equipamentos mecânicos e eletromecânicos (elevadores, guinchos, bombas hidráulicas, geradores, etc.), bem como os equipamentos de prevenção e combate a incêndios e os demais itens que visem oferecer segurança e integridade aos usuários ou moradores.

O aprimoramento da lei definiu o modelo do Laudo de Vistoria Técnica elaborado pela Prefeitura de Aracajú, com a contribuição do CREA-SE, Defesa Civil, Corpo de Bombeiros, que é composto por uma planilha onde são lançadas as informações sobre os sistemas, a avaliação de conformidade e a prioridade no caso de constatação de anomalias. Em outra especificidade legal, exige que sejam emitidos laudos para os sistemas eletromecânicos de transporte vertical, centrais de ar refrigerado, caldeiras e demais instalações especiais, caso existam.

Instrução sobre medidas de gestão do desempenho de sistemas prediais:

A legislação estadual orienta aos administradores sobre a necessidade de adoção de rotinas de controle sobre os processos de manutenção de sistemas prediais, destacando-se das demais que prescrevem apenas a obrigação de realização de reparos necessários.

Incorporação de norma técnica ao texto legal:

A mesma legislação evoluiu na integração de conteúdos técnicos consagrados como parte do corpo da lei, adotando a ABNT NBR 14037:2014 como metodologia de gestão da manutenção predial. Característica que já se faz presente há muito tempo nos Códigos de Defesa do Consumidor.

3.4 CRÍTICAS E SUGESTÕES ÀS LEIS DE INSPEÇÃO PREDIAL

Defende-se que as leis de inspeção técnica predial periódica são diplomas legais com potencial de produzir efeitos conjunturais e sistêmicos com resultados positivos para a cidade como um todo. Entretanto, durante a fase de pesquisa constatou-se abundante oferta de conteúdo técnico versando sobre métodos e técnicas para a realização desta tarefa, em contraste com a exígua disponibilidade de textos que integrem esta importante política pública aos temas de interesse de

pesquisadores. É possível perceber a existência de certo grau de preconceito também quando se aborda a questão em conversas informais com colegas que, com frequência, relegam esta atividade a um patamar de mera oportunidade mercadológica temporária. Essas experiências sinalizam para a importância da necessidade de ampliação do espaço para discussão técnica no ambiente da Engenharia Urbana, permitindo, dessa forma, que sejam desvendados novos horizontes para a pesquisa científica ora estabelecidos por esta obrigação legal que possui características e potencialidade para transformar-se em sólida política pública para a qualificação do ambiente construído das cidades.

Este trabalho já abordou a fragilidade técnica dos textos legais, entretanto, se faz necessário pontuar sobre quais questões demandam por aprimoramento imediato. Dentre elas, chama-se a atenção para a disparidade existente entre os recursos financeiros aplicados para o cumprimento destas leis em escala de cidades e o aproveitamento que o poder público dá aos dados de excelente qualidade técnica que podem ser extraídos desta atividade. Oferecendo como parâmetro de análise a Cidade do Rio de Janeiro, pode-se estimar com relativo grau de certeza que o valor cobrado para a realização de inspeções técnicas prediais está na ordem de três mil Reais por edificação. A prefeitura, ao promulgar a lei, informou que a medida alcançava um universo próximo a duzentos e setenta mil imóveis, tornando possível inferir que seria necessário mobilizar valores superiores a oitocentos milhões de Reais para o custeio direto da contratação de engenheiros e arquitetos necessários ao cumprimento desta nova obrigação, deixando de se abordar a estimativa para os montantes necessários a implantação das medidas corretivas que os laudos produziram. Entretanto, a prefeitura não transforma este esforço em um dispositivo para a geração de dados cadastrais e técnicos, em nível de lote-quadrador, de excelente qualidade técnica, elementos essenciais ao desenvolvimento de sólidas políticas públicas para o aprimoramento das funções da cidade. Conforme Ferrari (2004) define cadastro imobiliário e atribui finalidades:

Registro sistemático dos bens imóveis urbanos ou rurais. No Brasil, o cadastramento dos imóveis urbanos é da competência do poder público municipal [...] A unidade de terra do cadastramento urbano é o lote, resultante do parcelamento do solo urbano. [...] Os principais objetivos do cadastramento imobiliário são: a) identificação do proprietário do imóvel, sua forma e dimensões, situação na quadra, geomorfologia, benfeitorias, tipo de construção, melhoramentos públicos existentes, áreas construídas etc.; b) criação de um sistema

de avaliação justo e racional; c) eliminação da influência pessoal e subjetiva no lançamento dos tributos sobre a propriedade imobiliária; d) permitir avaliações muito precisas dos imóveis; e) subsidiar o estudo das desapropriações; f) fornecer dados à elaboração da planta de uso do solo urbano; g) fornecer elementos para se estudar a evolução urbana; h) outros. (Ferrari, 2004, p. 58).

Dessa forma, as leis vigentes limitam os benefícios possíveis, e restringem a operação apenas ao objetivo de informar a conformidade geral da edificação com os critérios estabelecidos pela lei; ou se esta necessita de reparos que devem ser realizados no prazo estabelecido pelo responsável técnico que realiza a inspeção. Apesar disso, ainda tem maior aproveitamento do que o efetuado pela Prefeitura de Niterói, que sequer obriga a comunicação do cumprimento dessa obrigação.

Comunicado de Adequação de Edificação

Descrição do imóvel
 Logradouro: Largo dos Leões nº 63, , Botafogo
 Tipo de edificação: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
 Nº de pavimentos: 10
 Data da construção: 1979

Dados do profissional responsável pelo laudo técnico
 Nome: FERNANDO JOSÉ SEIXAS PEREIRA
 Registro profissional: CREA-1989102890
 E-mail: seixfernando@hotmail.com
 Documento de responsabilidade técnica: ART-ol00157895

Responsável pelo imóvel
 Nome/razão social: condominio do edificio solar dos leoes
 Qualificação: Condominio

Este comunicado já foi processado

Imagem 11 – Exemplo de comunicação efetuada à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.
 Fonte: Arquivo do autor.

Essas evidências sugerem a necessidade de pesquisa científica e geração de conteúdo que produzam a ampliação dos efeitos positivos, efetividade na preservação dos edifícios e exerçam influência na qualidade do ambiente construído das cidades que adotam leis desta natureza.

Outra oportunidade de aprimoramento das leis de inspeção técnica predial periódica em que se sugere a contribuição da Engenharia Urbana diz respeito à obrigatoriedade da responsabilidade técnica permanente na gestão predial condominial. Do contato direto com síndicos e demais administradores prediais que contratam inspeções para averiguação do estado de uso e segurança dos sistemas

prediais, é possível observar como características muito comuns o amadorismo e a informalidade com que tratam questões de relevância técnica como a inexistência de acervo técnico e rotinas de controle sobre as atividades de manutenção predial, a constatação de intervenções pontuais em sistemas que exercem severa influência no desempenho sistêmico da edificação, assim como a priorização de obras que objetivam ganhos estéticos em detrimento da aplicação de recursos condominiais em medidas de evidente prioridade técnica. Tal cenário permite interpretar essas deficiências como principais fatos geradores de obras emergenciais e de onerosos valores de cobranças condominiais. Consequências que podem ser atribuídas à gestão predial desassistida de responsável técnico, já referenciada neste trabalho, que requer regramento legal possível de ser incorporado ao corpo das leis.

Pela mesma interpretação, ratifica-se o entendimento que o desconhecimento das normas e metodologias técnicas constituem-se como principais causas de degradação dos sistemas prediais. Tal percepção foi verificada e corrigida pela lei promulgada pelo Estado de Sergipe, ao incorporar norma técnica que orienta aos administradores prediais sobre o modo correto de proceder. Nesse campo, é recomendável também a contribuição da Engenharia Urbana para o desenvolvimento de conteúdos que demonstrem que a eficiência e segurança das edificações que demandam por atividades de natureza técnica que exijam a caracterização de responsabilidade por seu planejamento e execução, assim como por análise financeira para que se tornem viáveis.

Ao se avaliar a maioria das leis e/ou projetos de lei acerca do tema, nota-se que a Lei nº 7.813 do estado de Sergipe é a única que aborda explicitamente a necessidade de manutenções periódicas.

[...] Art. 1º Esta Lei estabelece as regras básicas para a realização obrigatória de vistorias periciais, trienais e respectivas manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas no Estado de Sergipe [...]. (SERGIPE, Lei nº 7813 de 08 de janeiro de 2014, p.1).

Outro aspecto que leva a lei de Sergipe à frente de todas as outras deve-se ao fato de citar a ABNT NBR 14037:2014 que estabelece o conteúdo a ser incluído no manual de operação, uso e manutenção das edificações, dentre outras normas técnicas em geral.

[...] Art. 3º A vistoria de que trata esta Lei deve ser realizada trienalmente, por iniciativa do condomínio de unidades autônomas, através de profissional de engenharia ou de empresa [...] com base nas normas emanadas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, para operação, uso e manutenção das edificações.

§ 1º O conteúdo material das normas da ABNT referidas no caput deste artigo passa a ser de cumprimento obrigatório no Estado de Sergipe.

§ 2º As vistorias de que trata esta Lei não desobrigam os condomínios de realizarem as revisões periódicas indicadas no Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis e nas normas técnicas brasileiras [...]. (SERGIPE, Lei nº 7813 de 08 de janeiro de 2014, p.1).

A maioria das leis de inspeção técnica predial estabeleceu o foco apenas na caracterização da situação no instante da vistoria do imóvel, e na obrigatoriedade de eventuais reparos. Ao abordar a manutenção periódica e referenciar as normas da ABNT acerca do tema, a lei de Sergipe é a que possui maior potencial de contribuição à conservação das edificações.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A comunidade técnica ainda não despertou para a oportunidade que se estabeleceu para a Engenharia Urbana explorar novos horizontes de pesquisa por conta do potencial de contribuição das leis de inspeção técnica predial periódica para o desenvolvimento de políticas públicas para as cidades, em especial para o grupo mais significativo que constitui o ambiente construído urbano, as edificações usadas. Este trabalho chama a atenção para o cuidado necessário para que o assunto comece a ser tratado com a necessária profundidade, afastando de vez o preconceito que paira sobre as discussões técnicas acerca das Leis de Autovistoria Predial. Esse preconceito acerca do tema inibe a produção de conteúdos que objetivem a contextualização, a efetividade, a percepção de potencialidades, os mecanismos de aprimoramento e ampliação da contribuição que só a pesquisa científica será capaz de incluir nessas leis que já estão em vigor em muitas cidades do país.

O limitado conteúdo técnico e por vezes inexistente nos textos das leis, para um leitor desatento, pode levá-lo a crer que se tratam de meros instrumentos legais com o objetivo de transferir para os proprietários e administradores prediais a responsabilidade de fiscalizar as condições de uso seguro e durabilidade das edificações, responsabilidade que deveria ser exercida também pelo Poder Público. Entretanto, aos olhos mais criteriosos, salta a percepção de que se tratam de leis produtoras de efeitos conjunturais e sistêmicos que alcançam além do módulo unitário das cidades, ou seja, extrapolam o terreno edificado. A obrigatoriedade de realização de inspeções técnicas prediais periódicas para a parcela mais significativa das edificações urbanas, aquelas com mais de cinco anos, exerce o poder multiplicador de influenciar a cidade como um todo. Expande-se o universo de pesquisa científica tanto para as questões inerentes à edificação isolada, quanto para aquelas que percebem a edificação inserida em uma urbe - produzindo efeitos nas redes urbanas.

A percepção do potencial de geração de dados cadastrais e técnicos de grande qualidade leva à constatação que os legisladores não identificaram o potencial de desenvolvimento da gestão das cidades que estava incorporado ao texto legal por eles mesmos produzido. Com isso, a totalidade das leis não possui dispositivos que determinem a produção de conteúdos padronizados que tornem

possível o aproveitamento dos laudos como dados cadastrais e técnicos de grande utilidade, na escala de milhares de inspeções técnicas prediais realizadas por engenheiros e arquitetos. Observando que o foco dessas leis é a preservação das edificações, módulos unitários que permitem entender a cidade existente como a evolução da lógica do lote-quadra-setor que forma os bairros e o conjunto urbano, este trabalho ressalta a oportunidade de pesquisa para a Engenharia Urbana construir conteúdos que definam metodologias para a coleta e aplicações dos dados que ora são desperdiçados.

Ao abordar a edificação como um ativo imobiliário, estabeleceu-se outra fronteira de pesquisa para a Engenharia Urbana: interpretar a redução do desempenho das funções prediais em decorrência do processo de desequilíbrio orçamentário entre a capacidade de geração de receita e a demanda crescente de investimentos para a manutenção dos sistemas prediais. Fato que produzirá a decadência da representatividade social da edificação e sua consequente perda de valor patrimonial.

Outra questão relevante, em que a contribuição da comunidade técnica se faz imprescindível, diz respeito à definição de diretrizes para a profissionalização da gestão e manutenção dos sistemas prediais. Ambiente em que, via de regra, se constata o amadorismo e a informalidade de forma generalizada, características que se constituem como principais causas da degeneração precoce, dos altos custos operacionais e da implantação de condições de risco à segurança dos usuários e vizinhanças das edificações. Práticas que, além de caracterizar o desrespeito às leis que regulamentam o exercício legal das profissões de engenheiro, arquiteto e técnicos de nível médio, contribuem para a depreciação do valor desses ativos imobiliários e comprometem a qualidade das cidades. Sugere-se que sejam envidados esforços para a obrigatoriedade da existência de responsável técnico pela gestão e ações cotidianas de uso e manutenção dos sistemas prediais, da mesma forma como existem hoje escritórios especializados na administração imobiliária que prestam serviço aos condomínios.

Em suma, a problemática apresentada neste trabalho decorre do percepção de que as leis de inspeção técnica predial periódica são instrumentos essenciais à conservação e segurança das cidades. Entretanto, ainda precisam ser aprimoradas. Entende-se que as leis precisam ser dotadas da visão sistêmica necessária à gestão das cidades. Portanto, devem ser apoderadas pela Engenharia Urbana.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. **A convenção urbana: A dinâmica cognitiva da coordenação espacial urbana pelo mercado.** In: ANPUR – Anais do VI encontro nacional, VI, 1995, Brasília. Não paginado. Disponível em: < <http://www.anpur.org.br/anaisAbrir/66/2/anais-do-vi-encontro> >. Acesso em: 16 de jul 2015.

ABRAMO, Pedro. **Mercado e ordem urbana:** do caos à teoria da localização residencial. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. 224p.

CAMPOS, Neio. **Mudança no padrão de distribuição social a partir da localização residencial** - Brasília década de 90. 2003, 196 f. Tese (Doutorado). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), Rio de Janeiro. 2003.

CASSIANO, Flávia Hilário. A cidade no espaço e os espaços da cidade. **Chão Urbano.** Rio de Janeiro, v. 86.

DIAS, J. C. S. **As idades da Cidade: A preservação do Ambiente Construído e a Dinâmica Imobiliária nas Áreas Residenciais Cariocas.** 2008, 166 f. Dissertação (IPPUR). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), Rio de Janeiro. 2008.

GOMES, K. F. O. **O Capital Incorporador como agente transformador da configuração urbana: O caso de águas claras, Distrito Federal.** 2007, 139 f. Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Brasília. 2007.

FERRARI, Celson, **Dicionário de Urbanismo**, 1.ed, - São Paulo: Disal, 2004.

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo:** Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

GOMIDE, Tito Lívio Ferreira; PUJADAS, Flávia Zoéga Andreatta; FAGUNDES NETO, Jerônimo Cabral Pereira. **Técnicas de Inspeção e Manutenção Predial.** São Paulo: Pini, 2006.

IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. **Norma de inspeção predial.** São Paulo, 2012.

KLEIMAN, Mauro. Notas sobre **Redes de infraestrutura e estruturação das cidades.** Rio de Janeiro. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2004. Não paginado.

MICHALKA Jr., Camilo. **A engenharia urbana e as cidades** in: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA URBANA, I, Rio de Janeiro, 2013.

PINA FILHO, Armando Carlos; ROSSI, Angela Maria Gabriella. **Urbe, revista brasileira de gestão urbana**. Curitiba, Vol.5, no. 2. Jul/Dez 2013. Disponível em: < http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S2175-33692013000200002&script=sci_arttext >. Acesso em: 21 set 2015.

PUJADAS, Flávia Zoéga Andreatta et. Al. **Inspeção predial: a saúde dos edifícios – Check up predial – como evitar acidentes – ferramentas de manutenção – normas técnicas**. IBAPE-SP, São Paulo, 2012.

TEIXEIRA, Elenaldo Celso. **O papel das políticas públicas no Desenvolvimento Local e na Transformação da Realidade**. AATR-BA, Bahia, 2002.

VILLANUEVA, Marina Miranda. **A importância da manutenção preventiva para o bom desempenho da edificação**. 2015, 159f. Trabalho de conclusão de curso (Graduação) – Curso de Engenharia Civil, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2015.

NORMAS TÉCNICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5618**: manutenção de edificações - procedimentos. Rio de Janeiro, 1999.

_____. **NBR 5674:2012** Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção. Rio de Janeiro, 1999.

_____. **NBR 14037: 2011** Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos. Rio de Janeiro, 1998.

_____. **NBR 14653: 2001** Avaliação de bens. Parte1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.

_____. **NBR 14653: 2011** Avaliação de bens. Parte2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

_____. **NBR 15575: 2013** Edificações habitacionais - Desempenho. Rio de Janeiro, 2013.

_____. **NBR 16280: 2014** Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas - Requisitos. Rio de Janeiro, 2014.

LEGISLAÇÃO

ARACAJÚ. Lei nº 1474, de 16 de junho de 1989. **Lex:** Dispõe sobre a obrigatoriedade de manutenção de prédios e vistorias periódicas. **Diário Oficial do Estado.** Aracajú, Sergipe. 28 de junho de 1989. Disponível em: < <http://www.swapi.kinghost.net/cake/ged/documentos/download/tipo:pdf/documento:1662> >. Acesso em: 30 jul 2015.

_____. Lei nº 2765, de 30 de dezembro de 1999. **Lex:** Acrescenta e altera dispositivos da Lei Municipal nº 1474, de 16 de julho de 1989, que dispõe sobre a manutenção de prédios e vistorias periódicas. **Diário Oficial do Município.** Aracajú, Sergipe. 30 de dezembro de 1999. Disponível em: <<http://www.swapi.kinghost.net/cake/ged/documentos/download/tipo:pdf/documento:131>>. Acesso em: 30 jul 2015.

BRASIL. Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964. **Lex:** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União.** 21 de dezembro de 1964. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591 >. Acesso em: 20 ago 2015.

_____. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. **Lex:** Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União.** 11 de janeiro de 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406 >. Acesso em: 21 ago 2015.

_____. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. **Lex:** Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. 05 de Outubro de 1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03 >. Acesso em: 28 ago 2015.

_____. Projeto de lei nº 491 de 2011. **Lex:** Determina a realização periódica de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (LITE). **Câmara dos deputados.** Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb>>. Acesso em 20 ago 2015.

ESPÍRITO SANTO. Projeto de lei nº 38, de 2012. **Lex:** Institui obrigações relativas à autovisita e as informações acerca de obras e reformas realizadas nos prédios. Disponível em: <http://www.al.es.gov.br/antigo_portal_ales/images/documento_spl/10434>. Acesso em: 20 ago 2015.

NITERÓI. Lei nº 2963, de 11 de junho de 2012. **Lex:** Determina a realização periódica de inspeções em edificações no âmbito do Município de Niterói e dá outras

providências. **Diário Oficial do Município**. Niteroi, Rio de Janeiro. 12 de junho de 2012. Disponível em: < http://pgm.niteroi.rj.gov.br/legislacao_pmn/2012 >. Acesso em: 31 jul 2015.

RIO DE JANEIRO. Lei nº 6400, de 05 de março de 2013. **Lex:** Determina a realização periódica por autovistoria, a ser realizada pelos condomínios ou por proprietários dos prédios residenciais, comerciais, e pelo poder público, nos prédio públicos, incluindo estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados e obras de contenção de encostas bem como todas as suas instalações e cria laudo técnico de vistoria predial (LTVP) no Estado do Rio de Janeiro e dá outras provicências. **Diário Oficial do Estado**. Rio de Janeiro. 06 de março de 2013. Disponível em: < <http://alerjln1.alerj.rj.gov.br> >. Acesso em: 30 jul 2015.

RIO DE JANEIRO (RJ). Decreto nº 37426, de 11 de julho de 2013. **Lex:** Institui a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. RJ, Rio de Janeiro. 12 de julho de 2013. Disponível em: < <http://smaonline.rio.rj.gov.br> >. Acesso em: 30 jul 2015.

_____. Decreto nº 38233, de 19 de dezembro de 2013. **Lex:** Prorroga o prazo para a realização das vistorias técnicas periódicas – AUTOVISTORIA com o objetivo de verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro, obrigações previstas no Decreto nº 37426, de 11 de julho de 2013. **Diário Oficial do Município**. RJ, Rio de Janeiro. 20 de dezembro de 2013. Disponível em: < <http://smaonline.rio.rj.gov.br> >. Acesso em: 30 jul 2015.

_____. Lei complementar nº 126, de 26 de março de 2013. **Lex:** Institui a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. RJ, Rio de Janeiro. 27 de março de 2013. Disponível em: < <http://smaonline.rio.rj.gov.br> >. Acesso em: 30 jul 2015.

_____. Projeto de lei nº 1041 de 2007. **Lex:** Institui a autovistoria quanto à segurança estrutural das fachadas e marquises dos prédios, nas condições que menciona. Disponível em: <<http://www.alerj.rj.gov.br/>>. Acesso em 20 ago 2015.

SALVADOR. Decreto nº 13251, de 27 de setembro de 2001. **Lex:** Dispõe sobre a regulamentação da lei nº 5907 de 23 de janeiro de 2001 e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Salvador, Bahia. 27 de setembro de 2001. Disponível em:<<https://www.leismunicipais.com.br> >. Acesso em: 17 ago 2015.

SANTOS. Lei complementar nº 441, de 26 de dezembro de 2001. **Lex:** Institui a autovistoria das edificações não unifamiliares e dos seus elementos que estejam sobre logradouro público. **Diário Oficial do Município**. Santos, São Paulo. 26 de dezembro de 2001. Disponível em: < <https://www.leismunicipais.com.br> >. Acesso em: 17 ago 2015.

SERGIPE. Lei nº 7813, de 08 de Janeiro de 2014. **Lex:** Dispõe sobre a obrigatoriedade de vistoria periciais e manutenções periódicas em edifícios residenciais, comerciais e industriais, no âmbito do Estado de Sergipe e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado.** Sergipe. 28 de janeiro de 2014. Disponível em: < http://www.al.se.gov.br/Detalhe_Lei.asp?Numerolei=8403 >. Acesso em: 18 ago 2015.

ANEXO 01 – FICHAS DE CAMPO DAS INSPEÇÕES PREDIAIS

1	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01073550	POLLELLA	RES	HUMAITÁ/RJ	30	6	17
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Não		Receberam certificação de conformidade.					
Não		Solicitaram nova vistoria.					

2	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01145997	SAN CLEMENTI	MIS	HUMAITÁ/RJ	35	16	56
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R16-N: Residencial multifamiliar, 16 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Não		Receberam certificação de conformidade.					
Não		Solicitaram nova vistoria.					

3	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01145959	MILITÃO	RES	TIJUCA/RJ	60	4	14
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					

Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.
Sim	Receberam certificação de conformidade.
x	Solicitaram nova vistoria.

4	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01146117	DOIS ÁS	RES	FLAMENGO/RJ	25	11	17
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

5	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01146145	MÁRCIA	RES	TIJUCA/RJ	40	6	9
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Não		Receberam certificação de conformidade.					
Não		Solicitaram nova vistoria.					

6	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01152990	TATIANA	RES	FLAMENGO/RJ	40	13	10
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R16-N: Residencial multifamiliar, 16 pavimentos, com padrão de acabamento alto.							

AVALIAÇÃO	DESCRIÇÃO
Não	Síndico com formação em área técnica.
Não	Existência de Responsável técnico pela edificação.
Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.
Sim	Receberam certificação de conformidade.
x	Solicitaram nova vistoria.

7	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01156473	BERTA	RES	TIJUCA/RJ	60	4	14
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO	DESCRIÇÃO						
Não	Síndico com formação em área técnica.						
Não	Existência de Responsável técnico pela edificação.						
Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.						
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.						
Não	Receberam certificação de conformidade.						
Não	Solicitaram nova vistoria.						

8	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01156477	RAMON RIVERA	RES	HUMAITÁ/RJ	40	13	25
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R16-N: Residencial multifamiliar, 16 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO	DESCRIÇÃO						
Não	Síndico com formação em área técnica.						
Não	Existência de Responsável técnico pela edificação.						
Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.						
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.						
Sim	Receberam certificação de conformidade.						
x	Solicitaram nova vistoria.						

9	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01176936	SANTO ANTÔNIO	RES	TIJUCA/RJ	60	4	9
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Não		Receberam certificação de conformidade.					
Não		Solicitaram nova vistoria.					

10	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01177918	PETÚNIA	RES	TIJUCA/RJ	60	4	14
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

11	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01178613	ESTORIL	MIS	HUMAITÁ/RJ	50	9	35
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					

Sim	Receberam certificação de conformidade.
x	Solicitaram nova vistoria.

12	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01183732	ARTHUR RUBINSTEIN	RES	FLAMENGO/RJ	40	15	21
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 16 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Não		Receberam certificação de conformidade.					
Não		Solicitaram nova vistoria.					

13	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01205931	AQUARIUS	RES	COPACABANA/RJ	50	14	11
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-A: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento alto.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

14	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01251324	JAMILE	RES	ANDARAÍ/RJ	30	5	17
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					

Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.
Sim	Receberam certificação de conformidade.
x	Solicitaram nova vistoria.

15	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01251334	DOM TIMÓTEO	RES	HUMAITÁ/RJ	7	5	10
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-A: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento alto.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

16	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01252100	AURELIUS	RES	GRAJAÚ/RJ	30	12	34
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Sim		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Não		Receberam certificação de conformidade.					
Não		Solicitaram nova vistoria.					

17	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01253299	SOLAR DOS LEÕES	RES	HUMAITÁ/RJ	35	9	11
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							

AVALIAÇÃO	DESCRIÇÃO
Não	Síndico com formação em área técnica.
Não	Existência de Responsável técnico pela edificação.
Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.
Não	Receberam certificação de conformidade.
Sim	Solicitaram nova vistoria.

19	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01258604	PRIMAVERA	RES	MEYER/RJ	60	x	9
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO	DESCRIÇÃO						
Não	Síndico com formação em área técnica.						
Não	Existência de Responsável técnico pela edificação.						
Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.						
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.						
Não	Receberam certificação de conformidade.						
Sim	Solicitaram nova vistoria.						

21	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01269764	AYRES	COM	RAMOS/RJ	30	4	1
Padrão construtivo CUB SINDUSCON CAL8N: Comercial andares livres, 8 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO	DESCRIÇÃO						
Não	Síndico com formação em área técnica.						
Não	Existência de Responsável técnico pela edificação.						
Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.						
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.						
Sim	Receberam certificação de conformidade.						
x	Solicitaram nova vistoria.						

22	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01272162	ICARAI	RES	TIJUCA/RJ	60	4	10
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

23	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01272153	ANNA LÚCIA	RES	TIJUCA/RJ	60	4	10
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Não		Receberam certificação de conformidade.					
Não		Solicitaram nova vistoria.					

24	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	IN01272172	AMAZONAS	RES	ICARAI/NIT	40	11	19
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					

Sim	Receberam certificação de conformidade.
x	Solicitaram nova vistoria.

25	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00034016	PRIMAVERA Bloco 4	RES	MEYER/RJ	60	3	6
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

26	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00034037	PRIMAVERA Bloco 5	RES	MEYER/RJ	60	4	6
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Não		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Não		Receberam certificação de conformidade.					
Não		Solicitaram nova vistoria.					

27	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00034044	PRIMAVERA Bloco 6	RES	MEYER/RJ	60	2	6
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					

Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.
Não	Receberam certificação de conformidade.
Não	Solicitaram nova vistoria.

28	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00034050	PRIMAVERA Bloco 7	RES	MEYER/RJ	60	3	6
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Não		Receberam certificação de conformidade.					
Não		Solicitaram nova vistoria.					

29	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00034061	PRIMAVERA Bloco 8	RES	MEYER/RJ	60	3	6
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

30	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00034068	PRIMAVERA Bloco 9	RES	MEYER/RJ	60	3	8
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							

AVALIAÇÃO	DESCRIÇÃO
Não	Síndico com formação em área técnica.
Não	Existência de Responsável técnico pela edificação.
Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.
Não	Receberam certificação de conformidade.
Não	Solicitaram nova vistoria.

31	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00045613	CELEBRITY	MIS	ICARAI/NIT	7	16	94
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R16-A: Residencial multifamiliar, 16 pavimentos, com padrão de acabamento alto.							
AVALIAÇÃO	DESCRIÇÃO						
Não	Síndico com formação em área técnica.						
Não	Existência de Responsável técnico pela edificação.						
Sim	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.						
Não	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.						
Sim	Receberam certificação de conformidade.						
x	Solicitaram nova vistoria.						

32	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00063077	CARUSO	RES	TIJUCA/RJ	60	3	6
Padrão construtivo CUB SINDUSCON PP4N: Prédio popular, 4 pavimentos, padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO	DESCRIÇÃO						
Não	Síndico com formação em área técnica.						
Não	Existência de Responsável técnico pela edificação.						
Não	Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.						
Sim	Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.						
Não	Receberam certificação de conformidade.						
Não	Solicitaram nova vistoria.						

33	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00120194	HOTEL MERCURE	MIS	GRAGOATÁ/NIT	7	10	139
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-A: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento alto.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Sim		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Não		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

34	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00029418	TATTO VASQUES	RES	ICARAI/NIT	40	12	31
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

35	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00092461	ATLANTICO	RES	ICARAI/NIT	50	15	12
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R16-N: Residencial multifamiliar, 16 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					

Sim	Receberam certificação de conformidade.
x	Solicitaram nova vistoria.

36	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00098246	JULIO	RES	ICARAI/NIT	50	13	40
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R8-N: Residencial multifamiliar, 8 pavimentos, com padrão de acabamento normal.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Não		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Sim		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

37	ART	EDIFICAÇÃO		LOCAL	IDADE	PAV	UNID
	OL00134975	VILLAGE DU JARDIN	RES	STA ROSA/NIT	6	20	52
Padrão construtivo CUB SINDUSCON R16-A: Residencial multifamiliar, 16 pavimentos, com padrão de acabamento alto.							
AVALIAÇÃO		DESCRIÇÃO					
Não		Síndico com formação em área técnica.					
Não		Existência de Responsável técnico pela edificação.					
Sim		Acervo técnico completo, documentação adequada e rotinas formais de manutenção e conservação.					
Não		Constatação de danos e/ou risco decorrentes de imperícia profissional.					
Sim		Receberam certificação de conformidade.					
x		Solicitaram nova vistoria.					

ANEXO 02 – LEI Nº 1474 DO MUNICÍPIO DE ARACAJÚ

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo
LEI Nº 1.474
DE 16 DE JUNHO DE 1989
Publicada no DOE de 28.06.1989

Dispõe sobre a obrigatoriedade de manutenção de prédios e vistorias periódicas.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARACAJU:

Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a presente Lei:

Art. 1º - A cada cinco anos após a expedição do “Habite-se”, pelo município, os proprietários ou administradores das edificações, públicas ou privadas, deverão apresentar à Prefeitura Municipal laudo de vistoria das condições de manutenção dos imóveis.

Art. 2º - Enquadram-se na presente Lei:

§ 1º - Todas as edificações de uso coletivo ou de qualquer uso desde que tenham avanços que representem perigo à coletividade.

§ 2º - Todas as edificações que apresentem muros de arrimo.

Art. 3º - A vistoria, além da verificação do estado físico de conservação das edificações, deverá inspecionar os equipamentos mecânicos e eletromecânicos (elevadores, guinchos, bombas hidráulicas, geradores, etc.), bem como os equipamentos de prevenção e combate a incêndios e os demais itens que visem oferecer segurança e integridade aos usuários ou moradores.

Art. 4º - Estarão também sujeitas às exigências dos artigos anteriores todas as edificações existentes antes da presente Lei.

Art. 5º - A Prefeitura Municipal de Aracaju, segundo as condições de manutenção de uma edificação, poderá interditá-la, até que sejam sanadas as causas.

Art. 6º - O prazo para apresentação do laudo previsto no artigo 1º é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data em que se inicia a obrigatoriedade de sua

apresentação, devendo o mesmo estar devidamente assinado pelo Responsável Técnico.

Art. 7º - Esta Lei entrará em vigor a partir da data da sua publicação.

Art. 8º - Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio “**Ignácio Barbosa**”, em Aracaju, 16 de junho de 1989.

WELLINGTON DA MOTA PAIXÃO

Lises Alves

Campos Dílson

Menezes

Barreto Aerton

Menezes Silva

Sérgio Augusto Nascimento Smith

ANEXO 03 – LEI Nº 2765 DO MUNICÍPIO DE ARACAJÚ

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.765
DE 30 DE DEZEMBRO DE 1999
Publicada no DOM de 30.12.99

Acrescenta e altera dispositivos da Lei Municipal nº 1474, de 16 de julho de 1989, que dispõe sobre a manutenção de prédios e vistorias periódicas.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARACAJU:

Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Os arts. 1º e 2º da Lei Municipal nº 1474, de 16 de julho de 1989, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º A cada cinco (05) anos após a expedição do “habite-se” pelo Município, os proprietários ou administradores das edificações públicas ou privadas, deverão apresentar à Prefeitura Municipal o Laudo de Vistoria das Condições de manutenção dos imóveis, assinado por responsável técnico.

Art. 2º Enquadram-se na presente Lei:

§1º As edificações de uso residencial e multifamiliar, com quatro (04) ou mais provimentos.

§2º As edificações de uso comercial, industrial, institucional, educacional, recreativo, religiosos e de uso misto.”

Art. 2º - O art. 3º da Lei Municipal nº 1474, de 16 de julho de 1989, passa a vigorar acrescido de dois parágrafos com a seguinte redação:

“Art. 3º.....

§1º No laudo de Vistoria Técnica deverá constar, obrigatoriamente, informações sobre o estado físico de conservação das edificações, características das anomalias porventura encontradas, suas prováveis

causas e especialmente a indicação de obras ou serviços para a restauração dos imóveis, no prazo estabelecido pelo perito responsável.

§2º O modelo de Laudo de Vistoria técnica será elaborado pelo Município de Aracaju, CREA-SE, Defesa Civil, Corpo de Bombeiros, no prazo de trinta (30) dias, contados a partir da publicação desta Lei.

Art. 3º - Os arts. 5º e 6º da Lei Municipal nº 1474, de 16 de julho de 1989, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º O proprietário ou administrador do imóvel que não apresentar o Laudo de Vistoria Técnica, no prazo indicado no art. 1º, isto é, a cada cinco

(05) anos após o “habite-se”, será notificado pelo Município para que o faça no prazo improrrogável de sessenta (60) dias contados da ciência da notificação, sob pena de aplicação de sanções administrativas.

Art. 6º Considera-se infração administrativa urbanística, autorizando o Município a lavrar o auto de infração para aplicação de sanções administrativas, que podem variar desde a incidência de multa diária no valor de 50 UFIR´s até a interdição do imóvel, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis:

I – A não apresentação do Laudo de Vistoria Técnica de que trata esta lei no prazo previsto no art. 5º.

II – A não realização das obras e serviços para restauração dos imóveis, no prazo estabelecido no laudo de Vistoria Técnica.

Art. 4º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Ficam revogadas as disposições em contrário. Palácio “Ignácio Barbosa”, Aracaju 30 de dezembro de 1999.

JOÃO AUGUSTO GAMA DA SILVA

Jorge Carvalho do Nascimento Waldemar Bastos Cunha Antonio Ricardo Sampaio Nunes

ANEXO 04 – LEI Nº 7813 DO ESTADO DE SERGIPE**LEI Nº. 7.813****DE 08 DE JANEIRO DE 2014**

Publicado no Diário Oficial No 26901, do dia 28/01/2014

Dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas em edifícios residenciais, comerciais e industriais, no âmbito do Estado de Sergipe e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SERGIPE,

Faço saber que a Assembleia Legislativa do Estado aprovou e que eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece as regras básicas para a realização obrigatória de vistorias periciais, trienais e respectivas manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas no Estado de Sergipe, sejam públicas ou privadas, assim como estabelece regras de prevenção de danos aos consumidores adquirentes e usuários de imóveis, nos termos do art. 5º, XXXII e art. 24, VIII, ambos da Constituição Federal.

Art. 2º É direito dos proprietários, possuidores e circunvizinhos das unidades autônomas de imóvel edificado, verificar periodicamente as condições físicas do conjunto estrutural do prédio, e exigir dos responsáveis pela administração do respectivo condomínio o implemento da vistoria técnica- pericial de que trata esta Lei, com vistas a atestar as suas solidez e segurança.

§1º A vistoria técnica de que trata esta Lei, deve analisar: I - fundações, colunas, lajes, marquises, tetos e fachadas;

II - funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas, de uso comum ou individual;

III - estado de conservação, funcionamento, validade e uso dos extintores de incêndio e do conjunto hidráulico para incêndio, mangueiras e seus acessórios;

IV - estado de conservação dos reservatórios de água, tanto superiores quanto inferiores;

V - estado de conservação dos reservatórios de esgotamento sanitário.

§ 2º O direito assegurado no caput não exclui a competência e responsabilidade legal dos órgãos municipais, incumbidos do poder de polícia regulador das edificações, e nem do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe, sobre suas atribuições legais.

Art. 3º A vistoria de que trata esta Lei deve ser realizada trienalmente, por iniciativa do condomínio de unidades autônomas, através de profissional de engenharia ou de empresa associada ao Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Sergipe (SINDUSCON), com habilitação específica atestada pelo CREA/SE - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Sergipe, com base nas normas emanadas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, para operação, uso e manutenção das edificações.

§ 1º O conteúdo material das normas da ABNT referidas no caput deste artigo passa a ser de cumprimento obrigatório no Estado de Sergipe.

§ 2º As vistorias de que trata esta Lei não desobrigam os condomínios de realizarem as revisões periódicas indicadas no Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis e nas normas técnicas brasileiras.

Art. 4º As vistorias devem ser realizadas nas edificações com unidades autônomas residenciais ou não residenciais, públicas ou particulares, com mais de 5 (cinco) anos da concessão do habite-se pelo órgão municipal, ou em prazo menor se o condomínio solicitante ou o órgão governamental competente entenderem conveniente.

Art. 5º O profissional ou a empresa responsável pela realização da vistoria deve elaborar, ao término dos trabalhos, laudo pericial circunstanciado sobre o estado de conservação da edificação, que deve ser registrado no CREA/SE, através de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, firmado pelo engenheiro responsável por sua elaboração, após decorrido o prazo de cumprimento das orientações sugeridas, quando for o caso, ou imediatamente se não houver sua necessidade.

Parágrafo único - O registro da ART perante o CREA/SE deve ser feito diretamente pelo responsável técnico, que deve se encarregar de fornecer uma via do mesmo ao condomínio solicitante e ao proprietário da empresa construtora do imóvel vistoriado.

Art. 6º Havendo descumprimento por parte do condomínio das exigências relacionadas no termo de vistoria, o engenheiro responsável deve denunciar o fato às autoridades competentes nos níveis municipal e estadual, para tomada das providências que se fizerem necessárias, inclusive a de interdição com a consequente desocupação de todo o conjunto imobiliário, na iminência de seu possível desmoroamento.

Parágrafo único - O cumprimento das exigências de que trata o "caput" deste artigo, não exclui a responsabilidade do construtor por eventuais vícios de adequação da edificação ou de segurança do consumidor destinatário final e equiparado, respondendo pelos eventuais danos materiais e ou morais.

Art. 7º Os construtores devem entregar aos adquirentes de imóveis, por ocasião da efetiva entrega do bem, o Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis que deve conter, dentre outras, as informações necessárias e úteis em linguagem clara e adequada, sobre:

I - todos os produtos utilizados na obra, com a especificação, de quantidade, qualidade, prazo de validade, identificação completa do fabricante e do comerciante, endereço, condições de utilização, manutenção e periodicidade;

II - as normas de utilização do bem, com o destaque necessário para as regras de segurança e para eventuais riscos, dentre outras, as relativas às modificações da edificação, das áreas comuns e privativas;

III - o estudo do solo, com as especificações técnicas e eventual tratamento dado;

IV - as especificações estruturais, cálculo e demais normas de segurança e manutenção.

§ 1º O Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis deve ser arquivado pelo construtor no CREA/SE.

§ 2º As informações que tratam os incisos III, IV e V do caput deste artigo devem ser apresentadas ao consumidor adquirente por ocasião das negociações para aquisição do imóvel e efetivamente entregue no momento da assinatura do pré-contrato, sem prejuízo de sua inclusão resumida no Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis.

§ 3º O construtor deve entregar ao adquirente, por ocasião da efetiva entrega do imóvel, sem qualquer ônus, cópia de todas as plantas da edificação.

Art. 8º Todas as despesas relacionadas com a contratação de profissional habilitado, taxas de registro e elaboração dos serviços necessários, correm por conta exclusiva do condomínio ou órgão público solicitante.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Aracaju, 08 de janeiro de 2014; 193º da Independência e 126º da República.

JACKSON BARRETO DE LIMA GOVERNADOR DO ESTADO

Pedro Marcos Lopes

Secretário de Estado de Governo

Iniciativa do Deputado Augusto Bezerra - DEM

ANEXO 05 – LEI Nº 6400 DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**LEI Nº 6400, DE 05 DE MARÇO DE 2013.**

DETERMINA A REALIZAÇÃO PERIÓDICA POR AUTOVISTORIA, A SER REALIZADA PELOS CONDOMÍNIOS OU POR PROPRIETÁRIOS DOS PRÉDIOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E PELO PODER PÚBLICO, NOS PRÉDIOS PÚBLICOS, INCLUINDO ESTRUTURAS, FACHADAS, EMPENAS, MARQUISES, TELHADOS E OBRAS DE CONTENÇÃO DE ENCOSTAS BEM COMO TODAS AS SUAS INSTALAÇÕES E CRIA LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PREDIAL (LTVP) NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO,

Faço saber que a Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituída, no Estado do Rio de Janeiro, a obrigatoriedade de autovistoria, decenal, pelos condomínios ou proprietários dos prédios residenciais, comerciais, e pelos governos do Estado e dos municípios, nos prédios públicos, incluindo estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados, e em suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, de gás e de prevenção a fogo e escape e obras de contenção de encostas, com menos de 25 (vinte e cinco) anos de vida útil, a contar do "habite-se", por profissionais ou empresas habilitadas junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia - CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ.

§1º Os condomínios ou proprietários de prédios comerciais e residenciais de que trata o caput do artigo 1º com mais de 25 (vinte e cinco) anos de vida útil, tem a obrigatoriedade de realizar autoinspeções quinquenais.

I - Os prédios tombados ou preservados não estão sujeitos à obrigação estabelecida no caput, ficando sua vistoria a cargo do órgão público municipal responsável pela fiscalização da estabilidade e segurança das edificações.

II - Estão excluídos da obrigação de realização da autovistoria os prédios residenciais unifamiliares.

III - Considera-se responsável pelo prédio, conforme o caso: o proprietário; o possuidor; o condomínio; o administrador, nos casos de prédios públicos.

§2º Os condomínios antes de a edificação completar cinco anos de conclusão da obra, no quarto ano, deverão exigir do incorporador, do construtor ou da empreiteira, laudo de vistoria, nos termos do Art. 618 do Código Civil.

§3º A vistoria definida no caput será efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos Conselhos Profissionais, CREA/RJ e/ou CAU/RJ, a expensas do condomínio ou do proprietário do prédio, e seu autor será o responsável pelo respectivo laudo.

I - O profissional emitirá o respectivo laudo técnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA/ RJ, quando se tratar de engenheiros; e de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT junto ao CAU/RJ, quando se tratar de arquitetos.

II - O laudo conterá a identificação do imóvel e de seu responsável, a metodologia utilizada, as informações sobre anomalias, suas características e prováveis causas, o prazo dentro do qual estarão garantidas as condições de segurança e estabilidade e, sendo o caso, as medidas reparadoras ou preventivas necessárias.

III - A qualquer momento, a partir do início da realização da vistoria, sendo verificada a existência de risco imediato ou iminente para o público, o profissional responsável deverá informar imediatamente ao órgão municipal competente, para que sejam tomadas providências para o isolamento do local, quando cabível, em até vinte e quatro horas, dando conhecimento do fato ao responsável pelo prédio, por escrito.

IV – Emitido o laudo, o responsável pelo prédio deverá convocar assembleia geral para dar ciência do seu conteúdo.

V – Observado o disposto no artigo 1341 do Código Civil, o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto/engenheiro habilitado.

VI – O condomínio providenciará a manutenção predial preventiva ou corretiva, proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto/engenheiro habilitado de que trata o artigo 1º.

§4º O laudo referido no parágrafo anterior será arquivado no condomínio, sob a responsabilidade do síndico ou do proprietário do imóvel, e exibido à autoridade quando requisitado.

§5º A autovistoria é obrigatória para edificações de três ou mais pavimentos e para aquelas que tiverem área construída igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados), independentemente do número de pavimentos, e em todas as fachadas de qualquer prédio que tenha projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

§6º Quando da conclusão das obras e instalações prediais, ficam os incorporadores, os construtores e as empreiteiras obrigadas a entregarem, preferencialmente em meio magnético ou papel, as plantas de estrutura (fundação, pilares, vigas, lajes e marquises), com seus respectivos planos de cargas, bem como projetos de instalações, contendo o nome e o número do registro do Conselho Regional de Engenharia, Agronomia - CREA/RJ ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ, dos profissionais responsáveis, tudo conforme construído, para a prefeitura, no território da qual se localiza a edificação, e ao condomínio das edificações residenciais e comerciais ou ao proprietário do prédio.

§7º Todas as obras prediais, a serem edificadas, ou de reforma de prédio existentes, que implicarem em acréscimos ou demolições de alvenaria ou estruturas, inclusive abertura de janelas, principalmente em empenas, deverão ser objeto de acompanhamento técnico de engenheiros ou arquitetos, promovendo-se as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, ou através do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, quando se tratar do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ.

Art. 2º Até quinze dias antes do término de seu mandato ou anualmente, se a duração do mandato for superior a um ano, o síndico deverá convocar assembleia geral para comunicar o laudo.

Art. 3º As Prefeituras elaborarão o modelo do Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVT), que deverá ser sucinta, exata e de fácil preenchimento e leitura, dela constando o item "providências", no qual o síndico indicará as iniciativas a serem tomadas para a segurança do prédio e instalações, consoante recomendação do laudo.

Art. 4º O síndico empossado para novo exercício ficará obrigado à execução das providências indicadas no Art. 3º, exceto as inadiáveis, que caberão ao síndico em gestão.

Art. 5º A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio ou do proprietário do prédio, ressalvado o disposto no art. 618 do Código Civil.

Parágrafo único. Em relação à segurança dos prédios e suas instalações, compete à Prefeitura, através da Lei Orgânica, Plano Diretor e Legislação Complementar, como Código de Obras, Licenciamento, etc.:

I – solicitar, anualmente, por amostragem, considerando inicialmente os mais antigos, aos síndicos e proprietários de imóveis, os Laudos Técnicos de Vistoria Predial (LTVP) executados, e se as providências de recuperação predial e suas instalações foram tomadas;

II - aplicar sanções, quando cabíveis;

III - ajuizar procedimentos criminais contra os infratores, nos casos previstos no Art. 1º, §5º.

Art. 6º As Prefeituras deverão orientar os condomínios que, independentes do Laudo de Técnico de Vistoria Predial (LTVP), façam a manutenção predial preventiva, envolvendo estrutura, subsolo, marquises, fachadas, esquadrias, empenas e telhados, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, instalações eletromecânicas, instalações de gás e de prevenção ao fogo e escape e obras de contenção de encostas.

Art. 7º Em caso de descumprimento do disposto nesta Lei, o síndico será pessoalmente responsabilizado, solidariamente com o condomínio, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros, salvo se o descumprimento se der em razão de deliberação em Assembleia.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará esta Lei, ouvido o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro - CREA-RJ e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU-RJ, no menor prazo possível.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 05 de março de 2013.

SÉRGIO CABRAL
Governador

ANEXO 06 – LEI COMPLEMENTAR Nº 126 DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**LEI COMPLEMENTAR Nº 126****DE 26 DE MARÇO DE 2013.**

Institui a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica instituída a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas periódicas, com intervalo máximo de cinco anos, nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro, para verificar as suas condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras.

§ 1º A realização da vistoria técnica referida no “caput” é obrigação do responsável pelo imóvel.

§ 2º Entende-se por responsável pelo imóvel para os efeitos desta Lei Complementar o condomínio, o proprietário ou o ocupante do imóvel, a qualquer título, conforme for o caso.

§ 3º Excluem-se da obrigação prevista no “caput”:

I - as edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares;

II - nos primeiros cinco anos após a concessão do “habite-se”, todas as demais edificações.

Art. 2º A vistoria técnica deverá ser efetuada por profissional legalmente habilitado, com registro no Conselho de Fiscalização Profissional competente, que elaborará laudo técnico referente às condições mencionadas no art. 1º desta Lei Complementar.

§ 1º O laudo técnico deverá ser obrigatoriamente acompanhado do respectivo registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica no Conselho de Fiscalização

Profissional competente.

§ 2º Em caso de prestação de informações falsas ou de omissão deliberada de informações, aplicar-se-á ao profissional de que trata este artigo multa no valor equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo das demais responsabilidades civis, administrativas e criminais previstas na legislação em vigor.

Art. 3º O laudo técnico conterá a identificação do imóvel e a descrição das suas características e informará se o imóvel encontra-se em condições adequadas ou inadequadas de uso, no que diz respeito à sua estrutura, segurança e conservação, conforme definido no art. 1º desta Lei Complementar.

§ 1º Em caso de inadequação, o laudo técnico deverá informar, também, as medidas reparadoras necessárias para sua adequação, com o prazo para implementá-las.

§ 2º Confirmado, por laudo técnico, que o imóvel se encontra em condições adequadas de uso, o responsável pelo imóvel deverá comunicar tal fato ao Município, dentro do prazo previsto no art. 1º, mediante o preenchimento de formulário on line, indicando o nome do profissional responsável, seu registro profissional e o número do registro ou da Anotação de Responsabilidade Técnica a ele relativa.

§ 3º Na hipótese do § 1º, caberá ao responsável pelo imóvel a adoção das medidas corretivas necessárias, no prazo estipulado no laudo técnico, findo o qual deverá ser providenciada a elaboração de novo laudo técnico, que ateste estar o imóvel em condições adequadas, o que deverá ser comunicado ao Município, antes de encerrado o prazo previsto no art. 1º, mediante o preenchimento de formulário on line, indicando o nome do profissional responsável, seu registro profissional e o número do registro ou da Anotação de Responsabilidade Técnica a ele relativa.

§ 4º O responsável pelo imóvel deverá dar conhecimento da elaboração do laudo técnico aos moradores, condôminos e usuários da edificação, por comunicado que será afixado em local de fácil visibilidade, arquivando-o em local de fácil acesso, para que qualquer morador ou condômino possa consultá-lo.

§ 5º O laudo técnico deverá ser exibido à autoridade competente quando requisitado e deverá permanecer arquivado para consulta pelo prazo de vinte anos.

Art. 4º Os responsáveis pelos imóveis que não cumprirem as obrigações instituídas por esta Lei Complementar deverão ser notificados para que no prazo de trinta dias

realizem a vistoria técnica exigida e cumpram as demais obrigações estipuladas no art. 3º.

§ 1º Descumprida a notificação prevista no “caput”, será cobrada ao responsável pelo imóvel multa, renovável mensalmente, correspondente a cinco VR–Valor Unitário Padrão Residencial ou cinco VC – Valor Unitário Padrão Não Residencial, estabelecido para o imóvel, conforme o caso, para efeitos de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana-IPTU, nas seguintes infrações:

I – pela não realização da vistoria técnica no prazo determinado;

II – pela não realização do laudo técnico que ateste estar o imóvel em condições adequadas, após o prazo declarado para as medidas corretivas das condições do imóvel; ou

III – pela não comunicação ao Município de que o imóvel encontra-se em condições adequadas de uso.

§ 2º As multas serão aplicadas enquanto não for cumprida a obrigação.

§ 3º A soma dos valores das multas não poderá ultrapassar o valor venal do imóvel, estipulado para efeito de cálculo do IPTU.

Art. 5º No caso de não conservação da edificação em adequadas condições de estabilidade, segurança, conservação e salubridade, será aplicada ao responsável pelo imóvel, na forma do § 2º do art. 1º desta Lei Complementar, a multa correspondente a cinco VR–Valor Unitário Padrão Residencial ou cinco VC–Valor Unitário Padrão Não Residencial, estabelecido para o imóvel, conforme o caso, para efeitos de cálculo do IPTU.

Art. 6º A Prefeitura deverá criar cadastro eletrônico para as anotações previstas no art. 3º desta Lei Complementar.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

EDUARDO PAES

D. O RIO 27.03.2013

ANEXO 07 – DECRETO Nº 37426 DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**DECRETO Nº 37426****DE 11 DE JULHO DE 2013.**

Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 126/13 e da Lei nº 6400/13, que instituem, por AUTOVISTORIA, a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer as condições de implementação de vistoria técnica nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro;

CONSIDERANDO a necessidade de definir estratégias para verificação do cumprimento da Lei diante do grande número de edificações abrangidas pela obrigação;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer prazos para que os responsáveis pelos imóveis adotem as providências que possibilitem o cumprimento das obrigações determinadas pelas Normas;

CONSIDERANDO a necessidade de compatibilizar a aplicação e a abrangência da Lei Complementar nº 126, de 26 de março de 2013, e da Lei nº 6400, de 05 de março de 2013;

DECRETA:

Art. 1º Ficam os responsáveis pelas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro, inclusive as edificações tombadas, preservadas e tuteladas, obrigados a realizar vistorias técnicas periódicas, com intervalo máximo de cinco anos, para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras.

§ 1º Para fins de aplicação deste Decreto, entende-se como responsável pelo imóvel o Condomínio, representado pelo síndico ou administrador, o proprietário ou ocupante do imóvel a qualquer título.

§ 2º Estão desobrigadas a realizar a vistoria técnica periódica prevista na Lei Complementar nº 126/2013:

I – As edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares;

II – Todas as edificações nos primeiros cinco anos após a concessão do “habite-se”;

III – As edificações com até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000 m²; IV – As edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social.

§ 3º A vistoria periódica é obrigatória, independentemente do número de pavimentos e de área total construída, em todas as fachadas de qualquer prédio com projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

§ 4º As edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social serão objeto de programas específicos através de convênios com a finalidade de garantir condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

Art. 2º A vistoria técnica deverá ser efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais, CREA/RJ ou CAU/RJ, que elaborará o Laudo Técnico atestando as condições de conservação, estabilidade e segurança.

Parágrafo único. O laudo técnico deverá ser obrigatoriamente acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica- RRT junto ao CAU/RJ ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao CREA/RJ.

Art. 3º O responsável pela edificação comunicará a Secretaria Municipal de Urbanismo, que o laudo técnico atestou que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, mediante preenchimento de formulário próprio online, disponível no portal da Prefeitura, www.rio.rj.gov.br, e na página da Secretaria Municipal de Urbanismo, www.rio.rj.gov.br/web/smu.

§ 1º Do comunicado constarão as seguintes informações: I – Identificação do responsável pelo imóvel;

II – Descrição e Localização do imóvel;

III – Identificação do Profissional responsável pela elaboração do Laudo Técnico, com o número do respectivo Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica;

IV – Declaração de que a edificação encontra-se em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

§ 2º Os comunicados estarão disponíveis para consulta no site a que se referem os arts. 3º e 4º.

Art. 4º Quando o laudo técnico indicar a necessidade de obras de reparos na edificação, o prazo estipulado para realização das obras deverá ser comunicado através do formulário próprio online disponível no portal da Prefeitura, www.rio.rj.gov.br, e na página da Secretaria Municipal de Urbanismo, www.rio.rj.gov.br/web/smu.

§1º As obras de reparo indicadas no laudo técnico deverão ser previamente licenciadas na Secretaria Municipal de Urbanismo e acompanhadas por profissional técnico legalmente habilitado, arquiteto ou engenheiro, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

§ 2º Após a conclusão das obras de reparos indicadas no laudo técnico será elaborado laudo técnico complementar que ateste que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, que deverá ser comunicado de acordo com o disposto no art. 3º.

§ 3º O responsável técnico poderá comunicar, a qualquer tempo, o resultado do laudo na forma determinada no “caput” deste artigo.

Art. 5º O responsável pelo imóvel deverá dar conhecimento da elaboração do laudo técnico aos moradores, condôminos e usuários da edificação e mantê-lo arquivado para consulta pelo prazo de vinte anos, em local de fácil acesso e visibilidade.

Art. 6º Feita a vistoria técnica, sendo verificada a existência de risco iminente para o público, o responsável pelo imóvel deverá, imediatamente, providenciar as obras necessárias para sanar o risco, que deverão ser acompanhadas por profissional habilitado, sem prejuízo da imediata comunicação do fato à Defesa Civil para verificar se é necessário o isolamento da área.

Art. 7º As obras internas nas unidades do condomínio, que possam modificar a estrutura existente do prédio, deverão ser obrigatoriamente comunicadas ao responsável pelo prédio e realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado, arquiteto ou engenheiro, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Art. 8º A fiscalização do cumprimento da obrigação prevista neste Decreto, pelo órgão competente, será feita por amostragem considerando prioritariamente:

I - Idade das edificações;

II - Áreas que concentrem edificações de grande porte;

III - Principais eixos de circulação de pedestres e veículos; IV - Áreas de Proteção do Ambiente Cultural;

V – A agressividade ambiental conforme definido na NBR 6118.

Art. 9º Fica estabelecida a data-limite de 01 de janeiro de 2014 para cumprimento das obrigações previstas neste Decreto.

Parágrafo único. Findo o prazo previsto no “caput”, os responsáveis pelas edificações que não tenham cumprido as obrigações estipuladas neste Decreto estarão sujeitos aos procedimentos de fiscalização estabelecidos na Lei Complementar nº 126/2013, de acordo com o art. 6º deste Decreto.

Art. 10. A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio, do proprietário ou do ocupante do imóvel, a qualquer título, conforme definido na Lei Complementar nº 126/13, respondendo civil e criminalmente, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros.

Art. 11. Integra o presente Decreto, na forma do Anexo Único, a definição dos principais responsáveis pelas ações que objetivam promover a conscientização da importância de a sociedade garantir a segurança das edificações, bem como contribuir para o cumprimento das medidas previstas na Lei Complementar nº 126/2013 e seu Decreto regulamentador.

Art. 12. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 11 de julho de 2013 - 449º da Fundação da Cidade.

EDUARDO PAES

D. O RIO 12.07.2013

ANEXO ÚNICO DO DECRETO Nº 37426

PRINCIPAIS RESPONSÁVEIS, AÇÕES E RESPONSABILIDADES

Agente	Descrição	Responsabilidades
Responsável pelo Imóvel	Condomínio, proprietário ou o ocupante do imóvel, a qualquer título.	a) Contratar vistoria técnica b) Enviar comunicado à Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU c) Executar as Obras de reparo quando necessário d) Contratar nova vistoria para elaborar novo laudo e) Dar conhecimento do teor do laudo aos condôminos e arquivá-lo por 20 anos f) Renovar o comunicado à SMU no prazo máximo de 05 anos do último comunicado.
Profissional Responsável	Profissional legalmente habilitado, com registro no Conselho de Fiscalização Profissional competente.	a) Fazer vistoria e elaborar laudo b) Recolher a ART ou RRT c) Elaborar projeto e acompanhar a obra d) Possibilidade de comunicar o resultado do laudo
Prefeitura	Secretaria de Urbanismo - SMU	a) Gerenciar o cadastro eletrônico b) Notificar e multar os responsáveis que não comunicarem a vistoria ou não executarem as obras no prazo c) Fazer vistoria e multar os responsáveis pelos imóveis que não conservarem a edificação d) Elaborar campanhas educativas Conselhos CREA / CAU
Conselhos	CREA / CAU	a) Fiscalizar o exercício da profissão b) aplicar as sanções decorrentes do exercício profissional irregular ou ilegal, na forma da legislação específica; c) Disponibilizar cadastro de profissionais para consulta da população d) Propor iniciativas para aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais e) Elaborar campanhas educativas



Agente	Descrição	Responsabilidades
Entidades	ADEMI, SECOVI, ABADI	a) Sugerir a inclusão, na convenção do condomínio, de dispositivos que possibilitem o cumprimento da Lei Complementar 126/2013 e seu decreto regulamentador. b) Divulgar e esclarecer dúvidas da lei aos associados c) Divulgar a importância da vistoria técnica através de campanhas educativas
Condôminos	Proprietários, locatários e ocupantes a qualquer título	a) Fiscalizar a atuação do síndico ou administrador no que concerne ao cumprimento da Lei Complementar 126/2013 e seu decreto regulamentador. b) Comunicar previamente ao responsável pelo prédio qualquer obra que pretenda executar. c) Não iniciar obra sem acompanhamento de um profissional habilitado

ANEXO 08 – PROJETO DE LEI Nº 491 DO SENADO FEDERAL



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 491, DE 2011

Determina a realização periódica de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (LITE).

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei cria a exigência da inspeção prévia e periódica em edificações, destinada a verificar as condições de estabilidade, segurança construtiva e manutenção.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, edificação é o conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção, concluída e entregue para uso, com seus elementos complementares, como sistemas de ar-condicionado, geradores de energia, elevadores, escada rolante, subestação elétrica, caldeiras, instalações elétricas, monta- cargas, transformadores, entre outros.

Art. 3º Toda edificação está sujeita às inspeções periódicas de que trata essa Lei, exceto barragens e estádios de futebol, por estarem abrangidos por legislação específica.

Art. 4º O objetivo da inspeção é efetuar o diagnóstico da edificação por meio de vistoria especializada, utilizando-se de laudo para emitir parecer acerca das condições técnicas, de uso e de manutenção, com avaliação do grau de risco à segurança dos usuários.

Art. 5º A periodicidade das inspeções nas edificações será determinada em função de seu tempo de construção, e obedecerá ao seguinte parâmetro: a cada cinco anos, para edificações a partir de trinta anos.

Parágrafo único. O órgão responsável pela fiscalização e controle das inspeções, estabelecidas no art. 1º desta Lei, determinará os casos em que a periodicidade das inspeções poderá ser ampliada ou reduzida.

Art. 6º A inspeção de que trata esta Lei será registrada em Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (LITE), que conterá os seguintes itens, além de outros que serão determinados pelo órgão responsável pela fiscalização e controle das inspeções:

I – avaliação da conformidade da edificação com a legislação e as normas técnicas pertinentes;

II – explicitação dos tipos de não conformidade encontrados, do grau de risco a eles associado e da necessidade de interdição, se for o caso;

III – prescrição para reparo e manutenção, quando houver, da edificação inspecionada;

IV – assinaturas do(s) inspetor(es) encarregado(s) do LITE e do proprietário ou responsável pela administração da edificação.

Art. 7º O LITE será elaborado por profissional competente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), a quem competirá:

I – preenchê-lo em conformidade com as orientações estabelecidas nesta Lei e nas resoluções aplicáveis, facultado o apontamento de recomendações adicionais, se o profissional julgar necessárias;

II – providenciar a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

III – registrar o LITE junto à administração do Município ou do Distrito Federal, e no respectivo CREA.

Parágrafo único. A prestação de informações falsas ou a omissão deliberada de informações no LITE será punível com multa de cinco mil reais, o que não exclui o profissional da incidência das demais penas civis e criminais nos acidentes que decorram da má-fé no preenchimento do LITE.

Art. 8º Caberá ao órgão responsável pela fiscalização e controle das inspeções, o seguinte:

I – observado o art. 6º, definir conteúdo adicional do LITE, sua operacionalização e os procedimentos para seu registro;

II – disponibilizar, inclusive pela rede mundial de computadores, os formulários e roteiros necessários à sua elaboração e registro;

III – manter arquivo dos laudos de que trata esta Lei, disponibilizando-os para acesso de terceiros, nos termos do art. 11.

Art. 9º Compete ao proprietário ou responsável pela administração da edificação:

I – providenciar a elaboração do LITE, observados os prazos estipulados no art. 5º;

II – providenciar as ações corretivas apontadas no LITE, antes da próxima inspeção, ou em prazo inferior, quando justificado por razões de segurança e assim estipulado no LITE.

Parágrafo único. A ausência das providências previstas nos incisos I e II sujeitará o infrator a multa diária cujos valores serão estabelecidos em lei municipal, de acordo com as características da edificação.

Art. 10. O acesso ao LITE será livre para os proprietários, os responsáveis pela administração, os moradores e os usuários da edificação, e para os órgãos governamentais de fiscalização.

Art. 11. Esta lei entra em vigor cento e oitenta dias após a data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Todas as construções humanas – a despeito da melhora continuada que sua solidez, segurança e durabilidade vêm experimentando no decurso do tempo, mercê do progresso científico e tecnológico proporcionado pelos avanços civilizatórios –, são artefatos que ainda carecem de constantes cuidados de manutenção.

Todas as modalidades de edificação voltadas para o uso público, como edifícios multirresidenciais, comerciais e industriais; escolas e igrejas; teatros, cinemas e centros de eventos; viadutos, rodovias, passarelas, pontes e túneis, precisam sempre apresentar condições adequadas de utilização e de segurança, sob risco de tornarem-se, como às vezes acontece, verdadeiras armadilhas coletivas.

De fato, qualquer levantamento sucinto, feito até mesmo de memória, dará conta dos inúmeros incidentes de incêndios, desabamentos de edifícios, pontes e viadutos, e incidentes com elevadores, que, com frequência, ocorrem no País. Ainda permanece em nossa memória o terrível incêndio do edifício Joelma, em 1974, que ceifou a vida de 188 pessoas e, mais recentemente, o desabamento do edifício Palace 2, apenas para citar alguns casos que tiveram grande cobertura da imprensa.

Para evitar esses acidentes, é importante que seja criada uma política nacional de inspeção periódica das edificações de uso coletivo – públicas ou privadas – aí incluídas suas instalações técnicas, com o objetivo de assegurar que apresentem adequadas condições de estabilidade e de segurança predial, ou de apontar as medidas corretivas que forem necessárias.

Essa inspeção será realizada por meio do Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (LITE), que deverá ser periodicamente preenchido por profissionais competentes na avaliação das condições das construções e de seus sistemas técnicos associados. Desse documento técnico constarão, além de outros dados e informações ditados pelo órgão responsável pela fiscalização e controle das inspeções, a avaliação da conformidade da edificação em relação à legislação e às normas técnicas vigentes; o registro das não conformidades encontradas, bem como seus riscos associados; a caracterização de eventual necessidade de interdição; e, finalmente, as recomendações para reparo e manutenção, quando houver.

A periodicidade dessas inspeções será variável, definida a intervalos de 5 anos, para edificações a partir de 30 anos de construção. Atribui-se ao órgão responsável pela fiscalização e controle das inspeções, ademais, competência para ampliar ou reduzir esse período, nos casos em que tal medida seja necessária ou recomendável.

Uma vez feitos, conhecidos e arquivados, os laudos passarão a constituir uma eficiente e pública medida de garantia para os usuários das edificações de uso coletivo no Brasil, permitindo maior transparência acerca de seu estado de segurança.

É certo que, com esta iniciativa, muitas vidas serão poupadas e um percentual significativo dos acidentes incapacitantes que hoje têm lugar nas várias edificações que constituem as cidades brasileiras poderá ser evitado, por força de uma saudável política preventiva.

Por esse motivo, contamos com o voto dos nobres Parlamentares para a aprovação da medida que ora apresentamos.

Sala das Sessões,

Senador **MARCELO CRIVELLA**

(À Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo, em decisão terminativa)

Publicado no **DSF**, em 19/08/2011.

Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal – Brasília-DF
OS: 14190/2011