

CAPÍTULO XII

O VALOR E A IMPORTÂNCIA DE UM LAUDO DE AUTOVISTORIA PREDIAL

*Marcos Alexandre Araujo
Thaiza Pereira de Melo
Eloan Marlon dos Reis Moreira
Bruno Matos de Farias
Rachel Cristina Santos Pires*

RESUMO

A indústria da construção brasileira está mudando seus critérios de qualidade. Trata-se de uma mudança conceitual sobre as condições mínimas de garantia para casas e edifícios residenciais e comerciais, seja para projetos novos ou construções antigas. A concepção da nova norma de performance e de novas legislações acerca do tema manutenção predial e autovistoria trazem grandes benefícios para usuários das edificações, uma vez que se tem menores riscos de qualquer surpresa desagradável, como acidentes ou panes em qualquer um dos sistemas que o compõe. Neste trabalho, inicialmente, são apresentados conceitos básicos de manutenção predial e autovistoria. Posteriormente, identificadas as principais Normas Técnicas e de padrão de qualidade para uma vistoria predial, será elaborado um manual padronizado dos requisitos necessários para a realização de uma autovistoria, onde conterão as Normas e Leis que devem ser seguidas, os requisitos em forma de check list, um modelo padrão de itens a serem checados, e que deverão ser obedecidos, tornando assim, esta atividade padronizada, evitando-se desta forma as lacunas e dificuldades ou mesmo interpretações equivocadas por parte dos profissionais que elaboram e desenvolvem os Laudos Técnicos de Vistoria Predial. Este manual se torna importante, visto que há uma grande necessidade de clareza no trabalho de autovistoria, não cabendo erros nem falhas de comunicação, afinal, o trabalho do vistoriador

220 é de grande importância, uma vez que aponta os principais indicadores de problemas nas edificações, dando embasamento para manutenções corretivas e atuando como parte da manutenção preditiva e preventiva.

1. INTRODUÇÃO

Há uma crescente necessidade da aplicação de diferentes métodos visando à coerente avaliação técnica de qualidade na construção civil, pois, diversas falhas na construção ou na manutenção predial vêm causando mortes e/ou enormes prejuízos. Todas essas irregularidades podem ser evitadas com medidas preventivas simples, de longo prazo, através de um planejamento que se inicia com a Inspeção Predial para posterior implantação do plano de manutenção, que garante um bom funcionamento do prédio, a segurança e o conforto dos seus usuários. (GOMIDE, 2014)

Torna-se indispensável, nesse sentido, a caracterização objetivada diversos métodos existentes para que o profissional da área possa interpretar de forma fidedigna a real necessidade do imóvel a ser vistoriado. (GOMIDE, 2014)

O CREA-RJ (2014), em sua cartilha sobre autovistoria predial, diz que uma edificação é resultado de estudo técnico, projeto, emprego de materiais, tecnologia e trabalho humano. Como qualquer equipamento, a edificação é um organismo vivo que sofre ações do tempo, intempéries, de fenômenos físicos e químicos ao longo de toda sua existência. Aprópria utilização da edificação pelos habitantes ou transeuntes gera desgaste de seus componentes ao longo de seu ciclo de vida.

De acordo com Neves & Branco (2009), a Inspeção Predial deve ser entendida como uma vistoria para avaliar os estados de conformidade de uma edificação, mediante aspectos de desempenho, vida útil, segurança, estado de conservação, manutenção, exposição ambiental, utilização, operação, observando sempre as expectativas dos usuários. Gerando, assim, segurança, tranquilidade e conforto e para os usuários, além de valorização patrimonial, aumento da vida útil do imóvel e economia, visto que gastos com ações preventivas são bem menos onerosos que as corretivas ou desas-

tres, em alguns casos.

É importante ressaltar que uma vistoria bem executada, só pode ser feita por um profissional ou equipe experiente, que buscará, à luz da experiência, os sinais e indícios de pré-desvios ou anomalia, algumas vezes imperceptíveis aos olhos não treinados, ainda que possuam a devida formação técnica. (FIKER, 2008)

Observa-se o esclarecimento das diferentes básicas, para elucidar a questão, entre os termos perícia, vistoria e relatório fotográfico, sendo extremamente útil, portanto, como ponto de partida para a realização adequada do trabalho do engenheiro. Como exemplo da temática abordada, ressalta-se o caráter de constatação técnica envolvida na vistoria e, a sua variada gama de aplicações práticas, tendo enfoque no estudo em questão, a padronização de técnicas para se minimizar erros recorrentes, classifica-se a vistoria como uma das espécies de perícia, podendo a segunda servir como subsídio para primeira. Em paralelo, encontra-se o último elemento citado, que tem como princípio a investigação das relações causais na análise de uma construção, apresentando alguns modelos que compreendem não só o elemento já nomeado, mas também, como exemplo, o exame, a avaliação e o arbitramento (GOMIDE, 2014).

Apesar da importância do tema na atualidade, não se encontra um padrão na colocação dos diferentes tipos de perícias existentes na construção civil, apresentando-se assim, uma relativa variedade de classificações. Portanto, fundamenta-se este trabalho nas publicações de autores de renome no setor da Engenharia de Avaliações e Perícias, seja no caráter prático da engenharia, seja em seus aspectos teóricos e jurídicos.

Como contribuição para o trabalho, foi realizada a análise descritiva de um Empreendimento que apresenta diversos vícios, falhas e patologias resultantes da má execução técnica dos serviços prestados por uma empreiteira e, em adição, uma análise prática do ocorrido.

A inspeção predial constitui ferramenta para estimativa das condições de uso e conservação das construções e seus sistemas, fundamental para edificações mais antigas que precisam de cuidados especiais, que é o

222 caso do Rio de Janeiro onde existe um grande número de construções com mais de 30 anos. (NEVES & BRANCO, 2009)

Este estudo tem por objetivo analisar os tipos de perícia existentes na construção civil, considerando os aspectos técnicos, jurídicos e práticos da área. Ressalta-se, portanto, que conhecer as espécies e motivações acerca do assunto é imprescindível para a sua prática adequada. Nesse sentido, será apresentado o seguinte trabalho.

2. REVISÃO BIBLIOGRAFICA

2.1 Autovistoria ou inspeção predial

Segundo Gomide (2014), a autovistoria predial possui a visão tridimensional, ou seja, com enfoque voltado para a manutenção, a ser exercida pelo usuário, ou condomínio, considerando a construção em pleno uso, necessitando, portanto, da intervenção do respectivo interveniente, para garantia da durabilidade e segurança. A autovistoria é a avaliação das condições técnicas de uso e de manutenção da edificação, visando à manutenção e a qualidade predial total.

Na definição apresentada acima, o termo avaliação poderia ser substituído por: “é a análise das condições técnicas...” que se mostra mais apropriada e aderente ao tema e ao trabalho, efetivamente, desenvolvido pelo vistoriador ou inspetor predial (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2017).

De forma geral, o principal objetivo da autovistoria ou inspeção predial é a orientação da Manutenção, onde as condições citadas devem ser abordadas e analisadas no laudo. Tal check-up implica da boa classificação das não-conformidades (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2017).

Esclareça-se que as não-conformidades, ou problemas observados, decorrentes da autovistoria ou Inspeção Predial possuem denominações técnicas diferenciadas, sendo “anomalia construtiva” o termo indicado para aquele problema proveniente da própria construção, a “anomalia funcional” o termo do problema de uso e falha ou termo da não-conformidade decorrente da manutenção (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2017).

O enfoque, portanto, é tríplice, ou seja, técnico, funcional e de manutenção, exigindo visão sistêmica, o que permite concluir que essas três avaliações implicam na Visão Sistêmica Tridimensional (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2017).

Segundo Gomide (2014), as três vertentes da visão sistêmica tridimensional, portanto, podem ser compreendidas como:

- **TÉCNICA** – Levantamento de todas as anomalias construtivas do prédio quer dos produtos ou sistemas, bem como as análises de seus desempenhos;

- **USO** – Determinação das anomalias funcionais e análise do desempenho das condições de ocupação, confiabilidade da segurança e conforto (homem e meio ambiente);

- **MANUTENÇÃO** – Apuração das falhas e análise da metodologia empregada, verificação dos processos de operação, suas facilidades e materiais aplicados, vantagens e desvantagens, bem como a análise de custos.

Segundo Fiker (2008), os níveis de classificação dessas anomalias determinam o estado de conservação da edificação como sendo: Crítico, Regular e Mínimo:

- **CRÍTICO IMPACTO IRRECUPERÁVEL**: quando a incidência de anomalias encontradas for considerada como sendo de ameaça ao bem-estar, segurança e solidez, implicando em carência de condições de uso e deficiência do estado de reparos, ou seja, que provoca lesão contra a saúde e garantia das pessoas e meio ambiente, perda exagerada do comportamento e funcionalidade, ocasionando prováveis interrupções, aumento de custo, perda sensível de vida útil e uma grande desvalorização da edificação.

- **REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL**: quando a incidência de anomalias encontradas for considerada como sendo de risco à funcionalidade, deterioração e comprometimento de uso, implicando na necessidade de reparos, ou seja, que provoca a redução parcial do desempenho e finalidade, sem dano à operação direta de conjunto, desgaste precoce e desvalorização da edificação em níveis aceitáveis.

- **MÍNIMO – SATISFATÓRIO – RECUPERÁVEL**: quando não

existirem anomalias significativas, estando a edificação com plano de manutenção normal e satisfatório, ou seja, que provoca pequenas perdas de performance e finalidade, principalmente quanto à harmonia ou atividade programável e projetada, sem incidência ou sem a chance de acontecimento dos riscos relativos aos impactos irreversíveis e parcialmente recuperáveis, com exceção de baixo ou nenhuma implicação do valor imobiliário da edificação.

A Auto vistoria ou Inspeção Predial é uma atividade que pode ser classificada em 3 (três) níveis diferentes, definidos a seguir (FIKER, 2008).

- NÍVEL 1: vistoria para identificação das anomalias aparentes, elaborada por profissional habilitado; contendo orientação técnica pertinente, ou seja, análises técnicas elaboradas por um único profissional habilitado, voltadas a edificações de pequeno porte, com escadarias ou apenas um elevador.

- NÍVEL 2: vistoria para identificação das anomalias aparentes, identificadas com o auxílio de equipamentos, elaborada por profissionais de diversas especialidades; contendo indicação de orientações técnicas pertinentes, ou seja, análises técnicas procedidas por equipe de no mínimo dois profissionais de diversas especialidades, eventualmente com auxílio de equipamentos e/ou aparelhos, consoante a complexidade dos sistemas construtivos existentes, tais como: edifícios múltiplos andares, galpões industriais etc.

- NÍVEL 3: vistoria para identificação das anomalias aparentes, e das ocultas constatáveis com auxílio de equipamentos, incluindo testes e ensaios locais e/ou laboratoriais específicos, elaboradas por profissionais de diversas especialidades; contendo indicação de orientações técnicas pertinentes, ou seja, equivalente aos parâmetros definidos para a inspeção de NÍVEL 2, acrescida de consultoria com as prescrições para a reparação das anomalias e falhas constatadas, ou de consultoria para a melhoria e ajuste dos procedimentos existentes no plano de manutenção.

2.2 Descrições das patologias encontradas nos sistemas construtivos

De acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE (2004), um dos objetivos do Laudo de Auto Vistoria Predial é identificar, relatar e recomendar procedimentos que possam cessar a evolução de patologias observadas nos sistemas construtivos.

Fagundes Neto et al(2006), afirmam que todas as patologias observadas devem ser fotografadas e relatadas no relatório fotográfico. Deve-se atentar para a origem das patologias que podem ter diversas causas, tais como: infiltrações generalizadas, falta ou inadequada de impermeabilização dos sistemas construtivos, do revestimento externo, e principalmente, inobservância ou postergação da manutenção e adequação as normas e regulamentos atuais de alguns sistemas essenciais e fundamentais de uso e segurança de qualquer construção.

Ainda, segundo Fagundes Neto et al (2006), outro fato que deve ser verificado é se a construção vistoriada está localizada em bairro de proximidade à região de relevo acentuado e de encostas, que capta ventos advindos do ambiente marinho, assim sendo, o mesmo está exposto a um ambiente altamente agressivo e nocivo aos sistemas construtivos, pois a atmosfera poluente e salínica (com moléculas de sais e cloretos no ar), o ar atmosférico impregnado por CO₂ (dióxido de carbono, devido a fumaça dos escapamentos dos carros) e possíveis infiltrações por intempéries (penetrações de águas de chuva) em pontos da edificação, aliadas a falta ou inadequada impermeabilização do sistema estrutural, do sistema de revestimento das fachadas, ataquem severamente as alvenarias, os revestimentos e as estruturas de concreto armado desses sistemas construtivos, comprometendo as suas integridades físicas e, por conseguinte as suas estabilidades e segurança, principalmente das suas armaduras de aço e revestimentos de argamassa e pintura que são danificados e vulnerabilizados nas suas capacidades de resistência de carga e durabilidade, devido à instauração de processos deletérios de seus componentes.

26 Todas as consequências devido a essas patologias e, outras considerações, devem ser observadas e relatadas no relatório fotográfico.

2.3 O Aspecto Legal da Auto Vistoria

A Lei nº 6400/2013, no âmbito estadual, e a Lei Complementar nº 126/2013, no âmbito municipal, revolveram tornar obrigatória a realização de vistorias técnicas em imóveis existentes no Município do Rio de Janeiro. Estabeleceu os diversos prazos e métodos a serem realizados nas vistorias técnicas.

2.4 Obrigação de Realização de Vistoria Técnica

Segundo Gomide (2014), as edificações localizadas no Município do Rio de Janeiro são obrigadas a realizar vistorias técnicas periodicamente, assim como, os prédios públicos. As exceções apontadas na legislação, e que, portanto, estão desobrigadas da autovistoria, são:

- Construções residenciais uni familiares e bifamiliares, ainda em condomínios;
- Todas as construções nos primeiros cinco anos depois do consentimento do “Habite-se”. Edificações com até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000m².

Aplicando se também a todos os tipos de construções, mas, para ter a isenção, precisam atender as duas condições, ou seja, ter até 2(dois) pavimentos e área total inferior a 1.000m². Abrange como área total construída toda a área coberta da edificação (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2017).

Edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social – AEIS. Para ciência se seu imóvel se encontra em uma AEIS, é necessário consultar a Coordenadoria Geral dos Programas de Interesse Social da Secretaria Municipal de Urbanismo (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2017).

2.5 O Laudo Técnico

O objetivo do Laudo Técnico é a avaliação do estado físico atual do imóvel tendo em vista da obrigatoriedade preconizada pelo Poder Público Executivo através do(a): (ABNT NBR 15575, 2013).

No presente Laudo Técnico serão reportados, caso haja, as falhas estruturais, fissuras, problemas construtivos, infiltrações e outras patologias encontradas no imóvel vistoriado, bem como quaisquer outros elementos que venham a ser pertinentes ao escopo deste.

O Laudo de Autovistoria serve para que antecipadamente, possa se tomar as devidas providências de forma a evitar ocorrências danosas, advindas da falta de manutenção ou obsolescência dos Sistemas Construtivos e das Instalações Prediais do prédio em questão, tais como: (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2017).

- Elementos estruturais aparentes;
- Sistemas de vedação (externos e internos);
- Sistemas de revestimentos, incluindo as fachadas;
- Sistemas de esquadrias;
- Sistemas de impermeabilização, através dos indícios de perda de desempenho como infiltrações;
- Sistemas de instalação hidráulica (água fria, água quente, gás, esgoto sanitário, águas pluviais, reuso de água e esgoto, etc.);
- Sistemas de instalação elétrica;
- Geradores;
- Elevadores;
- Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (para raios);
- Sistema de combate a incêndio;
- Sistema de coberturas (telhados, rufos, calhas, etc.);
- Acessibilidade.

A Norma de Desempenho ABNT NBR 15575 (2013), em vigor desde 19 de julho de 2013, trouxe parâmetros de desempenho para o edifício habitacional e seus sistemas baseados nas exigências dos usuários. Nesta perspectiva, a norma englobou conceitos de suma importância, como vida útil, garantia legal, garantia certificada e prazos de garantia, bem como definiu as responsabilidades dos projetistas, construtores, incorporadores, fornecedores de produtos e usuários, passando a contribuir de forma expressiva para a orientação dos consumidores e fornecedores, embasamento de laudos técnicos e fundamentação de decisões judiciais. Partindo da necessidade de abordar o tema de forma clara e explicativa, o presente trabalho visa reunir e interpretar as informações relevantes alusivas ao tema, para esclarecer e orientar os agentes intervenientes no processo construtivo imobiliário quanto aos seus deveres e direitos.

2.7 Elaboração de Manuais de uso, Operação e Manutenção

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e seus institutos associadas, com a clareza de que o sucesso de uma empresa está inteiramente ligado à semelhança entre seus clientes, assim desenvolvendo ações de capacitação focada a empreendimentos e construtoras para melhoria dessa relação. Essas ações claramente já mostram efeitos de avanços nos processos internos das companhias, voltados ao atendimento e auxílio técnico; no relacionamento com os compradores; na ampliação de fornecedores; no engajamento com as empresas da cadeia produtiva e autores financiadores, e na melhora da figura do setor perto ao Poder Judiciário e à sociedade (GUIA CBIC, 2014)

A elaboração de manuais de uso, operação e conservação teve ter como motivos indutores a verificação das normas ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037, que apresentam diretrizes para elaboração dos manuais e do sistema de gestão de conservação da edificação e da norma ABNT

NBR 15575, que estabelece níveis de desempenho, propostas de prazos de garantias, e que separa a importância da correta manutenção do imóvel. Somadas a elas, a recém-publicada norma ABNT NBR 16280, que constitui os requisitos para os sistemas de comando de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações vêm completar o conceito do apropriado uso do imóvel. Essas regras, em suas variantes mais atualizadas, bem como as legislações vigentes, precisam ser seguidas na preparação do manual (MANUAL CBIC, 2013).

A entrega dos manuais de uso e operação das edificações – Proprietário e Áreas Comuns - tem como função ressaltar que a durabilidade de uma edificação está ligada não só aos fatores relacionados ao projeto e execução da obra, mas, também, ao correto uso e manutenção, principalmente a manutenção preventiva. Portanto, é importante realizar esforços conjuntos no sentido de mudar a cultura da falta de cuidados e atenção rotineiros com a edificação (MANUAL CBIC, 2013).

O manual deve indicar de forma destacada ao proprietário ou condomínio a obrigatoriedade e a responsabilidade pela atualização de seu conteúdo quando da realização de modificações na edificação em relação ao originalmente construído e documentado no manual original, além de expressar que a atualização deve necessariamente incluir a revisão e correção de todas as descrições técnicas e projetos da edificação, além da revisão do manual; Informar que a atualização do manual pode ser feita na forma de encartes que documentem quando concluída a obra; informar que a atualização do manual é um serviço técnico, que deve ser realizado por empresa ou responsável técnico; recomendar ao responsável legal da edificação que as versões desatualizadas do manual sejam claramente identificadas como fora de utilização, devendo, porém, ser guardadas como fonte de informações sobre a memória técnica da edificação (MANUAL CBIC, 2013).

3. ESTUDO DE CASO

3.1 Dados Gerais e Descrição do Imóvel

O edifício está localizado em um conjunto habitacional, construído pelo Estado do Rio de Janeiro, para servir de habitação aos Oficiais da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro (PMERJ). A área construída é de 8800m², possui 11 pavimentos, com um total de 80 apartamentos (cada apartamento possui 70 m²). A edificação ainda possui 10 salas comerciais (com aproximadamente 16m² cada). A tipologia da edificação é de padrão construtivo característico da década de 60, possui 39 anos.

O edifício é um modelo construtivo padrão, característico para época, executado em estrutura de concreto armado, assim como as lajes, paredes divisorias em alvenarias de blocos cerâmicos e janelas de alumínio.

3.2 Sobre o Laudo Técnico

O presente Laudo Técnico foi solicitado por um condomínio. Foi recolhida, junto ao CREA-RJ, a Anotação de Responsabilidade Técnica referente ao presente Laudo Técnico.

O laudo foi elaborado através de inspeção visual e o síndico não forneceu nenhuma informação técnica (cadastro, projetos, entre outros) para auxiliar o levantamento do estado geral do imóvel.

O auto deste Laudo não possui inclinação pessoal em relação à matéria e tampouco auferir ao vistoriador quaisquer vantagens com o resultado final.

Os elementos construtivos cobertos e as instalações embutidas ou enterradas não foram vistoriadas, dada a impossibilidade de visualização.

Não fez parte do documento a realização e/ou aferição de cálculos, sejam eles estruturais, instalações elétricas, hidráulicos, telefonia, gás, etc.

O técnico responsável pelo Laudo se isenta de quaisquer responsabilidades por acidentes e/ou eventos destrutivos que venham a ocorrer após as vistorias e que venham danificar a edificação e suas instalações.

Seguem abaixo alguns eventos que podem contribuir para alteração da estabilidade da edificação tornando sem efeito a presente análise:

- Compartimentos/Salas que não foram vistoriadas devido a impedimentos citados no corpo do presente Laudo e que apresentam patologias consideráveis;

- Modificação estrutural (abertura de vão, corte em elementos estruturais (pilar, viga ou laje), desagregação do concreto estrutural, infiltração por tempo prolongado, etc.);

- Defeitos construtivos sejam referentes a erros de projetos ou má execução do serviço;

- Ocorrência de sobrecargas excessivas sejam elas permanentes ou eventuais;

- Colisão de veículos contra a estrutura;

- Incêndios;

- Obra vizinha de demolição ou construção;

- Colapso de edificações vizinhas;

- Explosão em sistema elétrico, esgoto ou gás;

- Obra sem acompanhamento técnico;

- Falta de conservação e manutenção predial;

- Acúmulo de entulho;

- Terremotos e outros fenômenos naturais de grande magnitude; e

- Vandalismo.

Pode haver recomendação de interdição em parte da edificação, com o objetivo de garantir a integridade dos Usuários, quando do surgimento de situações de grau de risco crítico, em setores específicos e destacados do restante do prédio inspecionado.

As obras de conserto apontadas no laudo técnico deverão ocorrer no tempo determinado estipulado e devem ser previamente licenciadas pela Secretaria responsável pelo imóvel na Secretaria Municipal de Urbanismo e seguidas por profissional técnico legitimamente habilitado, arquiteto ou engenheiro, com o devido Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Após o término das obras de consertos indicadas no laudo técnico será preparado laudo técnico complementar a pedido da Secretaria responsável pelo imóvel, que declare que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

O técnico responsável poderá informar, a qualquer momento, o resultado do laudo técnico à PCRJ.

Feita a vistoria técnica, sendo constatada a existência de risco iminente para o público, a Secretaria responsável pelo imóvel deverá, prontamente, 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.

As obras no imóvel, que possam alterar a estrutura existente do prédio, necessitarão obrigatoriamente ser 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, sendo de responsabilidade da secretaria responsável pelo imóvel providenciar a elaboração de laudo técnico complementar.

3.3 Objetivo do Laudo Técnico

O objetivo do presente Laudo Técnico é a avaliação do estado físico atual do Edifício Niterói situado à Rua Delfim Carlos 350 Bloco 2, em Olaria, Rio de Janeiro, em vista da obrigatoriedade preconizada pelo Poder Público Executivo através do(a):

- Lei Estadual nº 6400, de 05 de março de 2013;
- Lei Municipal Complementar nº. 126 de 26 de março de 2013;
- Decreto Municipal nº 37426 de 11 de julho de 2013.

No Laudo serão reportados, caso haja, as falhas estruturais, fissuras, problemas construtivos, infiltrações e outras patologias encontradas no imóvel vistoriado, bem como quaisquer outros elementos que venham a ser

pertinentes ao escopo deste.

Não foram reportados eventuais problemas cuja visualização não tenha sido possível devido à presença de móveis, quadros, revestimentos laminados (tipo fórmica), papéis de parede, rebaixos de Gesso/Madeira/PVC, dentre outros.

Também não foram reportados eventuais problemas de locais onde não foi possível acesso, tais como: locais que não foram abertos devido a falta de chaves, locais com cadeados/travas/fechaduras emperrados e locais onde o acesso só é possível através de escadas/andaimos e/ou equipamentos de rapel.

3.4 Laudo de Vistoria

O Laudo de vistoria necessitará relatar com exatidão as condições da estrutura, observando em especial as condições de acabamento, patologias, infiltração e impermeabilização, telhado, e todos os restantes de itens que se fizerem necessário. O relatório será composto por uma relação das condições da construção quanto a:

ESTRUTURA:relatar o tipo de estrutura, sua estabilidade e segurança da construção, (in)existência de patologias, etc.

ALVENARIA:relatar o tipo do material utilizado, a presença ou não de fissuras, manchas de umidade nas paredes, piso e etc.

ESQUADRIAS: relatar o tipo de material das portas, janelas e vitrôs, estado de conservação, pintura, segurança, etc.

REVESTIMENTOS:relatar quanto aos revestimentos de paredes, pisos e forros, dos cômodos e áreas úmidas, externos e internos.

VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO: relatar quanto à qualidade de ventilação e insolação nos cômodos, dando garantia de salubridade.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:relatar quanto às condições das instalações elétricas, quadro de distribuição, tomadas interruptores e etc.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO:relatar quanto às condições das instalações hidro sanitárias, bem como a destinação final do

COBERTURA: relatar as condições da cobertura, com existência de laje impermeabilizada ou não, telhado, beirais, marquises, etc.

Observar e relatar principalmente se a mesma não oferece risco em caso de chuvas constantes.

O presente laudo não isenta os intervenientes nos trabalhos sem a participação do responsável técnico e das cominações legais impostas pela legislação vigente.

O documento deve conter cópia da ART/RRT com o código correspondente.

4. CONCLUSÃO

Neste artigo abordou-se como tema o valor e a importância de um laudo de Autovistoria predial, visto que, esse é o principal elemento para que uma edificação tenha um tempo de vida mais prolongada e uma segurança adequada.

Buscou-se também, ressaltar os níveis de classificação de anomalias, que determinam o estado de conservação da edificação e os três níveis de atividades de inspeção predial.

Apresentou-se o aspecto legal da Autovistoria, a obrigação de realização da vistoria técnica e o principal objetivo do laudo técnico, considerando que, o mesmo sempre é necessário para que se tomem as devidas providências antecipadamente sem que haja risco as vidas dos indivíduos que ocupam a edificação.

Retratou também um estudo de caso para melhor interpretação da proposta inicial do artigo, que teve como base apresentar a importância de uma Autovistoriapredial na vida de uma edificação e o valor essencial dessa prática profissional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT NBR 5674. Manutenção de Edificações. Rio de Janeiro. 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT NBR 14037. Manutenção de Uso: Conservação das Edificações. Rio de Janeiro. 2014.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT NBR 15575. Edificações Habitacionais – Desempenho. Rio de Janeiro. 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT NBR 16280. Reforma em Edificações: Sistema de Gestão de Reforma – Requisitos. Rio de Janeiro. 2015.

CARTILHA AUTOVISTORIA. Avaliação predial. 2017. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/web/autovistoria>. Acesso em 10 de março de 2019.

CREA-RJ. Cartilha sobre autovistoria predial. 2014. Disponível em: http://www.gjengenharia.eng.br/gjengenharia/images/Cartilha-LTVP_WEB_ok.pdf. Acesso em 10 de março de 2019.

FAGUNDES NETO, J. C. P.; GOMIDE, T. L.; PULADAS, F. Z. A. Técnicas de inspeção e manutenção predial: vistorias técnicas, check-up predial, normas comentadas, manutenção x valorização patrimonial, análise de risco. São Paulo: Pini, 2006.

FIKER, J. Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis, São Paulo: Pini, 2008

GOMIDE, T. L. F. A Engenharia Diagnóstica em Edificações. 2 ed. São Paulo: PINI. 2014, 287p.

GUIA CBIC. Câmara Brasileira da Indústria da Construção: Guia Nacional para a elaboração do manual de uso, operação e manutenção das edificações. Brasília, DF, maio de 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE. Norma básica para perícias de engenharia. São Paulo, 2004

MANUAL CBIC. Câmara Brasileira da Indústria da Construção: Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações. Brasília, DF, outubro de 2013

NEVES, D. R. R.; BRANCO, L. A. M. N. Estratégia de Inspeção Predial. Belo Horizonte: Construindo, v.1, n.2, p. 12-19, jul./dez. 2009.

RIO DE JANEIRO (Estado). Lei Estadual n. 6400, de 05 de março de 2013. Disponível em: <http://alerj.rj.gov.br/CONTLEI.NSF>. Acesso em: 14 março. 2019.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal n. 37426, de 11 de Julho de 2013. Disponível em: <http://autovistoria.rio.rj.gov.br/decretoregulamentador.php#targetText=Regulamenta%20a%20aplica%C3%A7%C3%A3o%20da%20Lei,Munic%C3%ADpio%20do%20Rio%20de%20Janeiro>. Acesso em: 15 de outubro 2019.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei complementar n. 126, de 26 de março de 2013. Disponível em: <http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/1dd40aed4fced2c5032564ff0062e425/885a8824a-49a614503257b3a00733e1f?OpenDocument>. Acesso em: 15 de outubro de 2019.