

Isabelle de Souza Gomes
UNISUAM

Flávia da Silva
UNISUAM

Bruno Matos de Farias
UNISOCIESC

Rachel Cristina Santos Pires
UNISUAM

RESUMO

O presente artigo faz uma breve análise sobre a obrigatoriedade da realização de Autovistorias Prediais no município do Rio de Janeiro, sobre os aspectos técnicos e legais que se fazem presentes, e quanto a sua importância no cenário atual da construção civil, onde cada vez mais se faz presente um engenheiro legalmente habilitado, para o acompanhamento de obras de manutenção e/ou alteração inicial da construção, ou na realização de vistorias para identificar as possíveis anomalias construtivas ou falhas de manutenção que possam interferir sobre a saúde e habitabilidade dos residentes. Com foco no entendimento e em como proceder diante das legislações em vigor no município do Rio de Janeiro, este artigo tem como objetivo definir os aspectos técnicos de uma vistoria (o que deve ser vistoriado e como vistoriar com eficácia), como elaborar um laudo técnico de vistoria que atenda tanto ao proponente e concedente, quanto as responsabilidades dos envolvidos (engenheiros, síndicos e o município), e encerramento do laudo devendo ser protocolado junto a prefeitura do Rio de Janeiro.

Palavras-chave: Construção Civil; Autovistoria Predial; Legislação.

INTRODUÇÃO

No Brasil, por questões culturais, pela ausência de recursos e, acima de tudo pela desinformação quanto a manutenção predial e residencial, as preocupações aparecem após a ocorrência de incidentes ou até mesmo acidentes. Pouco se constata sobre os benefícios da execução de manutenções e vistorias técnicas periódicas. Para alguns, essas práticas estão associadas a custos, transtornos ou aborrecimentos (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2014).

As vantagens da realização de autovistorias prediais são superiores aos fatores negativos, porém muitos não se dão conta. Agora a exigência da

execução de vistorias técnicas periódicas é obrigatória por lei (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2014).

Do início da execução, até a entrega de uma edificação é fundamental alcançar o padrão máximo de qualidade. Dessa forma é imprescindível que os locais sejam bem fiscalizados, certificando que todas as falhas de construção sejam observadas e, posteriormente, corrigidas (BELGO, 2018).

Um dos métodos mais praticados é a análise e o reconhecimento do local, tendo em vista os elementos que constituem uma edificação, seja na fase de construção, ou depois de pronta. Esse método é a vistoria técnica na construção civil, que serve como um registro das condições encontradas no local vistoriado (BELGO, 2018).

A vistoria pondera a necessidade de registrar as particularidades de cada edificação, atuando como um parâmetro que será analisado por construtoras, compradores e especialistas da área de engenharia. Este trabalho será utilizado para ações preventivas, corretivas e inclusive como garantia jurídica aos envolvidos (BELGO, 2018).

Edificações mais antigas demandam de cuidados especiais, diferentes do praticado em construções modernas. Desse modo, para que uma edificação conserve suas qualidades relacionadas à segurança, desempenho e seu valor patrimonial, devem-se seguir principalmente cuidados acerca das manutenções e, caso haja, modificações a serem executadas (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2014).

No município do Rio de Janeiro, a maioria dos edifícios são bem construídos, mas ainda assim, a ausência de conservação, a execução de obras sem a orientação de um profissional especializado, e a má utilização da construção são as principais causas dos acidentes ocorridos (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2014).

Em 2012 a cidade do Rio de Janeiro foi palco de notícias de desabamentos de prédios, como o ocorrido no edifício Liberdade, na Avenida Treze de maio, centro do Rio de Janeiro. A ruína deste prédio de vinte andares aconteceu no dia 25 de janeiro de 2012, e culminou no colapso de outros prédios adjacentes, o Edifício Colombo com dez andares, e parte de um sobrado de quatro andares que, como consequência, destruiu a bilheteria do Teatro Municipal (SOUZA, 2018).

Sendo assim, se faz necessário um maior conhecimento sobre este assunto para os especialistas da área, bem como maior divulgação para obtenção de mais investimentos e a preocupação, a ponto de que as medidas a serem tomadas sejam preventivas e não corretivas.

Visto a relevância da vistoria predial para a segurança da edificação, é de suma importância que a legislação seja efetivamente cumprida pela sociedade, e que inspeções e manutenções sejam também realizadas (SOUZA, 2018).

Para a elaboração deste artigo, foram utilizados dois métodos, o empírico, que advém do conhecimento pelas experiências do autor deste

artigo, e dedutivo, que advém do estudo geral para o particular, e através do raciocínio lógico.

O estudo qualitativo foi realizado através de levantamentos bibliográficos sobre o tema, com base em cartilhas fornecidas pelo CREA/RJ (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro), na legislação vigente no Rio de Janeiro (leis estaduais, municipais e decretos) e em livros, artigos e notícias publicadas sobre o referido tema.

O objetivo deste artigo é apresentar a importância da Autovistoria Predial. Os objetivos específicos são como proceder diante das legislações em vigor no município do Rio de Janeiro, com foco em definir os aspectos técnicos de uma vistoria (o que deve ser vistoriado e como vistoriar com eficácia), e como elaborar um laudo técnico de vistoria que atenda tanto ao proponente e a concedente.

REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

A vistoria técnica predial

A Inspeção Predial é uma ferramenta fundamental de diagnóstico e enfoque na qualidade das edificações. Distinguir as anomalias, falhas de conservação e avarias de uso, além de abordar os sistemas das edificações, classificá-las pela prioridade técnica em relação a intervenção e fornecer subsídios fundamentais para permitir ao inspetor predial ou representante legal da edificação o gerenciamento das ações de manutenção, reformas, enfim, cumprir o plano de conservação predial associado ao programa de intervenções primárias, visando a preservação do patrimônio em sua vida útil, aplicável a todas as edificações, independentemente da tipologia e idade (INSTITUTO DE ENGENHARIA, 2013).

O principal objetivo da autovistoria é avaliar a edificação de forma preliminar e preventiva. Esse diagnóstico deve ser realizado tanto em construções antigas (prontas), quanto em estruturas em fase de construção, com a geração de relatórios, e em posse das informações essenciais sobre a situação do local (BELGO, 2018).

Basicamente, a Autovistoria Predial se divide em três fases: execução da vistoria técnica predial; elaboração do laudo técnico, onde devem ser retratadas todas as condições da edificação analisada; e comunicação à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2014).

Após a vistoria deverá ser elaborado um relatório técnico, conhecido como o Laudo Técnico de Vistoria Predial - LPTV, apresentando as informações do condomínio, no qual deverá contemplar a análise de elementos e equipamentos existentes no prédio, o seu funcionamento, estado atual e problemas encontrados (COSENZA, 2017).

Recomenda-se ao profissional responsável pela vistoria e elaboração do laudo, que escolha uma equipe multidisciplinar, independentemente do tipo e tamanho do prédio a ser vistoriado (COSENZA, 2017).

Verificar previamente a existência de laudos técnicos anteriores, ou documentações que registrem o acontecimento de acidentes ou irregularidades, tais como: incêndios, anomalias estruturais, obras e laudos da Defesa Civil (CARTILHA LTPV, 2014).

Devem ser vistoriados todos os ambientes do condomínio, externos e internos, dando atenção especial as estruturas, instalações, acabamentos e sistemas de combate a incêndio (COSENZA, 2017).

Aspectos legais e realização da vistoria

Diante da necessidade da realização de vistorias técnicas preventivas e corretivas no Rio de Janeiro, foram instituídas leis para regulamentar e determinar a obrigatoriedade da realização do mesmo (PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, 2019).

Segundo a PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO (2019), no aspecto legal que o tema demanda, buscou-se as principais leis em vigor:

- No âmbito municipal, a Lei complementar nº 126 de 26 de março de 2013.
- No âmbito municipal, o Decreto nº 37.426 de 11 de julho de 2013.
- No âmbito estadual, a lei nº 6400, de 05 de março de 2013.

Em 05 de março de 2013 foi instituída a estadual Lei nº 6.400, que determina a realização periódica por autovistoria, a ser realizada pelos condomínios ou por proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelo poder público, e cria laudo técnico de vistoria predial no estado do Rio de Janeiro (PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, 2019).

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. LEI ESTADUAL Nº 6.400 DE 05 DE MARÇO DE 2013.

Em 26 de março de 2013 a Lei Complementar nº 126/2013, no âmbito municipal, tornaram obrigatória a prática de vistorias técnicas periódicas pelos responsáveis por imóveis no Município do Rio de Janeiro (PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, 2019):

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. LEI COMPLEMENTAR Nº 126 DE 26 DE MARÇO DE 2013.

Em 12 de julho de 2013 foi publicado o Decreto Municipal nº 37.426/2013, que regulamenta a Lei Estadual nº 6.400/2013 e a Lei Complementar nº 126/2013 e instituiu os diversos prazos e procedimentos a serem observados por ocasião da realização das vistorias técnicas (PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, 2019):

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.

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.

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. DECRETO Nº 37.426 de 11/07/2013.

Diante das Leis e Decretos regulamentados no município do Rio de Janeiro foram estipulados prazos e critérios (PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, 2019):

- Em prédios com menos de vinte e cinco anos de vida útil, a contar do habite-se devem ser realizadas de dez em dez anos.
- Em prédios com mais de vinte e cinco anos de vida útil, devem ser realizadas de cinco em cinco anos.

Pontos de verificação na vistoria

Vistoria em estruturas

As vistorias na construção civil devem analisar principalmente os elementos estruturais. Trata-se de um diagnóstico abrangedor, pois

consideram-se desde os elementos estruturais, que sustentam a edificação, e findam em itens de acabamentos, nos quais são interferidos por anomalias estruturais, como exemplo as alvenarias e esquadrias (BELGO, 2018).

Nessa investigação é importante avaliar as condições do local e analisar se os insumos utilizados nas estruturas, como o concreto, seguem os padrões de qualidade. Sempre comparar as informações descritas em projeto com o que foi executado (BELGO, 2018).

Identificar os elementos estruturais de sustentação e como esses esforços são transmitidos a estrutura. Verificar se há presença de eflorescência ou qualquer outra patologia nas estruturas (COSENZA, 2017).

Em análises de vigas-pilares e lajes-pilares verificar principalmente suas bases e ligações com outros elementos estruturais, bem como sua conexão com alvenarias, presença de deformação, e/ou rachaduras, fissuras e trincas (COSENZA, 2017).

Para os elementos estruturais em balanço, como varandas e marquises especialmente, atentar-se as deformações aparentes, cargas acidentais e outras características que possam induzir potencialmente a ruína do elemento. Na ocorrência de dúvidas quanto à estabilidade da peça, deve-se realizar ensaios específicos para a verificação da capacidade estrutural (COSENZA, 2017).

Vistoria em diferentes instalações

A vistoria das instalações elétricas concentra as verificações de lâmpadas, interruptores, tomadas, equipamentos e fiações. A fiscalização deve verificar se as instalações estão apropriadas para uso (BELGO, 2018).

É imprescindível averiguar a existência de cabos ou fios soltos e desgastados, e se todas as instalações estão conforme os padrões exigidos. Analisar se existem pontos de luz adequados, a distribuição de tomadas, e se o padrão de energia fornecido está conforme as normas de segurança (BELGO, 2018).

As instalações hidráulicas englobam todos os itens que se conectam com a vazão hídrica predial. No momento da vistoria deve ser observado se existem vazamentos nas tubulações ou se existem canalizações com defeitos. Este processo se estende a todos os materiais nas instalações, como pias, vasos sanitários, torneiras, chuveiros, entre outros pontos de distribuição de água (BELGO, 2018).

No decorrer da vistoria nas instalações hidráulicas é fundamental analisar se as instalações estão devidamente conservadas, bem como se o fluxo de distribuição de água é satisfatório (BELGO, 2018).

A avaliação e inspeção nas instalações de gás, abrangerão tanto na utilização de gás natural fornecido por concessionárias, como a utilização de gás liquefeito de petróleo (GLP) fornecido por várias distribuidoras particulares (BELGO, 2018).

Vistorias em Acabamentos

Verificar se existem falhas nos revestimentos externos e internos, marcas de infiltração e umidade (soltos ou estufados), fissuras e furos não vedados. Verificar se elementos externos nas fachadas estão devidamente fixados (COSENZA, 2017).

Na vistoria, atenção deve ser dada as esquadrias em geral, devendo observar os seguintes itens (COSENZA, 2017):

- Janelas: ter fácil abertura, com boa fixação, sem elementos soltos, vedação uniforme, parapeitos devidamente fixados,
- Venezianas inteiriças, sem vidros quebrados e quaisquer materiais que possam ocasionar risco de queda.
- Portas: de fácil abertura; nas portas de medidores de gás (PI) e quadro de marcadores de luz (PC), verificar se não há facilidade no acesso de pessoas não autorizadas.
- Aberturas de ar-condicionado: verificar fixação dos aparelhos e drenos devidamente vedados (principalmente nas instalações de máquinas para split que ficam expostas na fachada).
- Portões automáticos: verificar o funcionamento e se há necessidade de manutenção.

Sistema de combate a incêndio

Analisar os subsistemas prediais, principalmente os elementos hidráulicos, que fazem a alimentação do sistema, a fim de evitar e identificar possíveis falhas quanto ao não funcionamento adequado, e gerando riscos quando for necessária sua utilização para o combate a incêndios (COSENZA, 2017).

No início da vistoria analisar todas as documentações pertinentes e confirmar se o condomínio possui o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). É imprescindível que o sistema de prevenção e combate a incêndios predial esteja em conformidade com a legislação vigente (COSENZA, 2017).

Os principais elementos que formam esse sistema devem ser inspecionados para que a ação de todo o conjunto seja eficaz na prevenção e no combate ao incêndio, como por exemplo extintores, hidrantes, mangotinhos, chuveiros automáticos, iluminação e saídas de emergência (COSENZA, 2017).

Frequentemente encontramos situações em que as falhas, e anomalias nesses sistemas ocorrem devido à falta de manutenção preventiva (COSENZA, 2017).

Elaboração de laudo técnico

Após a conclusão das verificações na construção, deverá ser feito o relatório técnico, também conhecido como o Laudo Técnico de Vistoria Predial – LPTV, no qual é elaborado pelo profissional responsável pela vistoria, descrevendo detalhadamente o que foi realizado e explicando as conclusões que se deseja alcançar. Neste sentido, este documento terá o propósito de atestar a realização da inspeção, assim como das condições atuais da edificação (IBAPE, 2012).

Segundo o IBAPE (2012), os tópicos essenciais para elaboração do laudo técnico são:

- Identificação do solicitante;
- Classificação do objeto da inspeção;
- Localização;
- Data da Diligência;
- Descrição Técnica do objeto;
- Tipologia e Padrão Construtivo;
- Utilização e Ocupação;
- Idade da edificação;
- Nível utilizado;
- Documentação solicitada, documentação entregue e documentação analisada;
- Descrição do Critério e Método da Inspeção Predial;
- Das informações gerais consideradas;
- Lista de verificação dos elementos construtivos e equipamentos vistoriados, descrição e localização das respectivas anomalias e falhas constatadas;
- Classificação e análise das anomalias e falhas quanto ao grau de risco;
- Indicação de prioridade;
- Avaliação da conservação e condições de uso da edificação e dos sistemas construtivos;
- Recomendações técnicas;
- Recomendações gerais e de sustentabilidade;
- Relatório Fotográfico;
- Recomendação do prazo para nova Inspeção Predial;
- Data do laudo;
- Assinatura do profissional responsável, acompanhado do nº do CREA ou do CAU;
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

O laudo técnico deve certificar as condições da edificação e estar obrigatoriamente acompanhado de seus respectivos Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), CAU/RJ, ou Anotações de

Responsabilidade Técnica (ART), CREA-RJ, devendo serem entregues aos responsáveis pela edificação, que repassará as informações aos moradores, proprietários e usuários do local (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2014).

O laudo deve ser armazenado para consulta pelo no prazo de vinte anos, em local de fácil acesso e visível (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2014).

Se engenheiro responsável pela autovistoria indicar a necessidade de obras de reparos, após a conclusão das vistorias, deve ser desenvolvido um laudo técnico complementar, que informe essas modificações realizadas, e assegure as condições de conservação, estabilidade e segurança após as obras de reparo (IBAPE, 2012).

As fotografias são imprescindíveis na elaboração do laudo técnico, principalmente nos locais em que forem identificados os problemas, e deste modo, ser possível indicar devidamente o erro, para alcançar a correção das falhas construtivas (BELGO, 2018).

A solicitação de documentos para confecção do laudo técnico e vistoria será de iniciativa dos engenheiros responsáveis. Deve-se exigir principalmente os projetos de fundação e estruturas, instalações elétricas, hidráulicas, esgotamento sanitário e arquitetura predial. O condomínio deverá apresentar toda a documentação e providenciar, se necessário, a elaboração de plantas (CARTILHA LTPV, 2014).

A análise do grau de risco está associada a natureza do elemento construtivo, a partir da análise das falhas e anomalias construtivas verificadas na vistoria, considerando os riscos apresentados aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, dentro dos limites da autovistoria predial (COSENZA, 2017).

Nesse sentido, se tem a seguinte classificação de graus de risco (COSENZA, 2017):

- **CRÍTICOS**, caracterizam-se por provocar danos à saúde e segurança das pessoas e do meio ambiente. Apresentam perda excessiva de desempenho causando possíveis paralisações, aumento nos custos, comprometimento sensível de vida útil predial e desvalorização acentuada.
- **REGULARES**, são aqueles que provocam a perda de funcionalidade sem gerar prejuízos à operação direta dos sistemas, perda pontual de desempenho (possibilidade de recuperação), deterioração precoce e pequena desvalorização.
- **MÍNIMOS**, que são aqueles que geram pequenos prejuízos à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e regulares, além de ter baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

Responsabilidades

Em suas particularidades técnicas e procedimentais, a autovistoria predial na construção civil só deverá ser realizada por profissionais

legalmente habilitados, como engenheiros civis e arquitetos, com registros em seus respectivos conselhos (BELGO, 2018).

No momento da escolha do profissional que realizará a vistoria, deve-se levar em consideração o tipo de inspeção a ser realizada, e os ambientes a serem vistoriados. Assim será possível contratar um especialista para a atividade desejada (BELGO, 2018).

No decorrer da execução da autovistoria, o profissional deverá seguir métodos devidamente planejados, para reunir o máximo de informações essenciais, e assim assegurar as condições do local, incluindo testes de qualidade e relatórios fotográficos (BELGO, 2018).

Exime-se de qualquer responsabilidade técnica a empresa ou profissional, quando as observações e orientações existentes no Laudo de Inspeção Predial não forem implementadas pelo proprietário ou responsável legal da edificação, bem como por qualquer anomalia e falha decorrente de deficiências de: projeto, execução, especificação de materiais, e/ou deficiência de manutenção, bem como qualquer outra alheia ao trabalho de inspeção procedido (IBAPE, 2012).

Exime-se de qualquer responsabilidade técnica a empresa ou profissional, sobre a análise de elementos, componentes, subsistemas e locais onde não foi possível executar a Inspeção Predial. Deve-se explicitar a redação específica desses impedimentos no laudo (IBAPE, 2012).

Protocolo na prefeitura e encerramento da vistoria

O responsável pela edificação deve informar à prefeitura a conclusão do laudo técnico e a avaliação que constate que a edificação dispõe de condições satisfatórias para uso, no que se refere a estabilidade estrutural, segurança e preservação (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2014).

No entanto, se o laudo técnico recomendar a execução de obras de reparo para a adequação do imóvel, o período estabelecido para o cumprimento dessas intervenções deve ser informado ao órgão (PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, 2019).

O profissional responsável pela autovistoria poderá protocolar, a qualquer momento, se o resultado do laudo técnico recomendar a necessidade de obras de reparos na edificação (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2014).

Após o término das obras de reparo, deve ser elaborado o laudo técnico complementar comprovando que o imóvel se encontra em condições satisfatórias de conservação, estabilidade e segurança, e o mesmo deverá ser comunicado novamente a prefeitura (CARTILHA AUTOVISTORIA, 2014).

Deste modo, autovistoria predial estará concluída e deverá ser repetida no prazo máximo de 5 (cinco) anos. (CARTILHA LTPV, 2014)

Os comunicados das autovistorias prediais são enviados à Coordenação Geral de Fiscalização de Manutenção Predial da Secretaria Municipal de Urbanismo, órgão incumbido de conduzir o cadastro eletrônico, por meio de preenchimento do formulário online à disposição no site da

Prefeitura, na página da Secretaria Municipal de Urbanismo, ou acessando diretamente o processo digitando: www.rio.rj.gov.br/smu/vistoriatecnica (PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, 2019).

ESTUDO DE CASOS - PERCEPÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS: O PODER PÚBLICO E PROFISSIONAIS HABILITADOS

O processo de vistoria das edificações no Município do Rio de Janeiro se tornou obrigatório a partir de 2014 e determinados personagens estão diretamente envolvidos na eficácia dessa mudança. Por isso, é fundamental conhecer a percepção desses agentes quanto ao tema e o advento dessa legislação (SOUZA, 2018).

Posicionamento do poder público frente à Autovistoria

Quanto ao ente público municipal

No âmbito municipal, a Lei Complementar nº 126/2013, estabelece a exigência da realização de vistorias técnicas das edificações pertencentes ao Município do Rio de Janeiro, bem como, sua periodicidade e as penalidades decorrentes do seu descumprimento pelos responsáveis dos imóveis (SOUZA, 2018).

São passíveis de aplicação de multas as situações abaixo (SOUZA, 2018):

- I – O não cumprimento da autovistoria no prazo estipulado;
- II - A não elaboração de laudo técnico que ateste condições satisfatórias da edificação, após o prazo informado para as medidas corretivas;
- III - A não comunicação ao município que o imóvel se encontra em condições apropriadas para uso.

A penalidade multa aplicada nessa situação é renovada mensalmente, enquanto perdurar a obrigação não atendida. Nesse sentido, fica evidente a preocupação do poder executivo de zelar pelas edificações, para que possuam as condições de equilíbrio, segurança, durabilidade devidamente atestadas (SOUZA, 2018)

Contudo, um baixo quantitativo de edificações buscou estar em estado de conformidade com a legislação, e nesse cenário, o posicionamento do governo em relação ao método de fiscalização para garantir a realização das Autovistorias no município ainda se mantém inalterado apesar dos resultados (SOUZA, 2018).

Quanto ao ente público estadual

De forma análoga ao ente municipal, o Agente Estadual manifesta seu apoio à autovistoria por meio da edição de leis. Notadamente, a Lei nº 6.400, de 05 de março de 2013 (SOUZA, 2018).

Assim, o Estado mediante o seu poder regulatório determina a realização periódica por autovistoria, a ser efetuada pelos responsáveis e/ou proprietários dos imóveis residenciais, comerciais, e pelo poder público em edifícios públicos, incluindo estruturas, acabamentos, fachadas, instalação, coberturas e telhados, e em obras de contenção de encostas, criando o Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP) no Estado do Rio de Janeiro (SOUZA, 2018).

Portanto, há coerência normativa entre os diferentes órgãos do governo, que embasa e consolida a autovistoria (SOUZA, 2018).

Posicionamento do responsável pelo imóvel

A execução da autovistoria predial é dever do responsável pelo imóvel, sendo esta do condomínio, do proprietário ou do morador do imóvel, conforme dispõe a Lei Municipal Complementar nº 126/2013 (SOUZA, 2018).

Entretanto, o quantitativo de edificações que se encontram em inconformidade com a legislação, após 5 (cinco) anos de vigência da obrigatoriedade, ainda é bastante elevado (SOUZA, 2018).

Diante desse cenário de descumprimento, o SECOVI, em 2014, realizou um estudo para identificar os motivos do fraco engajamento do mercado às novas regras impostas. A partir do universo amostral de 786 condomínios foram apurados os seguintes dados: 23% declararam falta de recursos; 16% falta de previsão para execução do serviço e 16% pretendiam realizar a autovistoria antes do fim do prazo, mas não entendiam bem a lei, o escopo e nem haviam procurado um prestador de serviço habilitado (SOUZA, 2018).

Tal pesquisa evidenciou certa resistência para o atendimento às normas, entretanto, esse percentual vem diminuindo ao longo do tempo e à medida que a lei vai se firmando na sociedade (SOUZA, 2018).

Posicionamento dos profissionais legalmente habilitados

Com o objetivo de identificar a percepção dos profissionais habilitados quanto o advento das novas regras, foram analisadas posições de membros do CAU-RJ e o CREA-RJ por meio de entrevistas com tais agentes, sobre a nova legislação e o papel do poder público:

Segundo o entrevistado, Jeferson Salazar, CAU-RJ, a aplicação de multa prevista em lei é mais educativa do que punitiva, mas a fiscalização da Prefeitura é essencial para o efetivo cumprimento da lei (SOUZA, 2018).

Segundo o entrevistado, Agostinho Guerreiro, CREA-RJ, a legislação é excelente, mas houve falhas estratégicas, à medida que concedeu um prazo exíguo para a adequação das edificações à norma (SOUZA, 2018).

Numa segunda perspectiva, o entrevistado, Manoel Lapa, CREA-RJ, dá ênfase a uma abordagem mais técnica sobre a vistoria predial. No seu ponto de vista, a legislação à medida que impõe penalidades, também deveria ser mais clara quanto às atribuições e os itens a serem vistoriados, uma vez que são observados os parâmetros estruturais e no caso de acidentes por quaisquer outros motivos, esse profissional poderá ser responsabilizado com culpa (SOUZA, 2018).

Itens comuns relevantes para os agentes envolvidos

A percepção de validade da autovistoria

As entidades de classes, como observado ao longo do capítulo, apoiam a exigência de análise especializadas das edificações, bem como a importância das autovistorias (SOUZA, 2018).

Nesse sentido, o CAU-RJ (2016), cita acidentes havidos no Rio de Janeiro e São Gonçalo, com vítima fatal, devido ao desabamento de marquises. Tais episódios ocorreram em razão da ausência de manutenção adequada e de prevenção de acidentes nas edificações por profissional especializado (SOUZA, 2018).

Em entrevista, o síndico André Castelo Branco, do Condomínio Porto Seguro, em Ipanema, declarou ter contratado uma empresa de autovistoria para promover as análises na edificação de que é o responsável, o que evidencia a preocupação com a segurança e das estruturas prediais não somente pelos profissionais especializados, mas também da sociedade (SOUZA, 2018).

O modo de fiscalização e cobrança de multas

Decorrido um ano após a obrigatoriedade legal de autovistoria das edificações, apenas 134 multas foram aplicadas, entretanto, somente vinte e sete foram pagas de fato, conforme dados disponibilizados pelo Jornal O Globo. Esse dado sustenta a narrativa de ineficiência do governo na estruturação de um sistema confiável para a fiscalização e acompanhamento das edificações associada a certa inércia de atuação pelos responsáveis na contratação de autovistorias (SOUZA, 2018).

Nesse cenário, o engenheiro especializado em inspeção predial, David Guretz em entrevista, dá ênfase que uma fiscalização mais eficiente poderia culminar em uma maior participação social, uma vez que os órgãos públicos ficam restritos as verificações das unidades que promoveram suas vistorias e apresentaram laudos, deixando de avaliar as edificações que não tomaram qualquer medida e precisam ser sensibilizadas da necessidade de realização de vistorias prediais regulares (SOUZA, 2018).

Contudo, mesmo diante dessa representatividade baixa, não há indícios de andamento de uma reforma no procedimento de fiscalização às edificações pela administração pública, embora as entidades de classe tenham se manifestado sobre essa necessidade (SOUZA, 2018).

O alcance da lei entre a população

Fica perceptível a dificuldade que essa nova prática está enfrentando em criar raízes entre os deveres habituais dos administradores de imóveis (SOUZA, 2018).

De acordo com a opinião do Engenheiro Civil, Manoel Lapa, CREA-RJ, é preciso considerar que os imóveis que mais necessitam de autovistoria por profissionais especializados estão em regiões mais pobres (SOUZA, 2018).

Neste sentido, um dos fatores que podem estar atuando na difusão abaixo do esperado da autovistoria no município pode não ser necessariamente apenas a falta de alcance do Governo, mas também a forte desigualdade da região. Neste ponto, vale lembrar que os bairros de maior adesão à nova legislação foram Copacabana, Tijuca e Barra da Tijuca, que são áreas com alto poder aquisitivo (SOUZA, 2018).

O arquiteto Sydnei Dias Menezes, presidente do CAU-RJ, considera que há uma questão cultural da população acerca do baixo índice de realização das autovistorias, para ele não existe o costume de se contratar arquitetos ou profissionais habilitados para fazerem as obras e a lei que impõe as vistorias prediais não prepara a sociedade para o entendimento de que é fundamental possuir um acompanhamento permanente de um profissional em qualquer serviço referente ao campo de obras e reformas (SOUZA, 2018).

Em suma, fatores como o custo de realização da autovistoria, a tradicional cultura de informalidade nesse segmento de mercado, somada a ausência de conscientização dos indivíduos se aliam na formulação do caso de ineficácia da legislação e devem ser confrontados em conjunto para resolução dessa situação (SOUZA, 2018).

CONCLUSÃO

Com a criação da Lei nº 6.400, Lei complementar nº 126 e o Decreto nº 37.426, o município do Rio de Janeiro teve um grande benefício, no que tange a segurança das edificações.

Os acidentes ocorridos depõem a favor da implementação de uma legislação que torne obrigatória a execução da manutenção predial nas edificações. Neste sentido, a implementação da legislação atua como grande incentivo para os profissionais responsáveis pela execução da vistoria predial.

Uma vez que há a necessidade da execução da autovistoria predial é necessário que ela seja realizada por profissional legalmente capacitado e

habilitado, e caso não seja, este fato pode acarretar custos e riscos aos que residem no local.

Além disso, o decreto é um grande benefício para a manutenção predial no Rio de Janeiro, não apenas como incentivo, mas como redutor dos custos aplicados nesta área. A realização de vistorias periódicas auxilia os síndicos e moradores a fazer um plano de manutenção para a edificação, os reparos serão realizados na maioria dos casos sem caráter emergencial. Dessa forma, os custos de manutenção serão, na maioria das vezes, inferiores aos casos em que há o colapso ou falhas totais dos componentes construtivos, representando economia e o mais importante, a segurança para os moradores.

No entanto, ao fazer uso da legislação para execução da autovistoria predial, uma das dificuldades encontradas por profissionais da área reside na falta de padronização, tanto dos procedimentos quanto na documentação que deve ser apresentada como laudo.

É importante salientar que a vistoria na construção civil é um procedimento de registro, e ao final deve originar em um relatório detalhado sobre o local vistoriado.

O laudo técnico predial impreciso é nocivo à verificação da segurança, e deste modo, essa incoerência no procedimento, reconhecida por diversos profissionais da área, deve ser acompanhada e modificada para que sua prática seja adequada.

O poder público deve considerar a complexidade do tema e atuar através de seus órgãos fiscalizadores em direção não somente ao cumprimento da lei, mas também para que a manutenção predial seja executada com eficiência e com a qualidade esperada, e que por fim, resulte em benefícios cada vez mais notórios para todos os intervenientes do processo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

BELGO B. A. **Vistoria Na Construção Civil: O Que É E Qual Sua Importância Para O Projeto?** 2018. Disponível em: <<https://blog.belgobekaert.com.br/vistoria-na-construcao-civil-o-que-e-e-qual-sua-importancia-para-o-projeto/>> Acesso em 16 de setembro de 2019.

CARTILHA AUTOVISTORIA. **Avaliação Predial (Síndicos e administradores; Arquitetos e engenheiros)**. Rio de Janeiro. 2014. Disponível em: <<http://autovistoria.rio.rj.gov.br/public/download/CartilhaAutovistoria.pdf>> Acesso em 23 de novembro de 2019.

CARTILHA LTPV, **Cartilha de Autovistoria Predial e Laudo Técnico de Vistoria Predial**. CREA-RJ. Rio de Janeiro, 2014. Disponível em: <http://www.gjengenharia.eng.br/gjengenharia/images/Cartilha-LTVP_WEB_ok.pdf> Acesso em 08 de março de 2020.

CAU-RJ 2016. CAU/RJ **Ressalta importância da autovistoria em edificações**. Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2016. Disponível em: <<https://www.caurj.gov.br/caurj-ressalta-importancia-da-autovistoria-em-edificacoes/>> Acesso em 08 de março de 2020.

COSENZA, L. **Guia de Procedimentos – Elaboração de Laudo Técnico de Vistoria Predial (LPTV)**. SENGE-RJ. Rio de Janeiro. 2017. Disponível em: <http://s3.amazonaws.com/portalsenge_prod_assets/documents/244/original/GUIA_DE_PROCEDIMENTOS_-_AUTOVISTORIA.pdf?1433958070> Acesso em 23 de novembro de 2019.

DECRETO Nº 37.426 de 11/07/2013. Disponível em: <<http://autovistoria.rio.rj.gov.br/decretoregulamentador.php>> Acesso em 08 de março de 2020

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE. **Norma De Inspeção Predial Nacional**. São Paulo, 2012. Disponível em: <<http://ibapenacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2012/12/Norma-de-Inspe%C3%A7%C3%A3oPredialIBAPE-Nacional.pdf>> Acesso em 23 de novembro de 2019.

INSTITUTO DE ENGENHARIA. **Diretrizes Técnicas de Inspeção Predial (DTPC)**. São Paulo. 2013. Disponível em <<https://www.institutodeengenharia.org.br/site/wpcontent/uploads/2017/10/arqnot8007.pdf>> Acesso em 23 de novembro de 2019.

LEI COMPLEMENTAR Nº 126 DE 26 DE MARÇO DE 2013. Disponível em: <<http://autovistoria.rio.rj.gov.br/lei126-2013.php>> Acesso em 08 de março de 2020.

LEI ESTADUAL Nº 6.400 DE 05 DE MARÇO DE 2013. Disponível em: <<http://autovistoria.rio.rj.gov.br/lei6400-2013.php>> Acesso em 08 de março de 2020.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. **Vistoria Técnica de Edificações**. 2019. Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://autovistoria.rio.rj.gov.br/>> Acesso em 23 de novembro de 2019

SOUZA, M. **Panorama da Autovistoria no Rio de Janeiro: Inspeção E Manutenção De Edificações Multiresidenciais: Estudo de Caso**. Trabalho de Conclusão do Curso de Graduação em Engenharia Civil apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Engenheiro Civil da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: <<http://monografias.poli.ufrj.br/monografias/monopoli10025463.pdf>> Acesso em 05 de abril de 2020.