



Conceitos, práticas e aspectos legais na elaboração de Laudos Técnicos de Vistoria Predial na cidade do Rio de Janeiro

LIMA Victor¹, SILVA Maiane Ramos²

¹ Pós-Graduando em Planejamento Gestão e Controle de Obras Cívicas, NPPG/POLI – UFRJ

² Engenheira Civil, Mestranda do Programa de Engenharia Ambiental, PEA/POLI – UFRJ

Informações do Artigo

Histórico:

Recebimento: 02 Jun 2019

Revisão: 06 Jun 2019

Aprovação: 03 Jul 2019

Palavras-chave:

Autovistoria

Inspeção

Laudo técnico.

Resumo:

O elevado número de acidentes devido a falta de segurança e manutenção nas edificações cariocas levou a Prefeitura do Rio de Janeiro, no ano de 2013, através do Decreto nº 37.426, à regulamentar leis estaduais e municipais que instituíram a obrigatoriedade da realização de vistorias técnicas periódicas nas edificações existentes no Município. Tendo em vista este contexto, o objetivo deste artigo é apresentar os conceitos, práticas e os aspectos legais inerentes a realização da Autovistoria Predial na cidade do Rio de Janeiro e, desta forma, servir como apoio a profissionais que desejam atuar na área, síndicos, administradores e responsáveis por edificações que necessitem realizar vistorias técnicas prediais. O trabalho conclui que há uma sequência de conhecimentos aos quais estes profissionais e responsáveis por imóveis devem dominar, são eles: conceitos básicos de manutenção e perícia; normas técnicas de manutenção e inspeção; legislação vigente; anotação de responsabilidade técnica; laudo técnico de vistoria predial; comunicado de vistoria.

1. Introdução

As edificações, tanto pelo aspecto patrimonial quanto pelas questões relacionadas à segurança e conforto de seus usuários, possuem grande relevância no dia a dia dos grandes centros urbanos. [1]

Assim como qualquer outro equipamento, as edificações sofrem com a deterioração ao longo do tempo. A edificação pode ser considerada um organismo vivo sujeito às ações do tempo, intempéries e fenômenos físicos e químicos ao longo de toda a sua vida. [2]

A deterioração sofrida pelas edificações pode causar uma série de danos como por exemplo, o deslocamento de revestimentos da fachada, o desabamento de marquises, incêndios e até mesmo o colapso total da edificação. Infelizmente no Brasil, a falta de conhecimento sobre a importância da manutenção preventiva representa riscos à segurança dos usuários e impacta diretamente na perda de desempenho e redução da vida útil das edificações, causando acidentes e custos elevados que poderiam ser evitados.

O caso da explosão de um restaurante na Praça Tiradentes em 2011 e o desabamento do

Edifício Liberdade na Cinelândia em 2012, chamaram a atenção do poder público no Rio de Janeiro para a importância da manutenção preventiva nas edificações.

Em 2013 foram promulgadas leis estaduais e municipais que tornaram obrigatórias as inspeções prediais periódicas nas edificações residenciais e comerciais em todo o estado do Rio de Janeiro. A vistoria predial periódica, realizada por profissional legalmente habilitado, foi denominada “Autovistoria Predial” e tem o objetivo de avaliar as condições de conservação, segurança e estabilidade das edificações.

Hoje, segundo números oficiais da Prefeitura do Rio de Janeiro [3], dos cerca de 130 mil imóveis legalizados na cidade, apenas 60 mil realizaram as inspeções determinadas por lei. Das edificações que realizaram as inspeções, 61% foram apontadas como inadequadas e com necessidade de obras de reparo.

O descaso com as condições de conservação e segurança das edificações no Rio de Janeiro pode ser observado nos eventos recentes ocorridos na cidade, como é o caso da estudante de engenharia, Larissa Spezani Resendeque, atingida por uma placa de granito que despencou da fachada de um prédio no Leblon [4], e o caso dos edifícios que desabaram na região da Muzema, causando 24 mortes [5].

Neste contexto, o objetivo deste trabalho é apresentar os principais conceitos, aspectos legais e práticas que irão auxiliar profissionais e responsáveis por edificações na cidade do Rio de Janeiro na realização da Autovistoria Predial e na elaboração de laudos técnicos.

2. Conceitos

A seguir estão citados alguns conceitos considerados fundamentais para o entendimento deste trabalho:

a) **Manutenção:** Conjunto de ações para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação de atender as

necessidades e segurança de seus usuários; [6]

b) **Vida Útil:** Período ao longo do qual uma edificação atende aos requisitos funcionais para os quais foi projetada; [6]

c) **Desempenho:** Capacidade de uma edificação em atender as necessidades de seus usuários; [6]

d) **Inspeção:** Avaliação do estado de conservação de uma edificação realizada para servir como base no planejamento das atividades de manutenção; [6]

e) **Vistoria:** Constatação e descrição detalhada dos elementos que constituem um fato; [7]

f) **Laudo:** Relatório no qual um perito, profissional habilitado, relata e avalia o que observou; [7]

g) **Deterioração:** Quando em razão do uso ou manutenção inadequada, há a depreciação de um bem devido ao desgaste ou falha de seus componentes; [7]

h) **Anomalia:** Anormalidade ou irregularidade. [7]

As definições destes conceitos estão presentes nos textos da NBR 5.674 e NBR 13.752 e, seus entendimentos são de fundamental importância para a realização de vistorias prediais e elaboração de laudos técnicos.

3. Normas Técnicas

Antes mesmo da promulgação de leis que tornaram obrigatórias as inspeções prediais em edificações brasileiras, normas técnicas já preconizavam regras e diretrizes quanto à manutenção e inspeção de edificações após a etapa de construção. [8]

Apesar de não haver uma Norma Técnica específica que determine os critérios e diretrizes que regem a Autovistoria Predial, algumas normas servem de base para a realização destas inspeções.

3.1. ABNT NBR 5.674:2012 - Manutenção de Edificações - Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção

A NBR 5.674 estabelece os requisitos para o sistema de gestão de manutenção predial com o objetivo de preservar as características originais da edificação e, o desempenho previsto em projeto. Segundo [8], alguns requisitos estabelecidos na norma são:

- a) Requisitos de manutenção, vistoria, relatório de inspeção e informações sobre o programa de manutenção;
- b) Requisitos para o planejamento das atividades anuais de manutenção;
- c) Requisitos para o controle do processo de manutenção;
- d) Documentação à ser elaborada e arquivada;
- e) Incumbências dos intervenientes do processo de manutenção predial.

3.2. ABNT NBR 15.575:2013 - Edificações Habitacionais - Desempenho

A NBR 15.575 está diretamente relacionada com o atendimento das exigências dos usuários quanto à segurança, conforto e sustentabilidade das edificações. [8]

A norma estabelece requisitos que devem ser atendidos para que a edificação atinja um nível de desempenho mínimo que será avaliado através de critérios predefinidos.

A norma está dividida em seis partes, cada uma contendo critérios específicos para analisar cada sistema da edificação e, desta forma, avaliar se foram atingidos os níveis de desempenho mínimos estipulados em norma. Conforme indicado em [9], as seis partes da norma são:

- a) Parte 1: Requisitos gerais;
- b) Parte 2: Requisitos para os sistemas estruturais;
- c) Parte 3: Requisitos para os sistemas de pisos;

- d) Parte 4: Requisitos para os sistemas de vedações verticais internas e externas;
- e) Parte 5: Requisitos para os sistemas de coberturas;
- f) Parte 6: Requisitos para os sistemas hidrossanitários.

É válido salientar que esta Norma não se aplica às obras já concluídas; obras que estavam em andamento quando ela entrou em vigor; obras de reforma, *retrofit* e edificações provisórias.

3.3. ABNT NBR 13.752:1996 - Perícias de Engenharia na Construção Civil

A NBR 13.752 estabelece os conceitos, critérios e diretrizes básicas para a apresentação de laudos e a realização de trabalhos de perícia em edificações. [7]

Conforme exposto em [7], os principais objetivos da norma são:

- a) Classificar o objeto periciado quanto à sua natureza;
- b) Instituir terminologias, convenções e notações;
- c) Definir metodologia a ser usada;
- d) Estabelecer critérios a serem empregados;
- e) Prescrever orientações para apresentação de laudos e procedimentos técnicos.

3.4. IBAPE 2012 - Norma de Inspeção Predial

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) elaborou esta norma com o intuito de fixar diretrizes, conceitos, notações, critérios e procedimentos relativos à inspeção predial.

A norma foi elaborada para complementar a NBR 5.674 que possui lacunas não preenchidas quanto a avaliação técnica da qualidade da manutenção e sua aplicação direta na gestão patrimonial. [1]

A Norma de Inspeção Predial do IBAPE é uma atualização da NBR 13.752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil. [8]

Conforme exposto em [1], os objetivos da norma são:

- a) Classificar a natureza da inspeção predial;
- b) Instituir terminologia, convenções e notações a serem utilizadas no serviço de Inspeção Predial;
- c) Definir a metodologia básica aplicável;
- d) Estabelecer os critérios a serem empregados nos trabalhos de inspeção predial;
- e) Prescrever diretriz para apresentação de laudos e pareceres técnicos.

4. Legislação

Poucas cidades no país possuem leis que tornam obrigatórias as vistorias prediais periódicas em seus territórios. Algumas cidades como o Rio de Janeiro, Salvador, Porto Alegre, Fortaleza e Niterói possuem legislação própria e regulamentam a Autovistoria Predial como forma de garantir que as condições de conservação e estabilidade das edificações e a segurança de seus usuários sejam preservadas. No âmbito estadual, apenas o estado do Rio de Janeiro possui lei de Autovistoria aprovada e em vigor. [10]

4.1. Lei Estadual 6.400/13

Sancionada em março de 2013, a Lei Estadual 6.400/13 torna obrigatória a realização de vistorias periódicas em edificações residenciais e comerciais em todo o estado do Rio de Janeiro.

A vistoria deve ser realizada por engenheiro, arquiteto ou empresa legalmente habilitados no CREA/RJ ou CAU/RJ. É obrigatória a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, quando engenheiro, ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, quando arquiteto. [11]

A periodicidade definida por lei é de 10 anos a contar da data de obtenção do habite-se, exceto para edificações com mais de 25 anos de vida útil, onde a obrigatoriedade da

vistoria passa a ser quinquenal. A lei exclui a obrigação de realização da Autovistoria nas edificações residenciais unifamiliares e torna obrigatória para edificações de três ou mais pavimentos e para aquelas com área construída maior ou igual a 1000 m², independentemente do número de pavimentos.

Conforme determina a lei 6400/13, os laudos técnicos deverão conter a identificação do imóvel e de seu responsável, as informações sobre as anomalias encontradas, suas prováveis causas, prazos para a execução de reparos e medidas reparadoras ou preventivas necessárias. O descumprimento do disposto em lei acarretará responsabilização do síndico ou responsável pelo imóvel.

4.2. Lei Complementar nº 126

Também sancionada em março de 2013, a Lei Complementar nº 126 instituiu a obrigatoriedade de vistoria técnica nas edificações localizadas no município do Rio de Janeiro. As vistorias deverão verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança das edificações.

Diferente da Lei Estadual que permite que edificações com vida útil inferior a 25 anos realizem as vistorias técnicas com periodicidade decenal, a lei complementar nº 126 determina um prazo máximo de 5 anos independentemente da idade da edificação. A Lei exclui a obrigatoriedade da Autovistoria em edificações residenciais unifamiliares e bi familiares.

Assim como na Lei Estadual, as vistorias técnicas somente podem ser realizadas por engenheiro, arquiteto ou empresa legalmente habilitados no CREA/RJ ou CAU/RJ. Após a realização da vistoria e entrega do laudo, é dever do responsável pelo imóvel comunicar tal fato a prefeitura através do preenchimento de formulário *on line*, indicando o nome do profissional responsável pela vistoria, seu registro e número da ART ou RRT do serviço.

Os responsáveis pelos imóveis que não cumprirem com as obrigações previstas em lei serão notificados pela Prefeitura e terão um

prazo máximo de trinta dias para realizarem a vistoria técnica nas edificações. Em caso de descumprimento da notificação, será cobrada ao responsável pelo imóvel uma multa renovável mensalmente no valor correspondente a cinco vezes o Valor Unitário Padrão estabelecido para o imóvel.

Os profissionais que prestarem informações falsas ou omissão deliberada de informações, poderão ser penalizados com multa no valor de cinco mil reais, sem prejuízo das demais responsabilidades civis, criminais e administrativas previstas. [12]

5. Anotação de Responsabilidade Técnica

A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) são documentos que identificam o responsável técnico pelo serviço, bem como os limites de responsabilidade e da participação técnica em cada obra ou serviço, conferindo a prova documental da execução dos mesmos. Seu registro é obrigatório para o desempenho de qualquer atividade profissional nas áreas da engenharia e da agronomia, conforme determina a Lei 6.496 de 7/dez/1977.

A ART e RRT devem ser recolhidas pelo profissional responsável antes do início da prestação do serviço, sob pena de multa prevista em lei.

O preenchimento da ART para o serviço de Autovistoria Predial deve ser feito com o tipo “Obra e Serviço” e fator gerador “Autovistoria”. Em caso de haver um profissional de outra modalidade vinculado ao serviço, existirá uma ART principal e as demais deverão ser vinculadas.

As atividades técnicas a serem selecionadas no preenchimento da ART para o serviço de Autovistoria são: (34) inspeção, (36) Laudo e (51) Vistoria Técnica.

No item “complemento” deverão ser indicados o tipo de edificação vistoriado (residencial, comercial ou misto) e os

sistemas vistoriados, como por exemplo, rede gás (130) e instalação hidráulica (131).

Por fim, é necessário indicar a área total construída vistoriada, o endereço do imóvel e o valor pago pela execução do serviço.

6. Estrutura do Laudo Técnico de Vistoria de Predial

O Laudo Técnico de Vistoria Predial – LTVP é o documento, elaborado pelo profissional responsável da vistoria, e que atesta as condições de conservação, estabilidade e segurança da edificação.

O laudo deve ser feito utilizando uma linguagem clara e objetiva que possibilite o entendimento não apenas de profissionais que atuam na área, mas também o de pessoas leigas no assunto. [10]

6.1. Informações Iniciais

O início do laudo deve conter a identificação do solicitante da vistoria. O solicitante deve ser identificado pelo nome e CPF quando se tratar de uma pessoa física, ou razão social e CNPJ, em caso de pessoa jurídica. O objeto da vistoria também deve ser identificado, detalhando o endereço do imóvel, o uso da edificação (residencial, comercial ou misto), o número de pavimentos, idade do imóvel, ano de obtenção do habite-se e uma breve descrição dos componentes de cada pavimento.

O objetivo da vistoria que é o de identificar as anomalias construtivas presentes no imóvel, indicar propostas de soluções para as mesmas e adequar a edificação às leis estaduais e municipais vigentes, deve estar claro desde o início do laudo. Além disso, devem estar detalhados os sistemas construtivos vistoriados, as informações sobre o profissional responsável pela vistoria e o nome dos representantes da edificação que acompanharam a inspeção.

6.2. Metodologia

Adaptando-se da norma de inspeção predial do IBAPE Nacional [1], a

metodologia de inspeção predial pode ser definida da seguinte forma:

- a) Levantamento e análise das informações básicas sobre a edificação como os elementos e sistemas que a constituem, a tipologia da construção e o nível de inspeção adotado;
- b) Análise dos documentos apresentados pelo responsável da edificação;
- c) Obtenção de informações dos usuários, responsáveis, proprietários e gestores da edificação;
- d) Utilização de *check-list* previamente elaborado para a vistoria das áreas comuns e privativas e descrição das anomalias encontradas;
- e) Classificação e análise das anomalias e falhas encontradas quanto à sua origem e grau de risco;
- f) Definição de prioridades e principais recomendações técnicas;
- g) Recomendações gerais e de sustentabilidade;
- h) Definição das responsabilidades.

6.3. Documentos Analisados

Alguns documentos são de extrema importância para que o inspetor obtenha as informações necessárias à vistoria.

A análise documental tem por objetivo verificar a adequação da edificação, identificar possíveis falhas de uso e manutenção, entre outras inconformidades técnicas e legais. [13]

A lista de documentos que deve ser exigida pelo inspetor predial deve ser adequada conforme o tipo e a complexidade da edificação e suas instalações e sistemas construtivos a serem inspecionados. [1]

Em [13] está apresentada uma sugestão de lista de documentos, adaptada de [1], que pode servir como referência para profissionais, síndicos, administradores e responsáveis por imóveis.

6.4. Relatório de Vistoria

Este é o item mais importante do Laudo Técnico, onde serão apresentadas todas as anomalias encontradas, registro fotográfico, localização exata das anomalias, grau de risco, proposta de solução e prazo para adequação de cada uma delas.

O relatório de vistoria deve ser dividido em duas partes: áreas comuns e áreas privativas. As áreas comuns são as áreas compartilhadas por todos os usuários da edificação como, por exemplo, escadas, corredores, área de lazer e garagens.

Já as áreas privativas, são as unidades autônomas de domínio de um único proprietário. Nestas áreas não é recomendado o registro fotográfico, apenas deve ser feita a descrição das anomalias encontradas. É necessária a autorização e o acompanhamento do proprietário para a realização da vistoria nas áreas privativas. Caso o proprietário não esteja presente no dia da vistoria ou se recuse a receber o inspetor, o fato deve ser registrado no laudo.

A vistoria é visual, portanto, excluem-se dela os elementos e sistemas nos quais não se tenham acesso e que por qualquer motivo não forem visíveis ao inspetor. Todas as áreas que por algum motivo não puderam ser vistoriadas deverão ser mencionadas no laudo assim como, os motivos que impediram a sua inspeção.

6.4.1. Check-List

Conforme recomendado em [1], os responsáveis pelas vistorias deverão elaborar uma listagem de verificação dos componentes e equipamentos dos diversos sistemas e subsistemas da edificação. Esta listagem deverá ser adequada a complexidade da edificação e ao nível de inspeção adotado.

Recomenda-se que a vistoria predial abranja pelo menos os seguintes sistemas construtivos: estrutura, impermeabilização, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos externos em geral, esquadrias, revestimentos internos, elevadores, climatização, exaustão mecânica, ventilação,

coberturas, telhados, combate a incêndio e SPDA. [1]

Para auxiliar na vistoria, tornando-a mais dinâmica e organizada, recomenda-se que o responsável pela inspeção utilize um roteiro, denominado *Check-List*, para a inspeção de cada um dos sistemas construtivos a serem vistoriados. Neste roteiro deverão estar listados os principais requisitos técnicos e legais para a inspeção de cada componente da edificação, reduzindo a possibilidade de haver qualquer esquecimento por parte do inspetor e auxiliando no planejamento da vistoria.

A elaboração de um roteiro de inspeção, ou checklist, não é o objetivo deste trabalho, porém, em [10] e [13] estão apresentados roteiros de inspeção de acordo com os componentes e sistemas construtivos vistoriados, bem como estão listadas todas as normas técnicas utilizadas como referência na elaboração destes roteiros.

6.4.2. Grau de Risco

Todas as anomalias e falhas encontradas na vistoria devem ser corretamente classificadas quanto ao seu grau de criticidade.

A classificação das falhas e anomalias deve levar em consideração o grau de risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, ou seja, devem ser analisados os riscos de acidentes causados por cada uma das anomalias, a gravidade de seus efeitos e a contribuição para a perda de desempenho da edificação. Conforme apresentado em [1], a classificação quanto ao grau de risco pode ser dividida em:

- a) Crítico: Risco de provocar danos contra a saúde e segurança das pessoas e do meio ambiente; perda excessiva de desempenho e funcionalidade causando possíveis paralisações; aumento excessivo de custo de manutenção e recuperação; comprometimento sensível de vida útil;
- b) Médio: Risco de provocar a perda parcial de desempenho e funcionalidade da

edificação sem prejuízo à operação direta de sistemas e deterioração precoce;

- c) Mínimo: Risco de causar pequenos prejuízos à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e regulares, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

A Lei Estadual 6400/13, detalhada no item 4.1 deste trabalho, determina que o responsável pela vistoria deverá comunicar imediatamente ao órgão municipal competente, caso encontre na edificação vistoriada, anomalia ou falha com risco imediato ou iminente para o público. O fato deve ser detalhado no laudo e, além disso, o responsável pela edificação deve ser informado por escrito imediatamente.

6.5. Lista de Prioridades e Principais Recomendações

Após a apresentação do relatório de vistoria, com o registro fotográfico de todas as falhas encontradas e suas respectivas classificações quanto ao grau de risco, recomenda-se que seja apresentado no laudo um quadro resumo com as quantidades de anomalias encontradas, separadas por grau de risco em ordem decrescente. Desta forma, será possível verificar de maneira rápida e direta, a quantidade de falhas e anomalias encontradas com grau de risco crítico, médio ou mínimo, facilitando uma avaliação geral por parte do responsável pelo imóvel.

É importante destacar no laudo que as anomalias classificadas com grau de risco crítico devem ser tratadas como prioridade na execução dos reparos e manutenções.

Após a apresentação da lista de prioridades, deverão ser apresentadas as principais recomendações técnicas ou medidas reparadoras para a adequação das inconformidades encontradas. Estas medidas reparadoras deverão tratar principalmente das falhas e anomalias classificadas com grau de risco crítico, ou seja, aquelas que representam alto risco a segurança dos usuários, ao meio ambiente e ao desempenho da edificação.

As recomendações técnicas devem ser apresentadas de forma clara, simples e objetiva. O aprofundamento técnico das soluções para cada uma das anomalias encontradas na inspeção não é o objetivo do laudo de Autovistoria Predial e sim dos profissionais e empresas contratados para a realização dos serviços de reparo.

É importante destacar que o profissional responsável pela inspeção se exime de qualquer responsabilidade pela não implementação das orientações recomendadas no laudo bem como, de qualquer deficiência alheia ao trabalho de inspeção.

6.6. Parecer Final do Laudo

No final do laudo o responsável pela inspeção deverá, a partir da análise das falhas e anomalias encontradas, emitir um parecer final quanto as condições de uso e manutenção da edificação. Deverá ser informado de forma clara e objetiva se o imóvel possui ou não condições de uso e se o mesmo será classificado no Comunicado eletrônico enviado à Prefeitura do Rio de Janeiro como um imóvel com necessidade de obras de reparo ou se o mesmo já se encontra adequado.

Quando a edificação é considerada com necessidade de obras de reparo, o inspetor deverá indicar um prazo para que o responsável pelo imóvel contrate novamente um profissional ou empresa legalmente habilitados para a realização de nova vistoria no local, a fim de verificar se as recomendações técnicas para a adequação das anomalias e falhas encontradas foram ou não implementadas.

Caso a edificação seja considerada adequada, deverá estar claro no laudo de que o prazo máximo para a realização de uma nova vistoria no imóvel será de cinco anos a contar da data de efetivação do comunicado à Prefeitura.

7. Comunicado de Vistoria

Conforme indicado nas legislações vigentes citadas no item 4 deste trabalho, após

finalizada a vistoria e a entrega do laudo por parte do profissional responsável pela inspeção, é dever do responsável pelo imóvel informar à Prefeitura a realização da Autovistoria Predial no local. Para isso, o responsável legal pelo imóvel deverá acessar um endereço eletrônico disponibilizado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, onde deverá ser preenchido um formulário contendo informações a respeito da edificação, do responsável pelo imóvel, do responsável técnico pela vistoria e do parecer final indicado pelo inspetor.

Após o preenchimento e envio do formulário eletrônico por parte do responsável pelo imóvel, o profissional responsável pela vistoria receberá automaticamente em seu endereço de e-mail uma mensagem da Prefeitura do Rio de Janeiro solicitando a confirmação de que os dados informados pelo responsável do imóvel estão corretos.

O inspetor deverá ter atenção especial para o parecer final indicado no formulário e, em caso de haver a necessidade de obras de reparo na edificação, se o prazo indicado no formulário é o mesmo indicado por ele no laudo.

Em caso de alguma informação estar incorreta, o profissional responsável pela vistoria não deverá efetuar a confirmação do comunicado e sim solicitar ao responsável pelo imóvel que faça um novo comunicado com as informações corretas.

Após a confirmação do profissional responsável pela inspeção, o responsável pelo imóvel receberá automaticamente em seu endereço de e-mail uma mensagem da Prefeitura e um *link* que dá acesso a um certificado de Autovistoria Predial.

O certificado deverá ser impresso, colocado em local visível e de fácil acesso para que qualquer morador ou condômino possa consultá-lo.

8. Considerações Finais

Tendo em vista a crescente demanda de engenheiros, arquitetos e síndicos por

conhecimentos e informações na área de vistoria predial, este trabalho apresentou os principais conceitos, práticas e aspectos legais inerentes a realização da Autovistoria Predial na cidade do Rio de Janeiro.

Inicialmente foram tratados alguns conceitos fundamentais e as principais normas que estabelecem regras e diretrizes quanto à manutenção e inspeção de edificações após a etapa de construção. Destaca-se a Norma de Inspeção Predial do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o IBAPE, elaborada em 2012 e que é a principal referência deste trabalho.

Após o entendimento dos principais conceitos e normas inerentes a Autovistoria Predial, recomendam-se a leitura da Lei Estadual 6.400/13 e Lei Complementar nº 126. Estas leis foram regulamentadas através do Decreto nº 37.426/13 e tornaram obrigatória a realização da Autovistoria Predial na cidade e estado do Rio de Janeiro.

Para a realização da Autovistoria Predial é obrigatória a prévia emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica do serviço. Este artigo, além de explicar o que é e para que serve a ART, expõe algumas informações úteis para o preenchimento da mesma, aplicada ao serviço de Autovistoria Predial.

O trabalho apresentou também os principais tópicos que devem estar presentes na estrutura de um laudo técnico de vistoria predial e as principais práticas a serem adotadas no momento da inspeção.

Por fim, foram abordadas as principais informações a respeito do comunicado eletrônico a ser preenchido após a realização da vistoria. O comunicado deve ser preenchido pelo responsável do imóvel e tem o intuito de informar a Prefeitura da realização da Autovistoria.

Além dos tópicos abordados neste trabalho, recomenda-se aos profissionais que desejam atuar na área, o estudo detalhado de normas para a elaboração de um *check-list* de inspeção que irá auxiliar na realização das vistorias. Em [10] e [13] estão apresentadas propostas de roteiros de inspeção para cada

sistema construtivo de uma edificação, bem como, estão listadas as principais normas técnicas utilizadas como referência na elaboração dos mesmos.

9. Referências

- [1] INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. Norma de Inspeção Predial Nacional. São Paulo, 2012.
- [2] CREA-RJ, Autovistoria: Prevenção agora é lei, agosto de 2013. Disponível em: <http://www.gjengenharia.eng.br/gjengenharia/images/Cartilha-LTVP_WEB_ok.pdf>. Acesso em 16 de maio de 2018.
- [3] PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, Lei da Autovistoria, abril de 2019. Disponível em:<<http://www.rio.rj.gov.br/web/computer/exibeconteudo?id=9312565>>. Acesso em 27 de maio de 2019.
- [4] LEAL, A.; JUNQUEIRA, F.; GASPARINI, L.; MACIEL, M. Após passar por terceira cirurgia no cérebro, jovem atingida por placas de prédio no Leblon está em coma. 2019. Disponível em: < <https://oglobo.globo.com/rio/apos-passar-por-terceira-cirurgia-no-cerebro-jovem-atingida-por-placas-de-predio-no-leblon-esta-em-coma-23506791>>. Acesso em 27 de maio de 2019.
- [5] ROUVENAT, F. Um mês após desabamentos na Muzema, prefeitura diz que 'nenhuma família desabrigada tem perfil para receber aluguel social'. Disponível em:< <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2019/05/12/um-mes-apos-desabamentos-na-muzema-prefeitura-diz-que-nenhuma-familia-desabrigada-tem-perfil-para-receber-aluguel-social.ghtml>>. Acesso em 27 de maio de 2019.
- [6] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5674: Manutenção de edificações — Requisitos

- para o sistema de gestão de Manutenção. Rio de Janeiro, 2012.
- [7] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 13752: Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996
- [8] OLIVEIRA, P. F. G. Autovistoria Predial: Aspectos Legais e Práticos. Rio de Janeiro: UFRJ, 2016.
- [9] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15575-1: Edificações habitacionais — Desempenho Parte 1: Requisitos gerais. Rio de Janeiro, 2013.
- [10] PANZA, R. V. N. B. A Autovistoria Predial como Ferramenta para Manutenção e Preservação das edificações. Rio de Janeiro: UFRJ, 2017.
- [11] GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (Estado). Lei nº 6400, de 05 de março de 2013. Lei Estadual N° 6400. Rio de Janeiro, RJ, 05 mar. 2013.
- [12] PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO (Município). Lei nº 126, de 26 de março de 2013. Lei Complementar N° 126. Rio de Janeiro, RJ, 26 mar. 2013.
- [13] SILVA, W. L. Inspeção Predial: Diretrizes, Roteiro e Modelo de Laudo para Inspeções em Edificação Residenciais da Cidade do Rio De Janeiro. Rio de Janeiro: UFRJ, 2016.