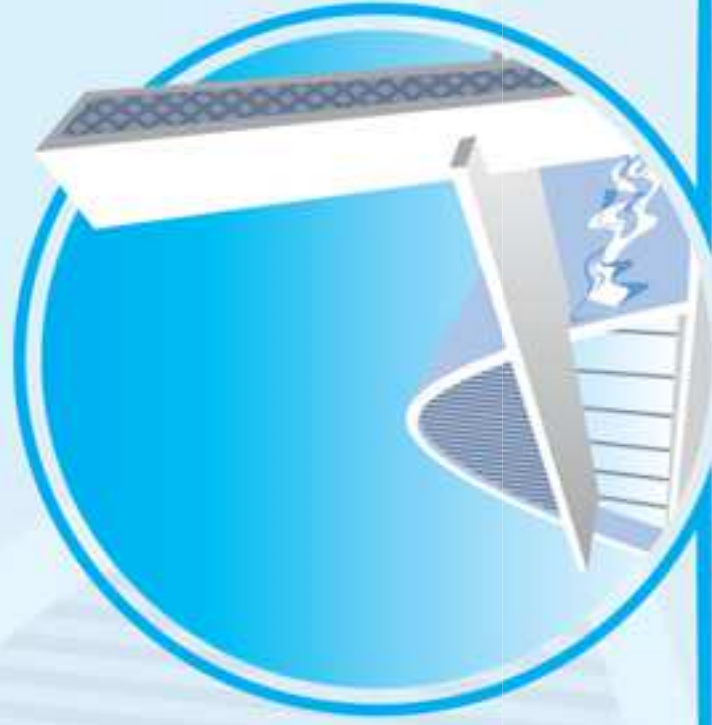




XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



INSPEÇÃO PREDIAL:

ASPECTOS DA “AUTOVISTORIA” NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

**ENGº CIVIL ANTERO PARAHYBA
ARQUITETA ADRIANA ROXO**



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

1. HISTÓRICO

**2. ASPECTOS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL
E PROCEDIMENTOS PCRJ**

3. DADOS DA RioSMU

4. SITUAÇÕES IDENTIFICADAS

5. COMPORTAMENTOS

6. CONCLUSÕES



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



1.

Histórico da Autovistoria no Rio de Janeiro



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Lei Municipal nº 2.550, de 13/06/1997

Institui a autovistoria pelos condomínios dos prédios residenciais e comerciais e suas instalações

Revogada sem regulamentação

Lei Estadual nº 6.400, de 05/03/2013

Determina a realização periódica de vistorias dos prédios residenciais, comerciais e públicos no Estado do Rio de Janeiro

Lei Complementar Municipal nº 126, de 26/03/2013

Institui a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro

Decreto Municipal nº 37.426, de 12/07/2013

Regulamenta a Lei Complementar nº 126/2013



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

OUTRAS LEGISLAÇÕES

Resolução SMU nº 013, de 07/04/1994

*Institui a obrigatoriedade de apresentação periódica de **laudos de estabilidade de marquises***

Decreto Municipal nº 27.663, de 09/03/2007

*Dispõe sobre a obrigatoriedade de **manutenção e conservação de marquises** e institui a Declaração de Segurança Estrutural das Marquise - DSEM*

Lei Municipal nº 5.735, de 10/04/2014

*Institui a obrigatoriedade das edificações multifamiliares fixarem nos pavimentos **planta baixa do sistema de emergência***

Lei Estadual nº 6.890, de 18/09/2014

*Determina a realização de **inspeção quinquenal nas instalações de gás** das unidades residenciais e comerciais supridas por gases combustíveis no Estado do Rio de Janeiro*



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



2. Aspectos da legislação municipal e Procedimentos PCRJ



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Edificações abrangidas

Todas as **edificações com mais de 5 anos** de construídas, excetuadas

- edificações unifamiliares e bifamiliares,
- edificações com até 2 pavimentos e área total construída inferior a 1000m²
- edificações situadas em áreas de especial interesse social

Fachadas de qualquer edificação com projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público



ASPECTOS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Periodicidade da vistoria

5 anos

Prazo inicial para comunicação de vistoria

01/01/2014,

este prazo foi prorrogado para 01/07/2014



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Exigências

O laudo técnico conterá a identificação do imóvel, a descrição das suas características e informará se o imóvel está em **condições adequadas** ou **inadequadas de uso**, no que diz respeito a estrutura, segurança e conservação

O laudo técnico deverá informar as **medidas reparadoras** necessárias **para adequação**, com **prazo** para implementá-las



ASPECTOS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL

- ⇒ contrata **RT** para realizar vistoria
- ⇒ recebe o laudo do **RT** e informa aos demais
- ⇒ no **site PCRJ**
comunica adequação ou
comunica necessidade de prazo para obras
- ⇒ contrata as obras necessárias
- ⇒ contrata **laudo complementar**
- ⇒ no **site PCRJ** comunica adequação



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Multas

São passíveis de multas as edificações que

- ▶ não realizarem a vistoria no prazo legal
- ▶ não comunicarem ao Município as condições do imóvel
- ▶ não realizarem laudo complementar ao final do prazo estabelecido para as medidas corretivas



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

PROCEDIMENTOS PCRJ

⇒ Criação de link no site da SMU para comunicação da vistoria



PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO

11:58 - 22°C

1746

SEMPRE PRESENTE

Pesquisar

1746

SEMPRE PRESENTE

A PREFEITURA TURISMO CIDADÃO SERVIDOR EMPRESA OUVIDORIA

Comunicar vistoria

Vistoria Técnica de Edificações

A partir de agora os responsáveis pelos imóveis na Cidade do Rio de Janeiro deverão realizar Vistorias Técnicas Periódicas, com intervalo máximo de cinco anos, verificando as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantindo, quando necessário, a execução das medidas reparadoras. O Decreto Regulamentador regulamentou a aplicação da Lei 126/13 e da Lei estadual 6.400/13 que obrigam a realização dessas vistorias.

As vistorias técnicas deverão ser efetuadas por engenheiro, arquiteto ou empresa, legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais, CREA/RJ ou CAU/RJ, que deverão elaborar Laudo Técnico atestando as condições da edificação.

Cabe ao Responsável pelo imóvel comunicar o resultado da vistoria à Prefeitura através deste site, no link [Comunicar vistoria](#). A data limite para envio do primeiro comunicado é 01 de janeiro de 2014.

Você deve e pode participar. Veja como fazê-lo clicando nas opções abaixo.

Síndicos ou responsáveis pelos imóveis Arquitetos e engenheiros Moradores ou condôminos

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO

11:58 - 22°C

1746

SEMPRE PRESENTE

Pesquisar

1746

SEMPRE PRESENTE

A PREFEITURA TURISMO CIDADÃO SERVIDOR EMPRESA OUVIDORIA

Descrição do imóvel

Logradouro: Nº: Complemento:

Bairro: Tipo de edificação:

Nº de pavimentos: Idade estimada do imóvel: anos

Profissional responsável pelo laudo técnico

Nome: Conselho profissional: ☐ CREA ☐ CAU

E-mail:

Responsável pelo imóvel

Nome/razão social: Qualificação:

E-mail: Registro fiscal: ☐ CPF ☐ CNPJ

Endereço: Nº: Complemento:

Bairro: Telefone:

Comunicado de adequação

Segundo o Laudo Técnico elaborado o imóvel encontra-se em adequadas condições de conservação, estabilidade e segurança, não havendo necessidade de realização de obras de reparo.

Comunicado de necessidade de obras de reparo

Segundo o Laudo Técnico elaborado o imóvel necessita de obras de reparo que deverão ser executadas no prazo máximo de: dias



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

PROCEDIMENTOS PCRJ

- ⇒ Criação da Coordenadoria Geral de Fiscalização de Manutenção Predial
- ⇒ Participação em palestras
- ⇒ Criação e disponibilização de Cartilha no site da RioSMU



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

PROCEDIMENTOS PCRJ

- ⇒ Notificações às edificações que não fizeram a comunicação e às edificações com prazo para adequação expirado
- ⇒ Repasse de informações aos Conselhos Profissionais (CREA e CAU) para providências



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



3. Dados da RioSMU



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

DADOS DA COORDENADORIA DE MANUTENÇÃO

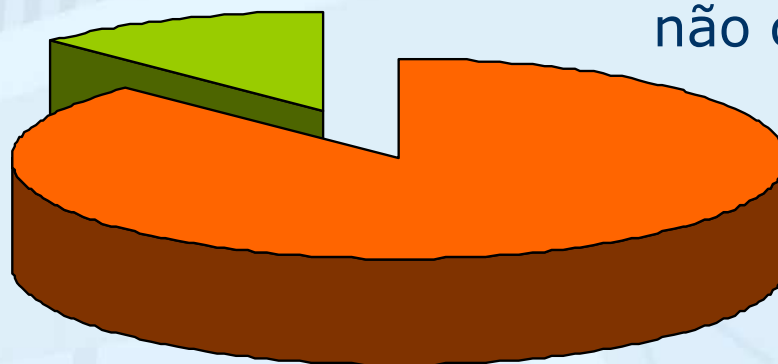
08/set/2015

Estimativa edificações abrangidas: **270.000**

Edificações que fizeram a comunicação: **33.407**

12,37%
comunicado

87,63%
não comunicado



XVIII COBREAP

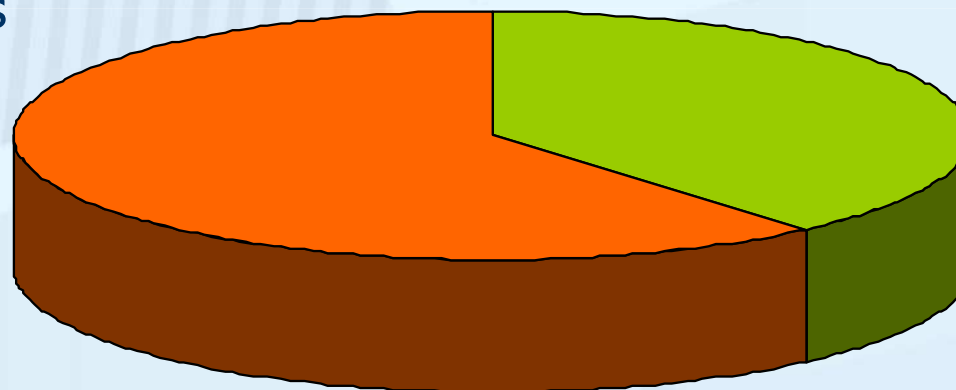
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

DADOS DA COORDENADORIA DE MANUTENÇÃO

08/set/2015

61,51%
necessidade
obras

38,49%
adequadas



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



4. Situações identificadas



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Dados de vistorias de 53 edifícios

idades entre 6 e 88 anos

Centro, Zona Sul, Tijuca e Barra da Tijuca



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Edificações Residenciais

34 edifícios

1526 unidades privativas

vistoriadas 1430/1526 unidades (93,71%)

área total estimada 220.000m²

Edificações Comerciais

19 edificações

992 unidades privativas

vistoriadas 840/992 unidades (84,68%)

área total estimada 175.000m²



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Edificações adequadas

0%

Edificações com necessidade de providências

100%



XVIII COBREAP

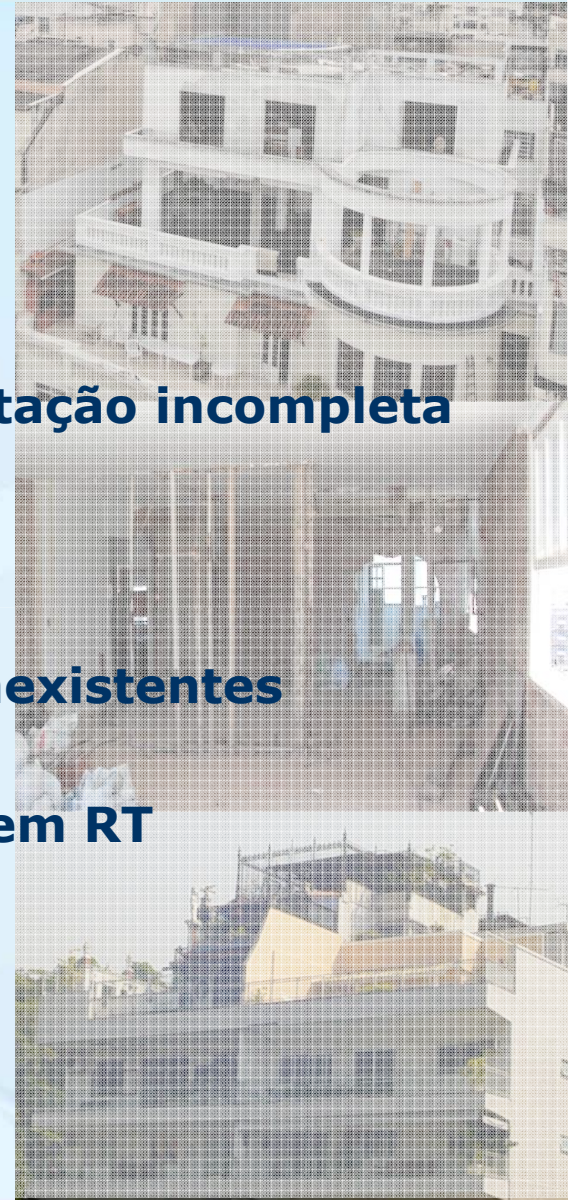
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Falta de documentação técnica ou documentação incompleta

Inexistência de programa de manutenção

Registros de manutenções ineficientes ou inexistentes

Modificações e acréscimos sem projetos e sem RT



XVIII COBREAP

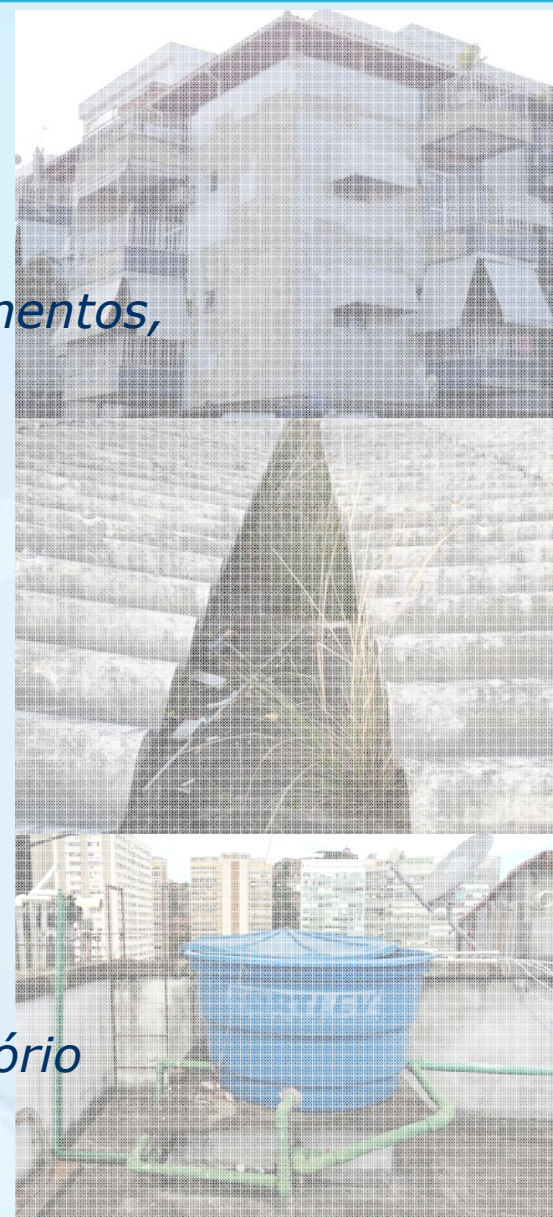
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Fachadas

*falta de revisões periódicas,
descascamentos/destacamentos de revestimentos,
deficiências de vedações de esquadrias,
fixação de elementos diversos,
fechamentos de varandas*

Telhados

*dificuldades de acesso e circulação,
impermeabilização inadequada,
descolamentos de impermeabilização,
telhas quebradas, parafusos corroídos,
falta de proteção de ralos,
vedação inadequada de tampas de reservatório*



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Infiltrações

origens e fontes diversas

Instalações elétricas

*em desacordo com NBR-5410 e NR-10,
proteções inadequadas ou insuficientes,
subdimensionamentos,
incompatibilidades proteção entrada e geral interna*

Instalações de gás

*ventilações insuficientes de ambientes,
falta de chaminés e de terminais em aquecedores,
dimensões e caimentos incorretos de chaminés*



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



5. Comportamentos



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

COMPORTAMENTOS

(contratantes, profissionais, associações, entidades, Conselhos)

Não entendimentos

Rejeições

Interesses financeiros

*trabalhos realizados de forma incorreta, para redução valores
trabalhos executados por profissionais sem atribuição legal
empresas elaborando vistorias e executando serviços*



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

COMPORTAMENTOS

Vistoria da edificação compreende
o todo e a documentação técnica

Vistoria apenas de partes comuns
representa percentual insignificante



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

COMPORTAMENTOS

Recomendações não atendidas pelos contratantes

Não atendimento dos prazos para reparos



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



6. Conclusões



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

CONCLUSÕES

Necessidade de mais esclarecimentos

informação correta

Necessidade de balizamento técnico

norma técnica



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Antero Jorge Parahyba
Adriana Roxo Nunes de Oliveira

consultores de engenharia legal
questões relativas à pós-ocupação
danos nas construções
conflitos

ajp.arno@terra.com.br

www.danosnasconstrucoes.com.br



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias