

Mesa-Redonda

## **DIVERGÊNCIAS ENTRE REQUISITOS DE LEGISLAÇÕES SOBRE INSPEÇÕES DE EDIFICAÇÕES E AS DIRETRIZES DA ABNT NBR 16747 - INSPEÇÃO PREDIAL**

Arq. e Urb. Adriana Roxo  
Eng. Civil Ayrton Falcão  
Eng. Civil Maria Clarice Rabelo  
Eng. Civil Wagner Santana

# ABRANGÊNCIA DO ESTUDO



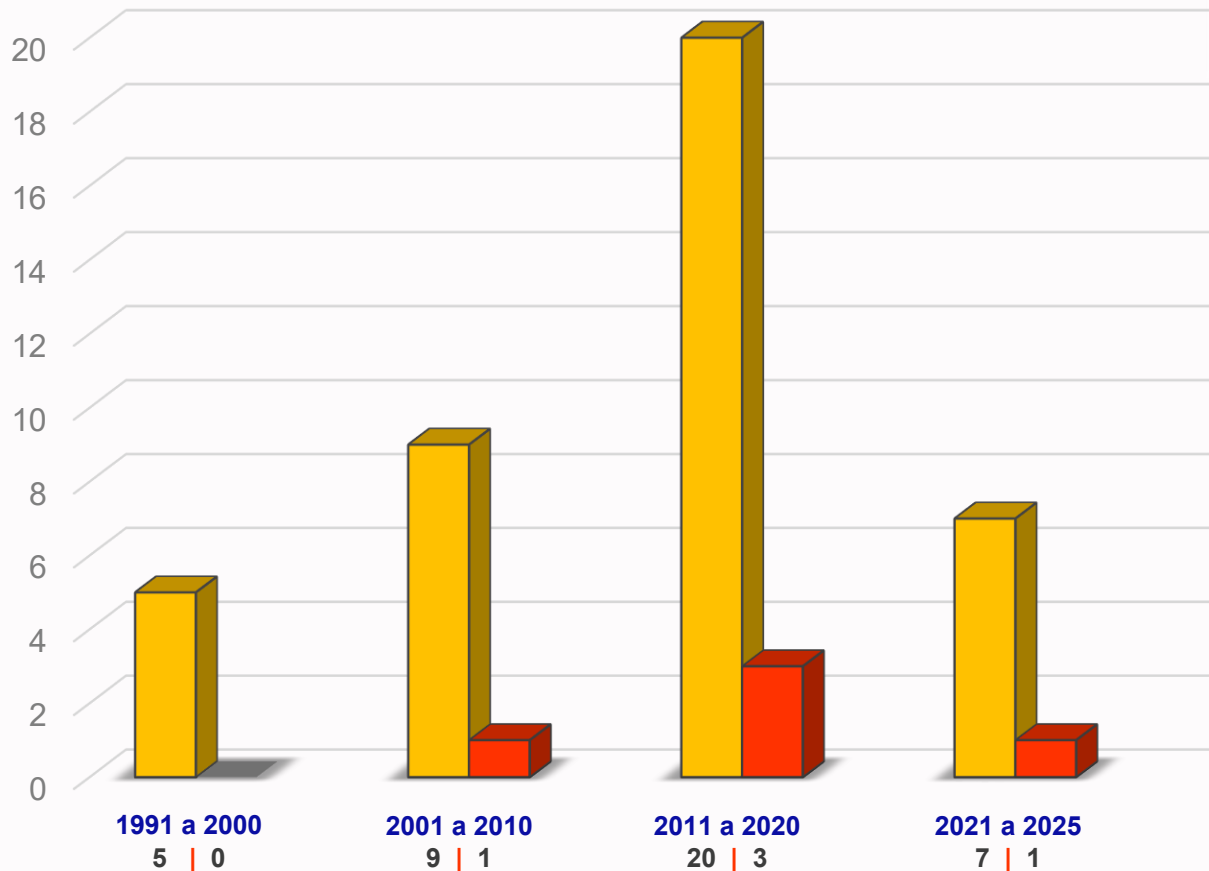
**5 LEGISL. ESTADUAIS**  
**41 LEGISL. MUNICIPAIS**

ARUJÁ  
BAURU  
CARAGUATATUBA  
GUARUJÁ  
GUARULHOS  
JUNDIAÍ  
MOGI DAS CRUZES  
RIBEIRÃO PRETO  
SANTOS  
SÃO VICENTE

PORTO ALEGRE  
BAGÉ  
CANOAS  
CAPÃO DA CANOA  
CIDREIRA  
TORRES  
XANGRI-LÁ

RIO DE JANEIRO  
CABO FRIO  
CAMPOS  
DUQUE DE  
CAXIAS  
NITERÓI  
NOVA IGUAÇU

# DISTRIBUIÇÃO TEMPORAL

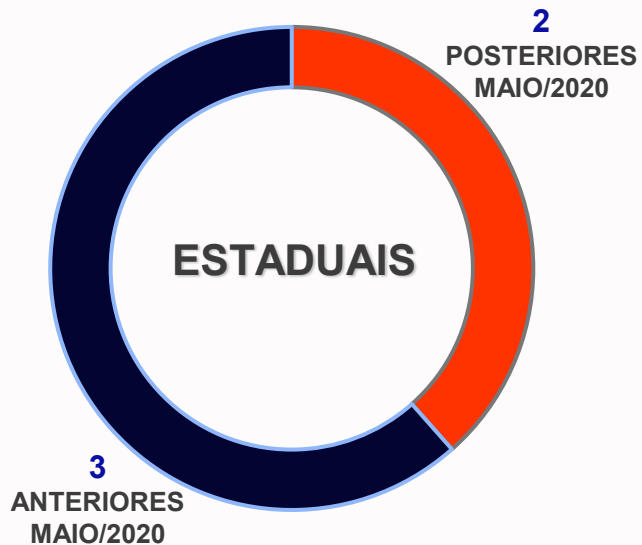


■ L. MUNICIPAIS

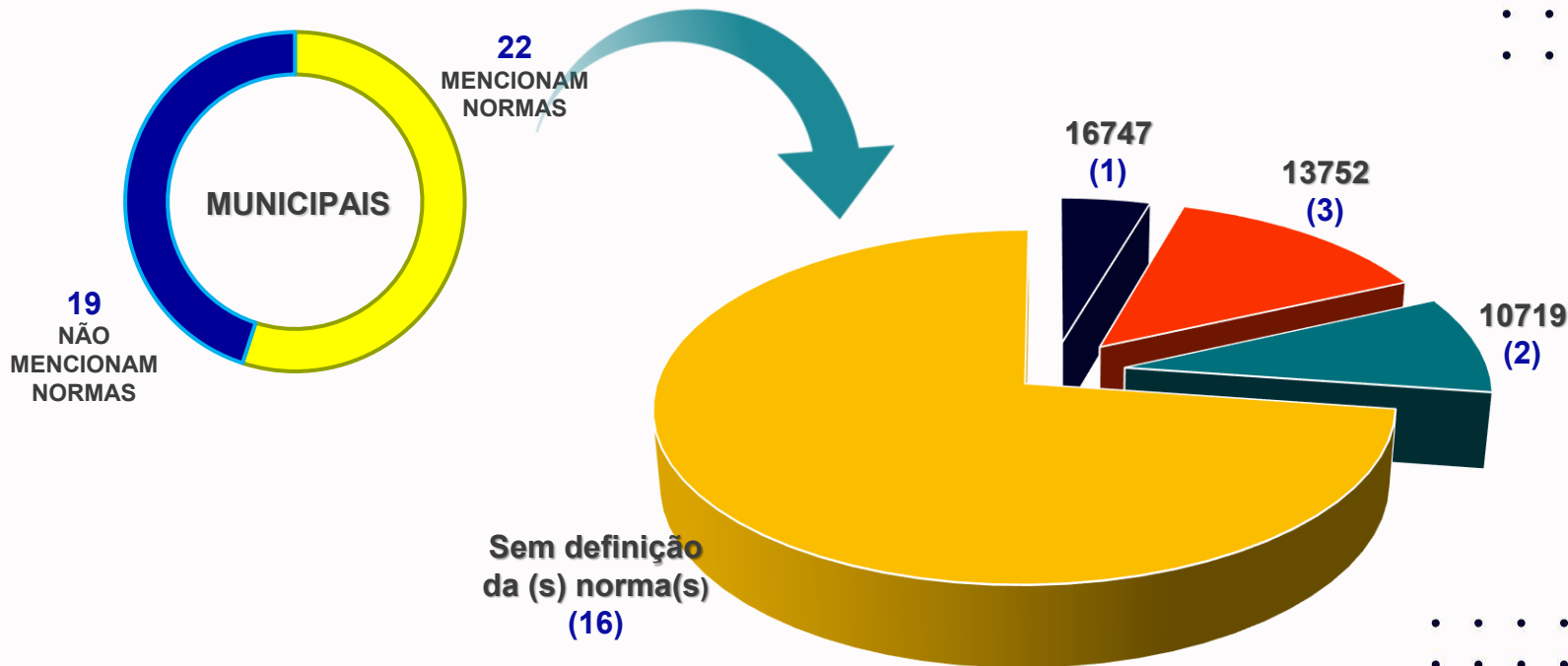
■ L. ESTADUAIS

# LEGISLAÇÕES x ABNT NBR 16747:2020

1ª Edição 21/05/2020



# LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS x NORMAS TÉCNICAS



# LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS x NORMAS TÉCNICAS

MENCIONAM, MAS NÃO DEFINEM A(S) NORMA(S)

## ESPECÍFICAS (QUANTO AO LAUDO)

*O laudo técnico de inspeção predial de que trata a presente Lei será elaborado em conformidade com o que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas*

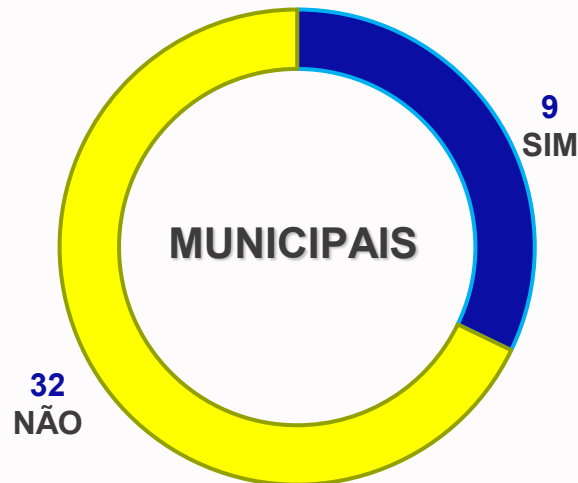


**ABNT NBR 16747**

## GENÉRICAS

*Na elaboração do Laudo Técnico, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança estrutural, fundações, elevadores, instalações hidráulicas, elétricas e de incêndio, incluindo extintores, revestimentos internos e externos, manutenção de forma geral, obedecendo, enfim, todas as normas técnicas da ABNT*

# REGULAMENTAÇÃO



Regulamentação pelos municípios  
na legislação local

**SALVADOR, BA**  
**Lei nº 5.907,**  
**23/01/2001**  
**Decreto nº 13.251,**  
**27/09/2001**

**JOÃO PESSOA, PB**  
**Lei nº 1.955,**  
**10/08/2021**  
**Em fase de**  
**regulamentação**

**CONGRESSO**  
**NACIONAL**  
**Projeto de Lei**  
**nº 6014/2013**



# LEGISLAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL EM SALVADOR - BA



**Lei nº 5.907/2001 de 23/01/2001**  
**Decreto nº 13.251 de 27/09/2001**

# LEGISLAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL EM SALVADOR - BA



**ART.1º - A manutenção das edificações e equipamentos do Município de Salvador será regida pela presente Lei.**

# LEGISLAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL EM SALVADOR - BA

## Abrangência:

- Edifícios multiresidenciais, comerciais, de serviços, industriais, institucionais e especiais;
- Edificações integrantes do patrimônio histórico e monumentos;
- Escolas, igrejas, auditórios, teatros, cinemas e locais para eventos e espetáculos;
- Estações de transbordos;
- Shopping centers;
- Viaduto, túneis, passarelas, pontes, passagens subterrâneas e outras obras de arte especiais;
- Equipamentos e mobiliários urbanos;
- Equipamentos eletromecânicos;
- Sistema de condicionamento de ar.



# LEGISLAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL EM SALVADOR - BA



ART.4º - As Vistorias Técnicas (...) deverão estar registradas em relatórios ou laudos que contemplem, no mínimo:

I - uma descrição detalhada do estado geral da edificação ou dos equipamentos;

II - os pontos sujeitos à recuperação, reforma, restauro, manutenção ou substituição;

III - as medidas saneadoras a serem utilizadas e suas respectivas metodologias;

IV - os prazos máximos para conclusão das medidas saneadoras.

# LEGISLAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL EM SALVADOR - BA



§ 3º Os relatórios ou laudos deverão também contemplar o **Plano de Emergência previsto na legislação de prevenção contra incêndio e pânico.**

**SIM  
É  
VERDADE ...**

# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM SALVADOR

## CONVERGÊNCIAS E DIVERGÊNCIAS COM ABNT NBR 16.747/2020



| Item                                                | Convergências                           | Divergências                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definições e Escopo de Aplicação                    | Definições/Objetivos similares.         | Apesar de criar uma obrigatoriedade, a Lei, vigente desde 2001, não apresenta metodologia técnica e confunde os profissionais quanto aos limites e prioridades de abrangência do laudo. |
| Requisitos e Procedimentos                          | Ambos exigem um laudo técnico.          | A Lei exige um laudo pericial ( <i>sic</i> ) já que solicita que sejam apresentadas as medidas saneadoras para as anomalias constatadas.                                                |
| Responsab./Qualificações Profissionais              | Exige somente o registro no CREA e ART. | Não cita os profissionais do CAU ou a RRT. A Lei foi promulgada antes da criação do Conselho dos Arquitetos.                                                                            |
| CrITÉrios de Avaliação e Classificação de Anomalias | Não há.                                 | Solicita “os pontos sujeitos à recuperação, reforma, restauro, manutenção ou substituição” e também “as medidas saneadoras a serem utilizadas e suas respectivas metodologias”.         |
| Documentação e Registro das Inspeções               | Não há.                                 | Apenas cita que deve ser “vistorias registradas em relatórios ou laudos técnicos”.                                                                                                      |

# LEGISLAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL EM SALVADOR - BA



- Não emite, pelo menos ao público externo, um documento de controle quanto a regularidade da edificação;
- O laudo tem de estar disponível para a Prefeitura nas dependências da edificação, ou seja, não há um sistema efetivo de monitoramento do processo;
- Não divulgação acerca da existência da lei para a sociedade.



# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM JOÃO PESSOA

## IMPLEMENTAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO

### LEI 1955

- 1 Estabelece a **obrigatoriedade** de inspeção predial, manutenção preventiva e periódica das edificações públicas
- 2 Visa garantir **segurança, estabilidade, salubridade e funcionalidade** das edificações e seus sistemas construtivos

### Decreto Regulamentação

- 1 Promove cultura da **autovistoria** e da **manutenção preventiva e periódica**
- 2 Atualiza **terminologias** da legislação municipal (ex: R1 ⇔ H1, R2 ⇔ H2)
- 3 Padroniza as informações e uso de ferramenta de **autodeclaração**
- 4 Detalha **procedimentos, requisitos e responsabilidades** p/ aplicação



# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM JOÃO PESSOA

## OBJETIVO E CONTEXTO LEGAL

### CIP - Certificado de Inspeção Predial

Documento emitido pela Prefeitura atestando a **regularidade da edificação**

#### Periodicidade exigida na Lei 1955:

- **Anual:** Edificações com **mais de 50 anos**
- **A cada 2 anos:** Edificações entre **31 e 50 anos**
- **A cada 3 anos:** Edificações entre **21 e 30 anos**
- **A cada 5 anos:** Edificações com **até 20 anos**
- **Regra especial:** Comerciais, industriais e públicas iniciam com 3 anos, seguindo regra geral após 31 anos
- **Prazos para medidas saneadoras:** devem ser definidos pelo profissional RT
- Possibilidade de prorrogação de prazo junto à Prefeitura, mediante protocolo

# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM JOÃO PESSOA

## OBJETIVO E CONTEXTO LEGAL

### CIP - Certificado de Inspeção Predial

#### Abrangência da Lei

- Edifícios multifamiliares, de uso misto, comerciais, de serviço, industriais, institucionais e especiais
- Edificações históricas
- Escolas, igrejas, hospitais, shoppings, auditórios, cinemas, teatros
- Obras de arte (túneis, viadutos, pontes, muros de arrimo, etc)
- Marquises sobre o passeio

#### Exceções da Lei

- Barragens e estádios (legislações específicas)
- Edificações com até 5 anos da concessão do Habite-se
- Edificações até 2 pavimentos com área construída até 250 m<sup>2</sup>
- Edificações situadas em ZEIS
- Edificações residenciais com uso H1 (unifamiliar), H2 (bifamiliares), H3 (multifamiliares) até 8 unidades e até 2 pavimentos

# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM JOÃO PESSOA

## PROCEDIMENTOS - LTIP

### Laudo Técnico de Inspeção Predial (LTIP)

Documento que atesta condições de uso, conservação e manutenção, elaborado por **profissional habilitado** e contratado pelo **responsável legal do imóvel**

Lei  
1955



Decreto

**Conteúdo mínimo do laudo:** Descrição técnica geral edificação / descrição técnica do laudo / estado geral da edificação / identificação e classificação das anomalias, falhas de uso, operação e manutenção / recomendações de reparos, manutenção e prevenção, com prazos e prioridades / posicionamento conclusivo sobre conservação, estabilidade e segurança / Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico

Referência às **Normas Técnicas da ABNT** – diretrizes, conceitos, terminologias e procedimentos para a inspeção predial (16.747)

# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM JOÃO PESSOA

## PROCEDIMENTOS - LTIP



# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM JOÃO PESSOA

## PROCEDIMENTOS - LTIP

### INSPEÇÃO PREDIAL

**PRIORIDADES**  
(PATAMARES DE URGÊNCIA NBR)

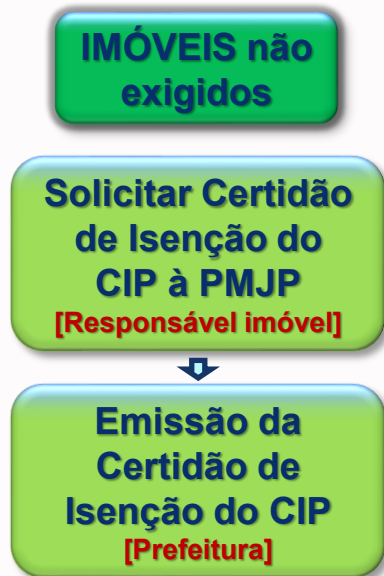
**PRIORIDADE 1** Perda de desempenho compromete saúde e/ou segurança e/ou funcionalidade; durabilidade; riscos ao meio ambiente

**PRIORIDADE 2** Perda parcial de desempenho; impactos na funcionalidade; sem comprometer a saúde e a segurança dos usuários

**PRIORIDADE 3** Perda de desempenho causa prejuízos à estética; não há urgência pois não impacta funcionalidade nem a saúde e segurança dos usuários

# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM JOÃO PESSOA

## PROCEDIMENTOS - FLUXOGRAMA





# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM JOÃO PESSOA

## PROCEDIMENTOS – SITUAÇÕES DE RISCO

Profissional qualificado  
+  
Responsável pelo  
imóvel

- Profissional deverá informar no laudo;
- Interditar a área, se for o caso
- Encaminhar para Defesa Civil, CB, etc

Prefeitura

- A qualquer momento, independente de processo para obtenção de CIP, a PMJP tomará providências através da Defesa Civil e outros órgãos, para vistoria e apuração das responsabilidades

# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM JOÃO PESSOA

## CONVERGÊNCIAS E DIVERGÊNCIAS COM NBR ABNT

| Item                                                | Convergências                                                                              | Divergências                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definições e Escopo de Aplicação                    | Definições/Objetivos similares.                                                            | A Lei cria a obrigatoriedade e o universo das edificações abrangidas. A NBR padroniza o método técnico para qualquer inspeção.                                |
| Requisitos e Procedimentos                          | Ambos exigem um laudo técnico.                                                             | NBR é mais detalhada na metodologia da vistoria em si. A legislação municipal foca mais na obrigatoriedade e no processo autodeclaratório de obtenção do CIP. |
| Responsab./Qualificações Profissionais              | Ambos exigem profissionais legalmente habilitados (CREA/CAU) com ART/RRT.                  | -                                                                                                                                                             |
| CrITÉRIOS de Avaliação e Classificação de Anomalias | Apesar de não detalhar critérios, a Lei cita que o LTIP deve ser elaborado com base na NBR | NBR oferece uma metodologia detalhada e padronizada para classificação de anomalias e priorização de intervenções.                                            |
| Documentação e Registro das Inspeções               | Ambos definem conteúdo mínimo similar para o laudo                                         | NBR padroniza o conteúdo técnico do laudo. A legislação municipal foca na existência e protocolo do laudo (LTIP) e seu resumo (FI) via processo eletrônico.   |



# LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL EM JOÃO PESSOA

## PERSPECTIVAS

**Jan/26**

### **Plataforma Digital**

Implementação do sistema eletrônico autodeclaratório



**01 ano**

### **Prazo de adaptação**

Sem cobrança das multas previstas na Lei

# É NECESSÁRIO ENTENDER A LEGISLAÇÃO EM SINTONIA COM A NORMA TÉCNICA

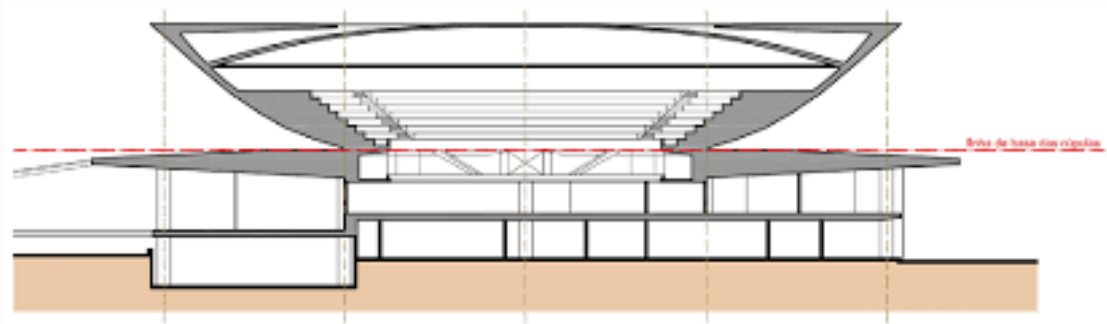
**Norma:**  
Como Fazer



**Legislação:**  
Quando e por que  
é obrigado fazer



- **Legislação Federal:** deputados e senadores
- **Norma Técnica ABNT:** engenheiros e arquitetos

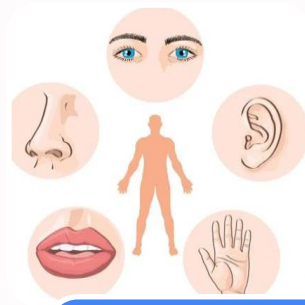


# ABNT NBR 16.747/2020

Inspeção Predial - diretrizes, conceitos,  
terminologia e procedimento



# ABNT NBR 16.747/2020



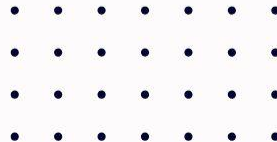
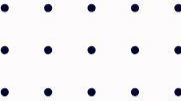
INSPEÇÃO  
SENSORIAL



ESTADO DE  
CONSERVAÇÃO



MANUTENIBILIDADE



# ABNT NBR 16.747/2020

## OBJETIVOS

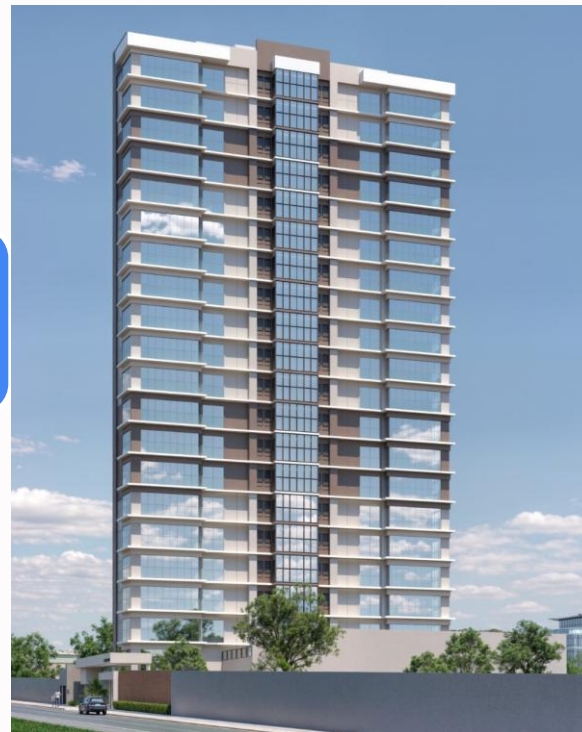
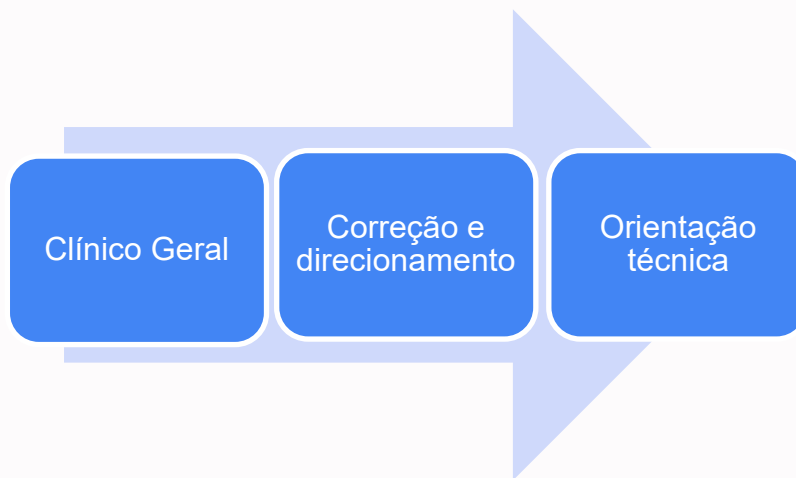
 **GESTÃO**  
 **RISCO**

# O que a ABNT NBR 16.747/2020 não contempla

- ➔ Avaliação exaustiva de todas as normas
- ➔ Acompanhar a solução das recomendações necessárias



# MANUTENÇÃO PREDIAL





# PERÍCIA TÉCNICA

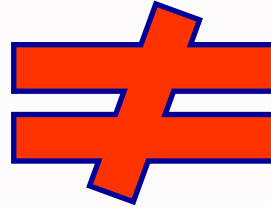
Análise  
especializada

Intervenções  
pontuais

Custo alto por  
procedimento



# INSPEÇÃO PREDIAL



# PERÍCIA TÉCNICA

# RESPONSABILIDADE DE CADA ENGENHEIRO E ARQUITETO



Participar junto  
à sua cidade  
para as leis  
municipais



Participar junto  
aos Deputados  
Estaduais que  
ajudaram a  
eleger



Participar junto  
aos Deputados  
e Senadores  
Federais que  
ajudaram a  
eleger



O que é fazer  
uma Inspeção  
Predial e o que  
precisa ser  
feita ANTES de  
uma Perícia



2013

- PL 6.014/2013 cria a LITE
- Outros PL em apenso

2014

- Parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano - CDU

2025

- Parecer da Comissão de Constituição, Justiça e de Cidadania - CCJC

# Projeto de Lei 6.014/2013

Obrigatoriedade do  
Laudo de Inspeção Técnica de Edificação - LITE

Texto Original: Alguns recortes



# PL 6.014/2013

## Alguns detalhes

“.....conterá vários instrumentos específicos de fiscalização, tais como **a avaliação da conformidade da edificação em relação à legislação e às normas técnicas vigentes(1);** o registro das não conformidades encontradas, bem como seus riscos associados; a caracterização de eventual necessidade de interdição; e, finalmente, **as recomendações para reparo e manutenção, quando houver(2).** O projeto ainda determina a periodicidade das inspeções para as edificações, de acordo com sua idade.



# PL 6.014/2013

Alguns detalhes

(1) ...avaliação da  
conformidade da  
edificação em relação à  
legislação e as Normas  
Técnicas Vigentes.

O profissional deveria  
verificar TODAS AS  
NORMAS....

# PL 6.014/2013

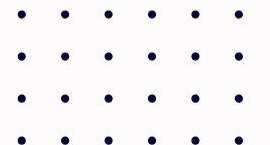
Alguns detalhes

.... finalmente, as  
recomendações para  
reparo e manutenção,  
quando houver(2).

As manutenções, em  
razão das novas  
tecnologias nas  
edificações são o mais  
importante



| Tema                            | Texto Original (2013)                                         | Parecer CDU (2014)                                                 | Substitutivo CCJC (2025)                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Objeto</b>                   | Cria inspeção obrigatória em edificações públicas e privadas. | Mantém foco em diagnóstico e prevenção de patologias construtivas. | Amplia escopo para segurança, habitabilidade e funcionalidade.   |
| <b>Documento Técnico (LITE)</b> | Cria o LITE como laudo obrigatório.                           | Define conteúdo mínimo: identificação, fotos e recomendações.      | Inclui classificação de risco e plano de reparos.                |
| <b>Profissional Responsável</b> | Engenheiro ou arquiteto habilitado.                           | Exige ART/RRT e registro em conselho profissional.                 | Mantém exigência e prevê responsabilidade solidária.             |
| <b>Periodicidade</b>            | Primeira após 10 anos do Habite-se.                           | Reduz intervalos conforme idade da edificação (5, 3, 2 anos).      | Diferencia prazos por tipo e uso da edificação.                  |
| <b>Competência Federativa</b>   | Regulamentação pela União.                                    | Necessidade de articulação com estados e municípios.               | Delegação da execução e fiscalização aos municípios.             |
| <b>Penalidades</b>              | Multa e interdição.                                           | Acrescenta responsabilização civil e penal.                        | Define gradação de penalidades e obrigação de comprovar reparos. |
| <b>Fiscalização</b>             | Órgãos municipais.                                            | Cadastro municipal de edificações.                                 | Cadastro digital obrigatório e upload do LITE.                   |
| <b>Justificativa Central</b>    | Evitar acidentes e desabamentos.                              | Proteger a vida e o patrimônio público e privado.                  | Integração com Defesa Civil e Corpo de Bombeiros.                |



# Os 4 principais pontos do Substitutivo CCJC aprovado em 22 outubro 2025



Obrigatoriedade



LITE



Periodicidade



Responsabilidade



# OBRIGATORIEDADE

- ➔ Para todas as edificações, públicas ou privadas
- ➔ Propósito: segurança, estabilidade, durabilidade (segue a ABNT NBR 16.747)



# CRIAÇÃO DO LAUDO (LITE)

- ➔ Elaborado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto)
- ➔ LITE deve seguir as diretrizes da ABNT NBR 16747



# PERIODICIDADE

- ➔ A cada 10 anos
- ➔ Os municípios poderão estabelecer prazos menores



# RESPONSABILIDADE

- ➔ O responsável legal pela edificação (síndico ou proprietário) deverá manter o LITE arquivado por, no mínimo, 20 anos
- ➔ O LITE ficará disponível para consulta de condôminos e autoridades



# LEI E NORMA: A COMPLEMENTARIDADE

- ➔ A ABNT NBR 16747 define o **padrão técnico** de como inspecionar
- ➔ O PL 6.014/2013 estabelece a **obrigatoriedade legal**, para que a inspeção seja de fato realizada, garantindo um futuro mais seguro para as edificações brasileiras



# OBRIGADO!

**Adriana Roxo**

 (21) 98541-4664

 [adriana.roxo@terra.com.br](mailto:adriana.roxo@terra.com.br)

**Ayrton Falcão**

 (83) 99835-5577

 [alinsfalcao@gmail.com](mailto:alinsfalcao@gmail.com)

**Maria Clarice Rabelo**

 (43) 99934-6503

 [eng.mariaclicerabelo@gmail.com](mailto:eng.mariaclicerabelo@gmail.com)

**Wagner Santana**

 (71) 99123-7551

 [wagsantana@uol.com.br](mailto:wagsantana@uol.com.br)