



**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE MATO GROSSO**

Cartilha
**INSPEÇÃO E
MANUTENÇÃO
PREDIAL**

Apoio:



CREA-MT

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE MATO GROSSO



CREA-MT

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE MATO GROSSO

CREA-MT

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 491 – Bairro Araés
CEP: 78005-725 – Cuiabá-MT

Telefones:

0800-647-3033 (Somente Ligação por telefone fixo)
(65) 3315-3000 | 3315-3001 | 3315-3003



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE MATO GROSSO

O IBAPE-MT é uma entidade de classe, filiada ao IBAPE Nacional, formada por engenheiros, arquitetos e empresas habilitadas que atuam na área de Engenharia de Avaliações, Vistorias, Inspeções Prediais e Perícias de Engenharia no estado de Mato Grosso.

Temos como objetivo congregiar tais profissionais e promover o avanço técnico das áreas de interesse, especialmente, em relação à inspeção e avaliação pericial de empreendimentos. Para tanto, realizamos o intercâmbio, a difusão de informações e o desenvolvimento técnico.

O IBAPE/MT promove, ainda, cursos para formação básica e avançada, congressos, ciclos de estudos, simpósios, conferências, reuniões, seminários, painéis de debates e outros eventos para a capacitação de tais profissionais. Desenvolvemos, através de nossas Câmaras Técnicas, livros, cartilhas, artigos, normas, estudos, termos de referência e outros documentos técnicos para o aprimoramento profissional de seus associados e o avanço do segmento de avaliações e perícias de engenharia.

Biênio 2020/2021

Diretoria Executiva

Eng. Civil José Francisco Barbosa Ortiz

Presidente

Eng. Agrimensor Fernando Munhoz Garcia

Vice Presidente

Eng. Civil Armando Maciel de Arruda Palma

Diretor Financeiro

Eng. Civil Palmiro Soares de Lima Filho

Diretor Administrativo

Eng. Civil Nelson José Otto Lins

Diretor Técnico

Eng. Civil Juarês Silveira Samaniego

Diretor de Relações Institucionais

Eng. Civil/ Arquiteta e Urbanista Bruna Becker

Diretora de Eventos

Eng. Civil Darci Lovato

Diretor de Relações com o Associado

Eng. Civil Heitor Ribeiro Teixeira

Diretor Cultural

Membros Vogaís

Membros Titulares

Eng. Civil Eldemir Pereira de Oliveira

Eng. Civil/ Eng. Seg. Trabalho Edmilson Pinho de Sá

Eng. Agrônomo Cleomar Nunes do Amaral

Membros Suplentes

Eng. Mecânico Bruno Leonardo Froes Leite

Eng. Agrônomo Amadeu Rampazzo Junior

Eng. Agrônomo Claudio Giuseppe Terzi

Esta é uma publicação do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE MATO GROSSO - IBAPE/MT
CNPJ 15.072.549/0001-69 - Endereço: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 491 - sala 10 - Bairro Araés - CEP: 78.008-000
www.ibapemt.com.br

Edição: Juliana Zefiro (Zefiro Comunicação)
Fotos: Nilton Cesar Ribeiro (Isis Produtora)
Diagramação e arte: Pedro Henrik F. Lopes

O conteúdo desta cartilha é uma compilação de informações obtidas através de publicações editadas pelo IBAPE/SP. Todo esse conteúdo é protegido por direitos autorais, sendo vedada sua reprodução sem prévia autorização de seus produtores.

PREFÁCIO

Em consonância com a sua missão institucional de zelar pela segurança da população mato-grossense, o IBAPE-MT - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - lança a cartilha: “Inspeção e Manutenção Predial”. A integridade das edificações residenciais, condomínios, edifícios residenciais, comerciais e públicos e, mais importante, a preservação da vida dependem muito dos cuidados tomados ao longo dos anos. Por isso, essa obra, certamente, muito contribuirá tanto aos síndicos, quanto aos demais profissionais envolvidos neste sistema.

Outrossim, as leis Municipal nº 5.587/2012 e Estadual nº 10.492/2017 determinam a realização de Inspeção Predial. Surge, assim, a obrigatoriedade da contratação de profissional habilitado para esse fim. Nesse intuito, também oferecemos capacitação aos profissionais da área de Engenharia e Arquitetura com treinamentos e orientações, que servirão como direcionamento aos síndicos, demais entidades e profissionais envolvidos neste segmento.



Eng. Civil José Francisco Barbosa Ortiz
Presidente
Biênio 2020-2021

Sumário

1. Sinal de Alerta	7
2. Inspeção Predial	9
3. Laudo de Inspeção Predial (LIP)	11
4. O que deve ser inspecionado	12
5. Inspeção Predial, para que serve?	13
6. Documentos a serem analisados	14
7. Inspeção e Manutenção Predial	16
8. Responsabilidades e Legislação	19
9. ART/RRT e Responsabilidade	31
10. Como contratar uma Inspeção Predial	32
Referências	34

1. SINAL DE ALERTA

Acidentes de grande porte em edificações ganharam destaque na mídia nas últimas semanas. Os desabamentos de prédios no Rio de Janeiro (RJ) e outro em Fortaleza (CE) chamaram a atenção para a necessidade de se realizar um trabalho técnico, ainda pouco explorado, que é a Inspeção ou Vistoria de Manutenção Predial.

A imprensa nacional vem alertando, há tempos, para diversos acidentes prediais com vítimas fatais nas edificações no Brasil. Além dessas tragédias do Rio de Janeiro e de Fortaleza, há outras já registradas envolvendo desabamento de telhados e coberturas, quedas de marquises em concreto armado em edifícios, incêndios causados por danos elétricos, dentre outros.

Muitas dessas tragédias ocorreram e ocorrem em edificações, principalmente, com mais de 20 anos, situação em que se verifica a baixa (ou quase nenhuma) qualidade nas atividades de manutenção. Habitualmente, proprietários de imóveis, usuários e gestores prediais negligenciam, ou mesmo ignoram, atividades preventivas, corretivas, reformas e outras que, por definição, deveriam alavancar uma melhor performance de desempenho nos sistemas e elementos construtivos. Essas negligências traduzem-se em prejuízo e, em alguns casos, acidentes e, em alguns casos, fatais.

É de conhecimento técnico que os sistemas e elementos construtivos necessitam de atividades de manutenção ao longo de sua vida útil, para garantir níveis aceitáveis de desempenho e de segurança, originalmente previstos em projeto para atendimento às exigências dos usuários dessas edificações.

A avaliação ou o diagnóstico da edificação é denominada Inspeção Predial ou Vistoria do Check-Up. É preventiva, diminui o risco de acidentes prediais e auxilia no direcionamento de investimentos na edificação e nas adequações do plano de manutenção.

A Inspeção Predial é uma atividade que possui norma e método próprios. Outrossim, classifica-se as deficiências constatadas na edificação com visão sistêmica e gera lista de prioridades técnicas com orientações ou recomendações para a sua correção.

É importante destacar que o trabalho técnico é realizado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto), especialista e capacitado para a função, assim como ocorre em outros segmentos de atuação.

A Inspeção Predial é apresentada ao contratante na forma de Laudo. Esse documento segue diretrizes mínimas, em observância à Norma Técnica ABNT NBR 13752.



Arena Pantanal

2. INSPEÇÃO PREDIAL

A Inspeção Predial é a análise isolada ou combinada das condições técnicas, de uso e de manutenção de uma edificação para, assim, garantir a segurança daqueles que por ali passam, ou seja, seus usuários. Ela também pode ser classificada como:

“Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes, realizada para orientar as atividades de manutenção”.

ABNT NBR 5674

“Verificação, através de metodologia técnica, das condições de uso e de manutenção preventiva e corretiva da edificação”.

ABNT NBR 15575-1

Na prática, é uma avaliação com o objetivo de identificar o estado geral da edificação e se seus sistemas construtivos, observados os aspectos de desempenho, funcionalidade, vida útil, segurança, estado de conservação, manutenção, utilização e operação, considerando, principalmente, a segurança dos usuários.

2.1. Principais etapas de uma Inspeção Predial

Primeiro: Levantamento de dados e documentos da edificação: administrativos, técnicos, de manutenção e operação (plano, relatórios, históricos, etc).

Segundo: Entrevista com gestor ou síndico para averiguação de informações sobre uso da edificação, histórico de reforma e manutenção, dentre outras intervenções ocorridas.

Terceiro: Realização de vistorias na edificação, realizadas com equipe multidisciplinar ou não, dependendo do tipo de prédio e da complexidade dos sistemas construtivos existentes.

Quarto: Classificação das deficiências constatadas nas vistorias, por sistema construtivo, conforme a sua origem, que podem ser

classificadas em:

- Anomalias construtivas ou endógenas (quando relacionadas aos problemas da construção ou projeto do prédio);
- Anomalias funcionais (quando relacionadas à perda de funcionalidade por final de vida útil – envelhecimento natural);
- Falhas de uso e manutenção (quando relacionadas à perda precoce de desempenho por deficiências no uso e nas atividades de manutenção periódicas).

Todas as deficiências são cadastradas por fotografias que devem constar no Laudo de Inspeção Predial (LIP).

Quinto: Classificações dos problemas (anomalias e falhas), de acordo com grau de prioridade, conforme estabelecido em norma, considerando os fatores de conservação, as rotinas de manutenção previstas, os agentes de deterioração precoce, a depreciação, os riscos à saúde, a segurança, a funcionalidade e o comprometimento de vida útil.

Sexto: Elaboração de lista de prioridades técnicas, conforme a classificação de prioridade de cada problema constatado. Essa lista é ordenada do mais crítico ao menos crítico.

Sétimo: Elaboração de recomendações ou orientações técnicas para a solução dos problemas constatados. Essas orientações podem estar relacionadas à adequação do plano de manutenção ou a reparos e reformas para a solução de anomalias.

Oitavo: Avaliação da qualidade de manutenção, conforme estabelecido em norma. Resumidamente, para essa classificação, consideram-se as falhas constatadas na edificação, as rotinas, a execução das atividades de manutenção e as taxas de sucesso, dentre outros aspectos.

Nono: Avaliação do Uso da Edificação. Pode ser classificado em regular ou irregular. Observam-se as condições originais da edificação e seus sistemas construtivos, além de limites de utilização e suas formas.

3. LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL (LIP)

Cumpridas as etapas do trabalho, é gerado o Laudo de Inspeção Predial, um documento que segue diretriz técnica para ser elaborado, a fim de demonstrar todas as etapas do trabalho e fundamentar a conclusão.

Os itens mínimos que devem constar no Laudo são:

1. Identificação do solicitante;
2. Classificação do objeto da inspeção;
3. Localização;
4. Datas das vistorias e equipe;
5. Descrição técnica do objeto: Tipologia e Padrão Construtivo, Utilização e Ocupação, Idade da Edificação;
6. Nível utilizado de inspeção;
7. Documentação analisada;
8. Critério e metodologia da inspeção;
9. Das informações: Lista de verificação dos elementos construtivos e equipamentos vistoriados com a descrição e localização das respectivas anomalias e falhas. Classificação e análise das anomalias e falhas quanto ao grau de prioridade;
10. Lista de prioridades;
11. Classificação da qualidade de manutenção;
11. Lista de recomendações técnicas;
12. Lista de recomendações gerais e sustentabilidade;
13. Relatório fotográfico (este pode ser anexo ao Laudo ou, ainda, junto de cada problema constatado e descrito no item 9);
14. Recomendação do prazo para nova Inspeção Predial;
15. Data do laudo;
16. Assinatura do(s) profissional (ais) responsável (eis), acompanhada do número do CREA ou CAU e número do IBAPE;
17. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitida pelo CAU.

Cuidado: O Laudo de Inspeção Predial não é apenas um check-list com fotografias, ele é um documento completo que permite uma visão detalhada das condições físicas da edificação, contendo todas as etapas descritas para a realização do trabalho.

4. O QUE DEVE SER INSPECIONADO

É importante lembrar que a Inspeção Predial é um tipo específico de vistoria e contempla a análise dos sistemas, elementos e equipamentos existente no prédio. Conforme já exposto, muitas vezes, o inspetor predial necessita de uma equipe multidisciplinar.

Essa vistoria possui caráter visual e não emprega ensaios tecnológicos. Nos casos em que eles são necessários, isso estará detalhado no Laudo, no item das orientações técnicas.

Dessa forma, os seguintes sistemas construtivos devem ser vistoriados e analisados pelo inspetor predial, consideradas as etapas deste trabalho:

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

5. INSPEÇÃO PREDIAL: PARA QUE SERVE?

A Inspeção Predial traz uma série de vantagens. O síndico poderá obter uma visão ampla e detalhada do estado de conservação e manutenção da edificação, conhecendo os pontos críticos a serem corrigidos.

Como ele traz a lista de prioridades técnicas. Logo, auxiliará à gestão predial.

Laudo de Inspeção Predial apresenta prioridades, o que proporciona ao síndico subsídios à tomada de decisão, a fim de garantir uma manutenção eficiente e menos onerosa.

Dentre as aplicabilidades da inspeção e suas vantagens, destacam-se:

- Auxilia na revisão de manuais de síndico e proprietários, quando contratada na época da assistência técnica da construtora, a fim de subsidiá-la;
- Preserva a garantia da construção, quando aliada ao manual do síndico e proprietários, para melhor orientar o condomínio na boa prática das atividades de manutenção já recomendadas pela construtora;
- Verifica o estado de conservação da edificação, além de informar as condições gerais da edificação, podendo ser utilizado em avaliações de imóveis, além de estudos de valorização e modernização;
- Informa subsídios técnicos e o “estado real” da edificação para estudos preliminares para retrofit;
- Auxilia em transações imobiliárias (compra e venda de imóveis e locação), informando o estado de conservação e alertando para eventuais necessidades de reparos importantes;
- Auxilia na gestão condominial (síndico e administradora), quando elaborada dentro de uma periodicidade, a fim de atestar e verificar a evolução do estado de conservação do imóvel, além de auxiliar a boa manutenção;
- Reduz o prêmio de seguro, pois atesta o estado de conservação e manutenção etc.

6. DOCUMENTOS A SEREM ANALISADOS

A análise de documentos é parte do trabalho da Inspeção Predial. Esses documentos devem ser solicitados pelo inspetor, no início dos trabalhos, conforme apresentado nas etapas da Inspeção Predial.

Os documentos a serem solicitados variam de cidade para cidade. Logo, a lista abaixo apresentada deve ser sempre adequada conforme o local e a complexidade da edificação.

Documentos Administrativos:

1. Regimento Interno do Condomínio;
2. Auto de Conclusão;
3. IPTU;
4. Certificado de Manutenção – Ficha de Cadastro de Manutenção (FICAM);
5. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);
6. Alvará de Funcionamento;
7. Certificado de Manutenção do Sistema de Segurança;
8. Certificado de Treinamento de Brigada de Incêndio;
9. Licença de Funcionamento CETESB ou Órgão Estadual Competente; Cadastro no Sistema de Limpeza Urbana;
10. Comprovante da Destinação de Resíduos Sólidos, etc;
11. Contas de Consumo de Energia Elétrica, Água e Gás.

Documentos Técnicos:

1. Memorial Descritivo dos Sistemas Construtivos; Projeto Executivo;
2. Projeto de Estruturas;
3. Projeto de Instalações Prediais:
4. Instalações Hidráulico-Sanitárias e de Água Pluviais; Instalações de Gás;
5. Instalações Elétricas;
6. Instalações de Cabeamento e Telefonia;
7. Instalações do Sistema de Proteção Contra Descargas; Instalações de Ar-Condicionado;
8. Projeto de Impermeabilização;
9. Projeto de Revestimentos;
10. Projeto de Pintura;
11. Projeto de Paisagismo.

Documentos sobre a manutenção e operação:

1. Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação, conforme ABNT NBR 14037 (Manual do Proprietário e do Síndico);
2. Plano de Manutenção, última versão, desenvolvido pelo condomínio ou por empresa especializada;
3. Plano de Manutenção e Operação e Controle (PMOC) e todos os seus controles e relatórios (qualidade do ar, substituição de filtros, etc); Selos dos Extintores;
4. Relatório de Inspeção Anual de Elevadores;
5. Relatório de Inspeção Anual do Sistema de Proteção à Descarga Atmosférica – SPDA, conforme ABNT NBR 5419;
6. Relatório de Medições Ôhmicas, emitido a cada 5 (cinco) anos, conforme ABNT NBR 5419;
7. Atestado do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas – SPDA;
8. Certificado de Limpeza e Desinfecção dos Reservatórios;
9. Relatório das Análises Físico-Químicas de Potabilidade de Água dos Reservatórios e Rede;
10. Certificado de Ensaio de Pressurização em Mangueiras;
11. Laudos de Inspeção Predial anteriores;
12. Certificado de Ensaio de Pressurização em Cilindro de Extintores; Relatório do Acompanhamento de Rotina da Manutenção Geral; Relatórios dos Acompanhamentos das Manutenções dos Sistemas Específicos, tais como: ar-condicionado, motores, antenas, bombas, CFTV, equipamentos eletromecânicos e demais componentes;
13. Relatórios de Ensaio da Água Gelada e de Condensação de Sistemas de Ar-Condicionado Central;
14. Certificado de Teste de Estanqueidade do Sistema de Gás; Relatórios de Ensaio Preditivos, tais como: termografia, vibrações mecânicas, etc;
15. Relatórios dos Acompanhamentos das Manutenções dos Sistemas Específicos, tais como: ar-condicionado, motores, antenas, bombas, CFTV, equipamentos eletromecânicos e demais componentes;
16. Cadastro de Equipamentos e Máquinas.

7. INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL

Inspeção Predial não é Manutenção da Edificação. É uma das ferramentas que auxiliam na elaboração ou na revisão do plano de manutenção e na gestão predial.

Manutenção, por definição, é o conjunto de atividades que garante e recupera os desempenhos de elementos e sistemas construtivos, conforme previsto em projeto e dentro do prazo de vida útil. Trata-se de atividade técnica de Engenharia e, assim sendo, deve ter responsável técnico.

Conforme a ABNT NBR 5674, as responsabilidades técnicas de quem realiza a Manutenção são:

1. Assessorar o proprietário na tomada de decisão sobre a manutenção e sua organização;
2. Providenciar e manter atualizados os registros da manutenção;
3. Realizar rondas de manutenção e contratar inspeções técnicas periódicas;
4. Preparar previsões orçamentárias para os serviços de manutenção;
5. Supervisionar as atividades de manutenção;
6. Planejar as atividades e reavaliar a programação;
7. Orçar serviços de manutenção terceirizados ou próprios;
8. Realizar ou assessorar o proprietário na contratação de serviços;
9. Definir e implementar sistema de gestão da manutenção predial;
10. Orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação;
11. Assessorar o proprietário em situações de emergência;
12. Acompanhar o valor dos investimentos, bem como o valor do imóvel ao longo de sua vida útil, em função das atividades de manutenção executadas.

A inexistência de Manutenção nos edifícios causa prejuízo funcional aos sistemas, perda precoce de desempenho e redução do prazo

de vida útil. Logo, quando não se faz Manutenção, os gastos com reparos corretivos e reformas são maiores e ocorrem de forma mais acentuada e precoce. É importante observar, ainda, que a Manutenção garante a funcionalidade e, principalmente, a segurança do uso das instalações e dos sistemas da edificação.

Se realizada sem critério técnico, a Manutenção pode causar falhas, gastos indevidos sem os benefícios esperados, danos materiais, físicos aos usuários e terceiros, além de desvalorização acentuada do imóvel, indenizações acidentárias, condenações jurídicas por negligência, impedimento ao uso, interdições, etc.

As falhas de manutenção podem ter diversas causas. Quando se realiza a Inspeção Predial, elas são analisadas para a classificação do grau de prioridade e descrição da orientação técnica. Podem ter origem em execução de atividades inadequadas, mau planejamento, uso indevido de materiais, deficiências com mão de obra, problemas com ausência de registros, contratos de terceirizadas incompatíveis com a realidade operacional das instalações, dentre outras.

A deficiência no diagnóstico das falhas causa retrabalho e gastos desnecessários, sem contar que o problema poderá ressurgir, agravando a situação e causando prejuízo ainda maior.

Outra distinção necessária é que Manutenção não é Reforma, Modernização e/ou Retrofit. Essas atividades alteram as características originais dos sistemas construtivos, que não ocorre na Manutenção.

De acordo com a recente ABNT NBR 16280:2014 – Norma de Reforma em Edificações – Sistemas de Gestão de Reformas – Requisitos, tem-se como definição para reforma de edificação: “Alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção”.

As Reformas em geral podem ocorrer nas edificações para repor sistemas que já se encontram com vida útil ultrapassada, como também para alterar características.

As Reformas, tanto quanto as atividades de Manutenção, necessitam de profissionais habilitados para sua execução, porque

envolvem prestações de serviços de engenharia e arquitetura. Logo, é importante existirem responsáveis técnicos.

Importante: Corrigir uma deficiência sem a correta orientação ou realizar reformas sem o acompanhamento técnico podem “maquiar” o problema, levar a falso diagnóstico e colocar em risco a segurança das edificações. Consulte um profissional habilitado antes de qualquer intervenção no edifício.



8. RESPONSABILIDADES E LEGISLAÇÃO

A Manutenção e Gestão Predial são de responsabilidade do síndico da edificação. A ABNT NBR 5674, no item 5, alerta sobre isso:

5.1. O proprietário de uma edificação, responsável pela sua manutenção, deve observar o estabelecido nas normas técnicas e no manual de operação, uso e manutenção de sua edificação.

5.2. No caso de propriedade condominial, os proprietários condôminos, responsáveis pela manutenção de partes autônomas individualizadas e corresponsáveis pelo conjunto da edificação, devem observar e fazer observar o estabelecido nas normas técnicas e na manutenção, uso e operação de sua edificação;

5.3. O proprietário pode delegar a gestão da manutenção de uma edificação para empresa ou profissional legalmente habilitado”.

De acordo com o Código Civil, Art. 1348, compete ao síndico:

I – Convocar a assembleia dos condôminos;

II – Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora

dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III – Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial

ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV – Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações

da assembleia;

V – Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação

dos serviços que interessem aos possuidores;

VI – Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII – Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as

multas devidas;

VIII – Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX – Realizar o seguro da edificação.

§1 Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§2 O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Em relação aos laudos de Inspeção Predial, a responsabilidade técnica do profissional é única, e exclusiva, nos limites do escopo do trabalho e nível de inspeção contratada. Exime-se de qualquer responsabilidade técnica a empresa ou profissional, quando as observações e orientações existentes no Laudo de Inspeção Predial não forem executadas pelo proprietário ou responsável legal da edificação.

Exime-se, também, de qualquer responsabilidade técnica a empresa ou profissional sobre a avaliação de elementos, componentes, subsistemas e locais que não puderam ser vistoriados. Isso deve constar no Laudo.

Quanto à legislação sobre a obrigatoriedade da Inspeção Predial, é assunto atualmente debatido. De alguma forma, isso objetiva a prevenção de desastres como os ocorridos no Rio de Janeiro, em Fortaleza, dentre outros já noticiados pela imprensa.

É importante o síndico verificar que isso, mesmo obrigatório, se realizado com a boa técnica, pode oferecer muito mais do que o simples atendimento a uma lei. Note-se que a Inspeção Predial tem como finalidade principal a orientação da Manutenção, contribuindo para a segurança e o uso adequado dos sistemas construtivos.

Na cidade de Cuiabá-MT, assim como em outros municípios, há projeto de lei que objetivam a obrigatoriedade da realização de vistorias periódicas nas edificações. Em algumas cidades, como Ribeirão Preto (SP), São Vicente (SP), Salvador (BA), Porto Alegre (RS), dentre outras, já existem leis ou decretos municipais sobre isso.

8.1. LEI Nº 5587, DE 03 DE OUTUBRO DE 2012.

Determina a realização periódica de inspeção em Edificações e cria o laudo de inspeção predial (lip).

O Presidente DA CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ - MT: faço saber que, decorrido o prazo legal e, conforme o § 8º do artigo 29 da Lei Orgânica do Município de Cuiabá - MT promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído a exigência de inspeção prévia e periódica em edificações, destinada a verificar as condições de estabilidade, segurança construtiva e manutenção.

Art. 2º Para os efeitos da presente Lei considera-se edificação, o conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção, concluída e entregue para uso, com seus elementos complementares, como sistema de ar-condicionado, geradores de energia, elevadores, escada rolante, subestação elétrica, caldeiras, instalação elétricas, monta cargas, transformadores, entre outros.

Art. 3º Toda edificação acima de 500m²(quinhentos metros quadrados) está sujeita às inspeções periódicas de que trata esta Lei, exceto barragens e estádios de futebol, em razão de existir legislação específica.

Art. 4º A finalidade da inspeção é efetuar o diagnóstico da edificação por meio de vistoria especializada, utilizando-se de laudo para emitir parecer acerca das condições técnicas, de uso e de manutenção, com avaliação do grau de risco à segurança dos usuários.

Art. 5º A periodicidade das inspeções nas edificações novas será quinquenal e deverá ser realizada a partir dos primeiros 05 (cinco) anos de sua construção.

§ 1º Independentemente da periodicidade mencionada no caput, o Laudo de Inspeção Predial (LIP) deverá ser renovado:

I - anualmente, para edificações com mais de 50 (cinquenta) anos;

II - a cada 02 (dois) anos, para entre 31 (trinta e um) e 50 (cinquenta) anos;

III - a cada 03 (três) anos, para edificações entre 21 (vinte e um) e 30 (trinta) anos, e, independentemente da idade, as seguintes edificações não residenciais:

a) com mais de 2.000 m² (dois mil metros quadrado) de área construída;

b) com mais de 4 (quatro) pavimentos;

c) com capacidade para eventos ou atividades para mais de 400 (quatrocentas) pessoas;

d) hospitais e prontos-socorros.

IV - a cada 05 (cinco) anos, para edificações com até 20 (vinte) anos.

§ 2º A periodicidade mencionada no caput, poderá ser ampliada ou reduzida, em razão de solicitações efetivas pelos órgãos de fiscalização urbanísticos do Município de Cuiabá, do Poder Judiciário, do Ministério Público, do CREA-MT, do Corpo de Bombeiros Militares de Mato Grosso, competindo ao Secretário Municipal da pasta respectiva, salvo nos casos de determinação judicial, deferir ou indeferir o pleito, após análise das justificativas apresentadas.

Art. 6º A inspeção de que trata a presente Lei será registrada em Laudo de Inspeção Predial (LIP), qual obrigatoriamente deverá conter os seguintes itens, sem prejuízos de outros que vierem a ser exigidos pela autoridade municipal competente:

I - avaliação da conformidade da edificação como a legislação e as normas técnicas pertinentes;

II - explicitação dos tipos de não conformidade encontrados, do grau de risco a eles associado e da necessidade de interdição, se for o caso;

III - prescrição para reparo e manutenção, quando houver, da edificação inspecionada;

IV - assinatura do profissional responsável técnico pela elaboração do LIP e do proprietário e ou responsável pela edificação.

Art. 7º O LIP será elaborado por profissional legalmente habilitado junto ao

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Mato Grosso - CREA, a quem competirá ainda:

I - preenchê-lo em conformidade com as orientações estabelecidas nesta Lei e nas resoluções aplicáveis, facultado o apontamento de recomendações adicionais, se o profissional julgar necessário;

II - efetivar o devido preenchimento e registro da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa ao Laudo em questão, sob pena de não validade do mesmo para fins a que se destina;

III - registrar o LIP junto à Administração Pública Municipal.

Parágrafo Único - A prestação de informações falsas ou a omissão deliberada de informações no LIP sujeitará o profissional à multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem exclusão do encaminhamento às autoridades competentes para análise, julgamento das sanções penais e administrativas ao caso.

Art. 8º O LIP de que trata o artigo 6º da presente Lei, será elaborado em conformidade com o que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e conterá, no mínimo:

I - nome e assinatura do profissional habilitado responsável pelas suas informações;

II - descrição do estado geral da edificação e de seus equipamentos;

III - identificação dos pontos da edificação sujeitos à manutenção preventiva ou corretiva, ou substituição, conforme o caso;

IV - ficha de vistoria, na qual serão registrados:

a) aspectos de segurança e de estabilidade estrutural geral;

b) elementos de fachada em espaços de uso público;

c) impermeabilização de coberturas;

d) instalações primárias, hidráulicas e de combate a incêndio, inclusive extintores, elevadores, condicionadores de ar, gases e caldeiras;

e) revestimentos internos e externos; e

f) manutenção de forma geral.

V - parecer técnico, classificando a situação da edificação como:

a) normal;

- b) sujeita a reparos ou;
- c) sem condições de uso.

Parágrafo Único - Caberá ao órgão municipal responsável pela fiscalização e controle das inspeções:

I - sua operacionalização e os procedimento para seu registro;

II - disponibilizar, inclusive pela rede mundial de computadores, os formulários e roteiros necessários à sua elaboração e registro;

III - manter arquivo dos laudos de que trata esta Lei, disponibilizando-o para acesso de terceiros.

Art. 9º É de responsabilidade do proprietário ou do responsável pela administração da edificação:

I - providenciar a elaboração do LIP, observados os prazos estipulados no Art. 5º;

II - providenciar as ações corretivas apontadas no LIP, em prazo não superior a 60 (sessenta) dias do recebimento do LIP, o que poderá ser reduzido, face a indicação do profissional responsável técnico pelo laudo.

Parágrafo Único - A ausência das providências prevista nos incisos I e II sujeitará o infrator à multa diária, de R\$ 100,00 (cem reais) à R\$ 1.000,00 (um mil reais), de acordo com as características da edificação e da urgência das providências que deverão ser adotadas, devendo o Poder Executivo Municipal proceder à regulamentação da presente sanção, em prazo de até 60 (sessenta) dias.

Art. 10. O acesso ao conteúdo do LIP será de livre acesso aos interessados, e deverá ser disponibilizado através de cópias simples, arquivo (PDF), ou internet, mediante simples requerimento à autoridade competente.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Gabinete da Presidência da Câmara Municipal de Cuiabá.

Palácio Paschoal Moreira Cabral em, 03 de outubro de 2012.

VEREADOR JÚLIO PINHEIRO
Presidente

AUTOR: VEREADOR EDIVÁ ALVES
PUBLICADA NA GAZETA MUNICIPAL Nº 1158 DE 23 DE OUTUBRO DE
2012

Data de Inserção no Sistema Leis Municipais: 05/02/2013

Nota: Este texto disponibilizado não substitui o original publicado em Diário Oficial.

8.2. LEI Nº 6021, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2015.

Altera a lei nº 5587, de 03 de outubro de 2012 (lip), para fins de inclusão da inspeção predial prévia nos edifícios com mais de 4 (quatro) andares à liberação do habite-se pela prefeitura de cuiabá.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ - MT: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os seguintes dispositivos abaixo passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º Fica instituída a exigência de inspeção prévia nas edificações residenciais e comerciais com mais de 4 (quatro) andares para fins de liberação do "Habite-se" pela Prefeitura de Cuiabá, destinada a verificar as condições de estabilidade e segurança construtiva, mantendo-se a inspeção periódica nos termos descritos nesta lei." (NR)

"Art. 10 O acesso ao conteúdo do Laudo de Inspeção Prévia ou Periódica será de livre acesso aos interessados e deverá ser disponibilizado na internet ou por simples requerimento à autoridade/ órgão competente." (NR)

"Parágrafo único. A Construtora, Síndico ou Responsável deverá afixar no prédio (térreo) a aprovação da Inspeção Prévia ou Periódica

com a data da próxima inspeção a ser realizada para conhecimento dos proprietários e fiscalização pela Prefeitura de Cuiabá”. (AC)

Art. 2º Esta Lei entra vigor em 90 dias após sua publicação.

Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT, de 28 de dezembro de 2015.

MAURO MENDES FERREIRA
Prefeito Municipal

Data de Inserção no Sistema Leis Municipal: 01/12/2016.

Nota: Este texto disponibilizado não substitui o original publicado em Diário Oficial.

8.3. LEI ESTADUAL Nº 10492 de 09/01/2017

Determina a realização periódica de autovistoria, a ser realizada pelos condomínios ou por proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelo Poder Público, nos prédios públicos, incluindo estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados e obras de contenção de encostas, bem como todas as suas instalações, cria o Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP) no Estado de Mato Grosso e dá outras providências.

A Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso, tendo em vista o que dispõe o art. 42 da Constituição Estadual, aprova e o Governador do Estado sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituída no Estado de Mato Grosso a obrigatoriedade de autovistoria decenal, pelos condomínios ou proprietários de prédios residenciais e comerciais, pelo Governo do Estado e pelos Prefeitos 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/MT.

§ 1º Os condomínios ou proprietários de prédios comerciais e residenciais de que trata o caput do art. 1º com mais de 25 (vinte e cinco) anos de vida

útil, têm a obrigatoriedade de realizar autoinspeções quinquenais:

I - os prédios tombados ou preservados não estão sujeitos à obrigação estabelecida no caput, ficando sua vistoria a cargo do órgão público municipal responsável pela fiscalização da estabilidade e segurança das edificações;

II - estão excluídos da obrigação de realizar autovistoria os prédios residenciais unifamiliares;

III - considera-se responsável pelo prédio, conforme o caso, o proprietário, o possuidor, o condomínio ou o administrador, nos casos de prédios públicos.

§ 2º Os condomínios antes de a edificação completar cinco anos de conclusão da obra, no quarto ano, deverão exigir do incorporador, do construtor ou da empreiteira, laudo de vistoria, nos termos do art. 618 do Código Civil.

§ 3º A vistoria definida no caput será efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa, legalmente habilitados nos Conselhos Profissionais, CREA/MT, a expensas do condomínio ou do proprietário do prédio, e seu autor será o responsável pelo respectivo laudo:

I - o profissional emitirá o respectivo laudo técnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART junto ao CREA/MT;

II - o laudo conterá a identificação do imóvel e de seu responsável, a metodologia utilizada, as informações sobre anomalias, suas características e prováveis causas, o prazo dentro do qual estarão garantidas as condições de segurança e estabilidade e, sendo o caso, as medidas reparadoras ou preventivas necessárias;

III - a qualquer momento, a partir do início da realização da vistoria, sendo verificada a existência de risco imediato ou iminente para o público, o profissional responsável deverá informar imediatamente ao órgão municipal competente, para que sejam tomadas providências para o isolamento do local, quando cabível, em até vinte e quatro horas, dando conhecimento do fato ao responsável pelo prédio, por escrito;

IV - emitido o laudo, o responsável pelo prédio deverá convocar assembleia geral para dar ciência do seu conteúdo;

V - observado o disposto no art. 1.341 do Código Civil, o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto ou engenheiro

habilitado;

VI - o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva ou corretiva, proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto ou engenheiro habilitado de que trata o art. 1º.

§ 4º O laudo referido no parágrafo anterior será arquivado no condomínio, sob a responsabilidade do síndico ou do proprietário do imóvel, e exibido à autoridade quando requisitado.

§ 5º A autovistoria é obrigatória para edificações de três ou mais pavimentos e para aquelas que tiverem área construída igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados), independentemente do número de pavimentos, e em todas as fachadas de qualquer prédio que tenha projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

§ 6º Quando da conclusão das obras e instalações prediais, ficam os incorporadores, os construtores e as empreiteiras obrigadas a entregarem, preferencialmente em meio magnético ou papel, as plantas de estrutura (fundação, pilares, vigas, lajes e marquises), com seus respectivos planos de cargas, bem como projetos de instalações, contendo o nome e o número do registro do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/MT, dos profissionais responsáveis, tudo conforme construído, para a prefeitura, no território da qual se localiza a edificação, e ao condomínio das edificações residenciais e comerciais ou ao proprietário do prédio.

§ 7º Todas as obras prediais a serem edificadas ou de reforma de prédio existentes que implicarem acréscimos ou demolições de alvenaria ou estruturas, inclusive abertura de janelas, principalmente em empenas, deverão ser objeto de acompanhamento técnico de engenheiros ou arquitetos, promovendo-se as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA.

Art. 2º Até quinze dias antes do término de seu mandato ou anualmente, se a duração do mandato for superior a um ano, o síndico deverá convocar

assembleia geral para comunicar o laudo.

Art. 3º As Prefeituras elaborarão o modelo do Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP), que deverá ser sucinto, exato e de fácil preenchimento e leitura, dele constando o item “providências”, no qual o síndico indicará as iniciativas a serem tomadas para a segurança do prédio e instalações, consoante recomendação do laudo.

Art. 4º O síndico empossado para novo exercício ficará obrigado à execução das providências indicadas no art. 3º, exceto as inadiáveis, que caberão ao síndico em gestão.

Art. 5º A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio ou do proprietário do prédio, ressalvado o disposto no art. 618 do Código Civil.

Parágrafo único. Em relação à segurança dos prédios e suas instalações, compete à Prefeitura, através da Lei Orgânica, Plano Diretor e Legislação Complementar, como Código de Obras, Licenciamento etc.:

I - solicitar, anualmente, por amostragem, considerando inicialmente os mais antigos, aos síndicos e proprietários de imóveis, os Laudos Técnicos de Vistoria Predial (LTVP) executados, e se as providências de recuperação predial e suas instalações foram tomadas;

II - aplicar sanções, quando cabíveis;

III - ajuizar procedimentos criminais contra os infratores, nos casos previstos no art. 1º, § 5º.

Art. 6º As Prefeituras deverão orientar os condomínios que, independentemente do Laudo de Técnico de Vistoria Predial (LTVP), façam a manutenção predial preventiva, envolvendo estrutura, subsolo, marquises, fachadas, esquadrias, empenas e telhados, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, instalações eletromecânicas, instalações de gás e de prevenção ao fogo e escape e obras de contenção de encostas.

Art. 7º Em caso de descumprimento do disposto nesta Lei, o síndico será pessoalmente responsabilizado, solidariamente com o condomínio, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a

causar a moradores ou a terceiros, salvo se o descumprimento se der em razão de deliberação em assembleia.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará esta Lei, ouvido o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Mato Grosso - CREA-MT, no menor prazo possível.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Paiaguás, em Cuiabá, 09 de janeiro de 2017, 196º da Independência e 129º da República.

PEDRO TAQUES
Governador do Estado



9. ART/RRT E RESPONSABILIDADE

Manutenção e Gestão Predial são de responsabilidade do síndico da edificação. Isso é estabelecido pela norma técnica da ABNT NBR 5674. No Laudo de Inspeção Predial, emitido por um profissional competente, há orientações e observações sobre a manutenção do prédio em questão. Se essas orientações não forem seguidas pelo proprietário ou responsável legal pela edificação, o profissional ou a empresa se exime da responsabilidade técnica, no entanto, deve informar órgãos competentes, como a Defesa Civil, por exemplo, para se eximir da responsabilidade.

Além de seguir rigorosamente as orientações do Laudo de Inspeção Predial, para se resguardar, o síndico ou o proprietário deve exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (CREA) ou o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT (CAU), documento que comprova que aquela obra ou aquele projeto foi elaborado/inspecionado por um profissional habilitado.

A emissão da ART ou RRT evita o exercício ilegal das profissões das áreas técnicas, além de servir como um instrumento de defesa, pois formaliza o compromisso do profissional com a qualidade dos serviços prestados. Trata-se de um importante instrumento de registro dos deveres e direitos do profissional e do contratante.

A ART ou a RRT também pode ser adotada como prova da contratação do serviço, indicando a extensão dos encargos, os limites das responsabilidades das partes e a remuneração correspondente ao serviço contratado, o que possibilita que se exerçam simultaneamente as funções de contrato, certificado de garantia e registro de autoria.

10. COMO CONTRATAR UMA INSPEÇÃO PREDIAL

Na hora de contratar uma Inspeção Predial, recomenda-se ao síndico, administrador ou proprietário atentassem para os seguintes aspectos:

- Verificar a habilitação profissional, especialização e experiência do inspetor, a fim de certificar que a pessoa possui conhecimento na área de Inspeção Predial e Vistoria em geral;
- O Laudo é de responsabilidade do profissional, consoante escopo e nível contratado, motivo da importância na sua escolha, que deve ser inscrito no CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo e, também, no IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- Verificar se existe mais de um profissional envolvido no trabalho, o que, normalmente, caracteriza um trabalho mais aprofundado e completo;
- Verificar qual é o escopo dos serviços prestados pelo profissional, sua abrangência e os sistemas construtivos que serão vistoriados;
- Verificar que tipo de informação constará no Laudo, com destaque para aquelas obrigatórias, e outras da ABNT mencionadas;
- Observar se o Laudo oferecido é completo em relação à análise de rotinas de manutenção já existentes e se há a análise de documentos.



Viaduto "Jamil Boutros Nadaf"

REFERÊNCIAS

LEI Nº 6021, de 28 de dezembro de 2015. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/c/cuiaba/lei-ordinaria/2015/602/6021/lei-ordinaria-n-6021-2015-altera-a-lei-n-5587-de-03-de-outubro-de-2012-lip-para-fins-de-inclusao-da-inspecao-predial-previa-nos-edificios-com-mais-de-4-quatro-andares-a-liberacao-do-habite-se-pela-prefeitura-de-cuiaba>. Acesso: 26/02/2020.

LEI Nº 5587, de 03 de outubro de 2012. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/c/cuiaba/lei-ordinaria/2012/558/5587/lei-ordinaria-n-5587-2012-determina-a-realizacao-periodica-de-inspecao-em-edificacoes-e-cria-o-laudo-de-inspecao-predial-lip>. Acesso: 26/02/2020.

LEI Nº 10492 DE 09/01/2017. Disponível em: <https://www legisweb.com.br/legislacao/?id=335315>. Acesso: 26/02/2020.

IBAPE/SP, Inspeção Predial “a Saúde dos Edifícios”, 2015.

Contrate os profissionais do IBAPE-MT!

IBAPE/MT

Av. Historiador Rubens de
Mendonça (Av. do CPA), 491
Araés CEP: 78008-000,
Cuiabá - MT

Contato:

lbapemt@gmail.com
65 3322-3504
65 9.9957-9250



**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE MATO GROSSO**

IBAPE/MT

Av. Historiador Rubens de Mendonça (Av. do CPA), 491 - Araés
CEP: 78008-000, Cuiabá - MT

Contato:

lbapemt@gmail.com | Tel: 65 3322-3504 / 65 9.9957-9250
65 9.8415-0384

Patrocínio:



CREA-MT

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Mato Grosso