ESTUDO BÁSICO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Desenvolvimento Regional e Integrado

TEMA: INSPEÇÃO PREDIAL

AUTORIA: ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE PARANAVAI (APEAP) - ALEX ROMERA ENGENHEIRO CIVIL

Inspeção Predial

Autor: Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Paranavaí (APEAP) - Alex Romera Engenheiro Civil

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

EBDM-ESTUDO BÁSICO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Os estudos básicos são elaborados pelas Entidades de Classe ligadas ao Sistema Confea/Crea/Mútua e tem como finalidade orientar os partidos políticos, candidatos, gestores públicos, autoridades e lideranças municipais acerca das ideias e soluções da engenharia, agronomia e geociências para o desenvolvimento sustentável dos municípios.

1 TÍTULO

1. INSPEÇÃO PREDIAL EM PRÉDIOS PÚBLICOS E PRIVADOS COM FOCO EM MARQUISES. PARANAVAÍ – PR

2 PÚBLICO ALVO

2. - PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS PÚBLICOS E PRIVADOS
3. - MORADORES E USUÁRIOS DE EDIFICAÇÕES EM PARANAVAÍ
4. - CONSTRUTORAS E EMPRESAS DE MANUTENÇÃO PREDIAL
5. - ÓRGÃOS DE FISCALIZAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO MUNICIPAIS
6. - ENGENHEIROS E ARQUITETOS

3 PROBLEMA

Os acidentes em edificações têm gerado sérias preocupações aos profissionais da área tecnológica, proprietários e autoridades responsáveis pela segurança da população. O reflexo imediato é o questionamento geral da sociedade quanto às medidas que devem ser tomadas pelas autoridades e proprietários para evitar a ocorrência de tais acidentes.

A vida útil das edificações depende, entre outros fatores, da qualidade e periodicidade das manutenções preventivas e corretivas realizadas no imóvel desde sua construção. As cidades Paranaenses contam com grande número de edificações construídas há várias décadas, o que demonstra a diligente necessidade de modernização da legislação no que se refere à criação de dispositivos que busquem garantir condições cada vez mais seguras de habitabilidade e uso das nossas edificações.

As normas técnicas e consequentemente as tecnologias construtivas e materiais empregados nas edificações sofreram significativas melhorias ao longo do tempo. Também houve uma mudança significativa no padrão de consumo e perfil dos usuários das edificações residenciais e comerciais.

Atualmente vivenciamos um deslocamento do horário de pico de consumo de energia elétrica do início da noite para o meio da tarde, principalmente em decorrência da expansão do uso de equipamentos de ar condicionado no horário mais quente do dia. O aumento do consumo de energia elétrica requer adaptações do sistema de distribuição de energia da edificação. Caso estas adaptações não sejam realizadas com critério e atendendo os requisitos das normas técnicas a edificação e seus usuários podem ser expostos a riscos. Este é apenas um exemplo de um rol imenso de patologias que podem ser diagnosticadas por profissionais habilitados nas edificações e sempre se tratadas dentro rigor das normas técnicas vigentes garantem a estabilidade e segurança das edificações.

A ausência de uma política eficiente e regular de inspeção predial em Paranavaí pode resultar em falhas estruturais, especialmente em marquises, que representam risco iminente à segurança pública. A falta de manutenção adequada e inspeções regulares pode levar ao colapso de estruturas, gerando danos materiais, lesões e até perda de vidas.

4 OBJETIVOS

Alertar as lideranças municipais sobre possível esgotamento da vida útil de edificações devido à ausência de manutenções preventivas e corretivas. Apresentar sugestões de mecanismos que possibilitem atuação dos gestores públicos na identificação e solução de situações de risco no município.

A. Garantir a segurança das edificações públicas e privadas, com ênfase nas marquises, através de inspeções periódicas.

B. Estabelecer normas claras e procedimentos para a realização do Laudo de Inspeção Predial (LIP).

C. Incentivar a conscientização dos proprietários e moradores sobre a importância da manutenção predial.

5 PROPOSTAS

Propor a criação de Lei Municipal visando instituir a necessidade de vistoria periódica de edificações classificadas com maior fator de risco. As constatações e conclusões da vistoria periódica precisam ser registradas em um Laudo Técnico de Inspeção Predial nos termos das Normas Técnicas vigentes no nosso país.

A. Implementação de um projeto de lei com base na Lei Complementar N° 1095/2017 Maringá PR:

- Adotar a Lei Complementar N° 1095/2017 como base legal para a inspeção periódica de edificações e marquises em Paranavaí.
- Definir prazos e intervalos específicos para a realização de inspeções, com base no tipo e idade das construções.

B. Criação do Laudo de Inspeção Predial (LIP):
- Estabelecer um modelo padrão para o LIP, que deve ser seguido por todos os responsáveis técnicos.
- Determinar que o LIP deve incluir uma avaliação detalhada das marquises, identificando possíveis riscos e recomendando ações corretivas.

C. Fiscalização e Penalidades:
- Designar um órgão municipal responsável pela fiscalização do cumprimento das inspeções.
- Estabelecer penalidades para proprietários que não realizarem as inspeções no prazo estabelecido, incluindo multas e outras sanções administrativas.

D. Incentivos para Manutenção Preventiva:
- Criar programas de incentivo para proprietários que realizarem manutenções preventivas e inspeções regulares, como descontos em impostos municipais.
- Promover campanhas de conscientização sobre a importância da manutenção predial e os benefícios da inspeção regular.

E. Aspectos Financeiros e Orçamentários:
- Prever no orçamento municipal recursos destinados à implementação e fiscalização das inspeções prediais.
- Estabelecer parcerias com instituições privadas e públicas para o financiamento de programas de inspeção e manutenção.

F. Capacitação de Profissionais:
- Promover a capacitação de engenheiros e técnicos para a realização das inspeções e elaboração do LIP.
- Criar uma lista de profissionais credenciados que poderão ser contratados para realizar as inspeções prediais.

G. Monitoramento e Avaliação:
- Desenvolver um sistema de monitoramento contínuo das inspeções realizadas, com relatórios periódicos sobre o estado das edificações.
- Avaliar regularmente a efetividade da lei e dos procedimentos adotados, propondo melhorias quando necessário.

6 REFERÊNCIAS

- ABNT NBR 16747:2020 - Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento
- Lei Complementar MARINGÁ-PR N° 1095/2017
- Publicações e estudos de caso sobre inspeção predial e manutenção preventiva
- Relatórios de órgãos de fiscalização e regulamentação municipais.

7 ANEXOS

O Plenário do Crea-PR aprovou versão final da minuta de Projeto de Lei Complementar que "Institui a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas periódicas nas edificações, nas obras de arte e nas obras de infraestrutura urbana no município e dá outras providências.", a qual passa a integrar a decisão nº 483/2022.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°

INSTITUI A OBRIGATORIEDADE DE REALIZAÇÃO DE VISTORIAS TÉCNICAS PERIÓDICAS NAS EDIFICAÇÕES, NAS OBRAS DE ARTE E NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DA CIDADE _____, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

DA OBRIGAÇÃO VISTORIA TÉCNICA

Art. 1º Ficam os responsáveis pelas edificações relacionadas nos incisos "a" a "j", inclusive as edificações tombadas, preservadas e tuteladas, obrigados a realizar Vistorias Técnicas periódicas para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, manutenção adequada:
a) Edificações comerciais e de serviços;
b) Edificações de uso industrial, institucional e especiais;
c) Edificações integrantes do patrimônio histórico e monumentos;
d) Escolas, igrejas, auditórios, teatros, cinemas, shoppings e áreas destinadas a reuniões públicas;
e) Hospitais e casas de saúde;
f) Edificações e instalações que abriguem inflamáveis, explosivos ou produtos químicos agressivos;
g) Edificações com 3 (três) ou mais andares de uso familiar;
h) Viadutos, túneis, passarelas, reservatórios e galerias;
i) As edificações de qualquer uso, desde que representem perigo à coletividade de acordo com classificação do órgão municipal competente.
j) Quaisquer outras edificações assemelhadas.
§ 1º Para fins de aplicação desta Lei, entende-se como responsável pelo imóvel o Condomínio, representado pelo síndico ou administrador, o proprietário ou o ocupante do imóvel a qualquer título.
§ 2º A vistoria periódica é obrigatória, independentemente do número de pavimentos e de área total construída, em todas as fachadas de qualquer prédio com projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.
Art. 2º - Estão desobrigadas a realizar a vistoria técnica periódica prevista nesta Lei:
1 - As edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares;

II - Todas as edificações nos primeiros cinco anos após a concessão do "habite-se";
III - As edificações com até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000 m²; exceto as que se enquadrem nas descrições do § 2º do Art. 1º
IV - As edificações situadas em Áreas Especiais de Interesse Social.

DA PERIODICIDADE

Art. 3º - As vistorias técnicas deverão ser realizadas em no máximo a cada 5 (cinco) anos, ou em qualquer tempo se aparecerem indícios que possam comprometer a estabilidade e segurança da edificação realizando-se a primeira vistoria após decorridos 5 (cinco) anos da conclusão da mesma.
§ 1º Se, a qualquer momento, for identificado dano à edificação capaz de representar perigo à coletividade, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo imóvel para realização de nova vistoria técnica, independente do prazo indicado no caput.
§ 2º Deverá ser considerada como data da conclusão da edificação a data da expedição do "Habite-se" e, em sua ausência, a data da abertura da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis em nome do primeiro proprietário ou, ainda, a partir de outra evidência que possibilite sua aferição.
§ 3º Considera-se outra evidência qualquer ato comprobatório da idade da construção do prédio objeto da vistoria técnica, como a averbação da edificação na matrícula imobiliária ou atualização cadastral do imóvel para fins de IPTU.
§ 4º Não se eximem das obrigações estipuladas nesta Lei as obras inconclusas, incompletas, irregulares, abandonadas ou desocupadas, para as quais a idade será contada através de qualquer evidência que possibilite sua aferição.
§ 5º A periodicidade da vistoria em obras de arte de engenharia deve atender ao determinado na legislação específica, a exemplo das barragens para as quais há normas de classificação em função de seu risco e Lei Federal 14.066, de 30 de setembro de 2020, que estabelece a Política Nacional de Segurança de Barragens.

DA VISTORIA TÉCNICA E DO LAUDO TÉCNICO

Art. 4º A vistoria técnica deverá ser efetuada por engenheiro, arquiteto ou pessoa jurídica legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais, CREA ou CAU, que elaborará o Laudo Técnico, informando as condições de conservação, estabilidade e segurança da edificação.
Art. 5º Ao Laudo de Vistoria Técnica (LVT), deverão ser anexadas as respectivas documentações de responsabilidade técnica dos profissionais legalmente habilitados que participaram de sua elaboração.
Art. 6º O Laudo de Vistoria Técnica (LVT) deverá observar as normas técnicas da ABNT pertinentes e conter os prazos máximos para implementação de medidas saneadoras.
§ 1º Detectada situação de risco iminente à segurança da edificação, o profissional ou empresa responsável pela vistoria deverá notificar o responsável pela edificação sobre as medidas a serem tomadas de imediato, bem como informar a situação ao órgão municipal competente.

§ 2º Os sistemas mecânicos e/ou elétricos, instalações e equipamentos, tais como de elevadores, escadas rolantes, plataforma de elevação, esteiras rolantes, monta-cargas, subestações, grupo geradores, proteção de descarga atmosférica, de prevenção e combate a incêndio, ar-condicionado, gases, caldeiras, transformadores e outros que façam parte da edificação, deverão ser submetidos a vistorias técnicas de profissionais habilitados, que emitirão relatórios específicos, para integrar os Laudos Técnicos de Vistoria.

§ 3º As medidas saneadoras indicadas no Laudo Técnico de Vistoria, quando se tratarem de obras, deverão obter prévia autorização do órgão municipal competente, nos termos previstos nas legislações municipais.

§ 4º Na hipótese da constatação de irregularidades, os responsáveis pelas edificações deverão providenciar, nos prazos definidos no Laudo Técnico de Vistoria, a recuperação, manutenção, reforma ou restauro necessário à segurança e utilização das mesmas.

Art. 7º As obras internas nas unidades privativas de edificações em condomínio, - quando se tratarem de reformas, deverão ser previamente comunicadas ao representante legal da edificação, sendo realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado, arquiteto ou engenheiro, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, em conformidade com as normas técnicas pertinentes.

Art. 8° Após a realização da vistoria técnica e expedição de laudo informando as condições de conservação, estabilidade e segurança da edificação, o responsável pelo imóvel deverá dar conhecimento do conteúdo do laudo técnico aos moradores, condôminos ou usuários da edificação, por comunicado que será afixado em local de fácil visibilidade, arquivando-o em local de fácil acesso, para que qualquer morador, condômino, usuário da edificação e aos órgãos governamentais de fiscalização possam consultá-lo.

Parágrafo único - O laudo técnico deverá ser exibido à autoridade competente quando requisitado e deverá permanecer arquivado para consulta pelo prazo mínimo de dez anos, conforme art. 205 do Código Civil Brasileiro, que trata dos prazos da prescrição.

Art. 9 - As informações do Laudo Técnico de Vistoria são de responsabilidade exclusiva do profissional habilitado e a realização das obras de reparos ou reformas nele indicadas é de responsabilidade do responsável legal pela edificação.

Art. 10 - Os responsáveis pelos imóveis que não cumprirem as obrigações instituídas por esta Lei Complementar deverão ser notificados para que, no prazo de 30 (trinta) dias, realizem a vistoria técnica exigida e cumpram as demais obrigações estipuladas.

Parágrafo único - Descumprida a notificação prevista no caput, haverá cobrança de multa.

Art. 11 - São consideradas infrações ao que define a presente Lei Complementar:

1 - a não realização da vistoria técnica no prazo determinado;

II - a não implementação das medidas corretivas indicadas no Laudo Técnico de Vistoria nos prazos definidos;

III - a não realização do Laudo Técnico de Vistoria que informe estar o imóvel em condições adequadas, após o prazo indicado para implementação das medidas corretivas;

IV - a não comunicação ao Município da realização das vistorias.

Art. 12 As infrações ao disposto nesta Lei Complementar, sem prejuízo de outras - sanções administrativas, civis e penas cabíveis, estão sujeitas à aplicação de autos de infração e multas, em conformidade com as previsões da legislação municipal.
Art. 13 A fiscalização do cumprimento da obrigação prevista nesta Lei compete ao município e será feita por amostragem, considerando, prioritariamente:
I- Idade das edificações;
II - Áreas que concentrem edificações de grande porte;
III - Principais eixos de circulação de pedestres e veículos;
IV - Áreas de Proteção do Ambiente Cultural;
V-A agressividade ambiental conforme definido na NBR 6118.
DAS RESPONSABILIDADES
Art. 14 - A responsabilidade pela segurança das edificações e de suas instalações é do condomínio, do proprietário ou do ocupante do imóvel a qualquer título, que poderá responder civil e criminalmente por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros.
Art. 15 Integra a presente Lei Complementar, na forma do Anexo Único, a definição dos principais responsáveis pelas ações que objetivam promover a conscientização da importância da sociedade garantir a segurança das edificações.
Art. 16 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.
Parágrafo único: Será concedido o prazo de 01 (um) ano para os responsáveis se adaptarem a esta nova lei.

PRINCIPAIS RESPONSÁVEIS, AÇÕES E RESPONSABILIDADES

Agente	Descrição	Responsabilidades
Responsável pelo Imóvel	Condomínio, proprietário ou ocupante do imóvel, a qualquer título.	a) Contratar vistoria técnica b) Enviar comunicado ao órgão municipal responsável pela Habitação c) Executar as Obras de reparo quando necessário d) Contratar nova vistoria para elaborar novo laudo e) Dar conhecimento do teor do laudo aos condôminos e arquivá-lo por 10 anos f) Renovar o comunicado ao órgão municipal
Profissional Responsável pela elaboração do Laudo de Vistoria	Profissional legalmente habilitado, com registro no Conselho de Fiscalização Profissional competente.	a) Fazer vistoria e elaborar laudo b) Recolher a ART ou RRT c) Possibilidade de comunicar o resultado do laudo

Município	Órgão municipal responsável pela fiscalização	a) Notificar responsáveis e multar OS que não comunicarem a vistoria ou não executarem as obras no prazo b) Fazer vistoria e multar os responsáveis pelos imóveis que não conservarem a edificação c) Elaborar campanhas educativas em conjunto com os Conselhos Crea / CAU
Conselhos CREA / CAU	CREA/CAU	a) Fiscalizar o exercício da profissão b) Aplicar as sanções decorrentes do exercício profissional irregular ou ilegal, na forma da legislação específica; c) Disponibilizar canal para consulta de profissionais pela população d) Propor iniciativas para aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais e) Elaborar campanhas educativas
Entidades	Ligada a Condomínios	a) Divulgar e esclarecer dúvidas da lei aos associados, em parceria com os órgãos municipais competentes, o Crea e o CAU b) Divulgar a Importância da vistoria técnica através de campanhas educativas
Condôminos	Proprietários, locatários e ocupantes a qualquer título	a) Fiscalizar a atuação do síndico ou administrador no que concerne ao cumprimento da Lei. b) Comunicar previamente ao responsável pelo prédio qualquer obra que pretenda executar. Não iniciar obra sem acompanhamento de um profissional habilitado