

# **AUTOVISTORIA**

## **Avaliação predial**

- **Síndicos e administradores**
- **Arquitetos e engenheiros**
- **Moradores e usuários**



# AUTOVISTORIA

Avaliação predial

🔑 Síndicos e administradores

🔑 Arquitetos e engenheiros

🔑 Moradores e usuários

# Apresentação

Prosperidade atrai prosperidade, assim como decadência gera decadência. Imóveis em áreas bem urbanizadas, com construções de aspecto agradável e bem conservadas, tendem a valorizar, atraindo comércio e serviços de boa qualidade.

No Brasil, por razões culturais, pela falta de recursos e, principalmente, pelo desconhecimento do assunto, a manutenção de prédios e residências só entra nas nossas preocupações depois de incidentes ou mesmo acidentes.

Poucos de nós percebemos os benefícios da manutenção e da realização de vistorias técnicas periódicas. Para muitos, essas ações estão associadas apenas a mais despesas, contratempos ou aborrecimentos. “Uma obra a gente sabe sempre como e quando começa, mas nunca como e quando termina”, esse é o senso comum. Os benefícios são maiores que os fatores negativos, mas não nos damos conta disso.

Agora, no entanto, a obrigação de realização de vistorias técnicas periódicas é lei.

A vistoria técnica, também conhecida como AUTOVISTORIA, é uma inspeção predial realizada por profissional legalmente habilitado, com objetivo de avaliar o estado geral da edificação no que diz respeito à sua conservação, estabilidade e segurança. O profissional atua como uma espécie de inspetor predial, fazendo um diagnóstico geral e recomendando, quando for o caso, exames complementares que poderão envolver profissionais com diferentes especializações ou a realização de obras quando detectadas falhas ou deficiências.

Basicamente, a autovistoria se divide em três fases: realização da vistoria técnica predial, elaboração de laudo técnico e comunicação à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

## **Mas por que agora é lei?**

Porque nossa cidade, que no passado era composta em sua maior parte de casas, construções baixas e de pequeno porte, mudou. As construções, sejam elas na forma de prédios para moradia ou ainda de edifícios de escritório para o trabalho, cresceram e se tornaram mais complexas. Esses edifícios, que permitem grande concentração de moradias ou de salas comerciais, necessitam, por outro lado, de cuidados não exigidos em prédios de menor porte e complexidade.

Da mesma forma, construções mais antigas necessitam de cuidados diferentes dos praticados nas construções mais novas. Portanto, para que

um edifício mantenha sempre suas qualidades de segurança, desempenho e também seu valor como patrimônio, deve ser alvo de dois tipos de cuidados: quanto à manutenção e quanto a modificações executadas.

Claro que, em sua grande maioria, os edifícios da cidade são bem construídos, mas, apesar disso, a falta de conservação, a execução de obras sem o acompanhamento de um profissional técnico legalmente habilitado e a má utilização da edificação são responsáveis por inúmeros acidentes ocorridos. Casos como o do Edifício Riqueza/Filé Carioca (Pça. Tiradentes/2011)<sup>1</sup> e o do Edifício Liberdade (Cinelândia/2012)<sup>2</sup> são exemplos recentes que poderiam ter sido evitados. Não podemos continuar nos expondo a acidentes acreditando que eles são apenas acontecimentos do destino.

Até agora a conservação das edificações, embora obrigatória, nem sempre era executada ou realizada com a frequência recomendada por profissionais adequados.

Agora, no entanto, a Prefeitura decidiu organizar esse trabalho definindo prazos, estabelecendo competências e obrigações dos síndicos, dos responsáveis pelos imóveis e dos profissionais ligados às áreas de manutenção e obras. Ao regulamentar a lei que obriga a realização de vistorias técnicas periódicas, a Prefeitura cumpre seu papel de atuar na defesa da cidade e de seus cidadãos, além de reforçar a necessidade da participação de todos.

A Prefeitura do Rio de Janeiro e o Sindicato da Habitação do Rio de Janeiro (Secovi Rio) criaram essa cartilha com o apoio de diversas entidades que participaram da elaboração da legislação, com a pretensão de mobilizar a participação da sociedade, esclarecendo dúvidas e divulgando a importância de fazer valer essa obrigação legal e, o mais importante, de contribuir para uma nova prática de manutenção e conservação predial.

Participe dessa mudança na cultura de manutenção e conservação predial. Seu envolvimento é fundamental para o sucesso dessa nova prática!



<sup>1</sup> Desabamento de lajes e vigas causado por explosão, decorrente de vazamento de gás ao nível do subsolo das lojas.

<sup>2</sup> Desabamento causado por alteração estrutural sem acompanhamento de profissional responsável.



# Sumário

A cartilha “Autovistoria – Avaliação Predial” foi elaborada levando-se em consideração subdivisões temáticas para facilitar a leitura e a pesquisa do conteúdo.

## **Explicações sobre o aspecto legal da autovistoria** **6**

---

## **Passo a passo da autovistoria** **8**

---

## **Dicas e sugestões** **12**

---

para síndicos, administradores  
ou responsáveis pelas edificações **13**

---

para profissionais de arquitetura e engenharia **17**

---

para ocupantes dos prédios  
(locatários, condôminos ou usuários) **18**

---

## **Perguntas e respostas mais frequentes** **19**

---

## **Anexos** **28**

---

# Explicações sobre o aspecto legal da autovistoria



A Lei nº 6.400/2013, no âmbito estadual, e a Lei Complementar nº 126/2013, no âmbito municipal, tornaram obrigatória a realização de vistorias técnicas periódicas pelos responsáveis por imóveis existentes no Município do Rio de Janeiro.

Em 12 de julho de 2013 foi publicado o Decreto Municipal nº 37.426/2013, que regulamentou a Lei Estadual nº 6.400/2013 e a Lei Complementar nº 126/2013 e instituiu os diversos prazos e procedimentos a serem observados por ocasião da realização das vistorias técnicas.

## Obrigação de realização de vistoria técnica

A grande maioria das edificações situadas no Município do Rio de Janeiro está sujeita à obrigação de realização das vistorias técnicas per dicas, o que abrange, igualmente, os prédios públicos e privados, ou seja,

os prédios federais, estaduais e municipais estão sujeitos às mesmas obrigações que os particulares. As exceções apontadas na legislação, e que, portanto, estão desobrigadas da autovistoria, são:

- **Edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares**, mesmo em condomínios.
- **Todas as edificações nos primeiros cinco anos após a concessão do “Habite-se”**. Isso se aplica a todos os tipos de edificação, como comerciais, mistos, galpões, escolas, hospitais etc.
- **Edificações com até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000m<sup>2</sup>**. Também se aplica a todos os tipos de edificação, porém, para conseguir a isenção, devem atender, cumulativamente, às duas condições, ou seja, ter até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000m<sup>2</sup>. Estará obrigada a realizar a vistoria técnica a edificação que tiver mais de dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000m<sup>2</sup>, bem como aquela que possuir até dois pavimentos, mas com área total construída maior que 1.000m<sup>2</sup>. Entende-se como área total construída toda a área coberta da edificação.
- **Edificações situadas em áreas de Especial Interesse Social (AEIS)**. Para saber se seu imóvel localiza-se dentro de uma AEIS, destinada a Programas Habitacionais de Interesse Social, é preciso consultar a Coordenadoria Geral dos Programas de Interesse Social (CGPIS) da Secretaria Municipal de Urbanismo.

## Passo a passo da autovistoria



A obrigação da realização da vistoria técnica é do responsável pelo imóvel, assim entendido o condomínio, representado pelo síndico ou administrador, o proprietário ou ocupante a qualquer título.

A vistoria técnica periódica deverá ser realizada com intervalo máximo de cinco anos, para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras.

A vistoria técnica periódica é uma espécie de inspeção predial e deverá ser efetuada por engenheiro, arquiteto ou empresa legalmente habilitada nos respectivos Conselhos Profissionais – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro (CREA-RJ) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro (CAU/RJ) –, que elaborará o laudo técnico atestando as condições de conservação, estabilidade e segurança da edificação.

## Laudo técnico

Após efetuar a vistoria, o profissional técnico contratado elaborará o laudo técnico atestando as condições da edificação.

No laudo técnico, o responsável pela vistoria informará se o imóvel encontra-se em condições adequadas ou inadequadas de uso, no que diz respeito à sua estrutura, segurança e conservação.

Caso seja constatada a inadequação, o laudo técnico deverá informar, também, as obras de reparo necessárias para sua adequação, com o prazo para implementá-las. Caberá ao responsável pelo imóvel a adoção das medidas corretivas no prazo estipulado. Após a conclusão das obras de reparo indi-

cadas no laudo técnico, será elaborado laudo técnico complementar que ateste que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

Os laudos técnicos deverão ser obrigatoriamente acompanhados dos respectivos Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), junto ao CAU/RJ, ou Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA-RJ, e serão entregues ao responsável pelo imóvel, que deverá dar conhecimento aos moradores, condôminos e usuários da edificação. O documento deve ser arquivado para consulta pelo prazo de 20 anos, em local de fácil acesso e visibilidade.

## Comunicados: o que e como informar?

O responsável pelo imóvel deverá comunicar à Prefeitura o resultado do laudo técnico. Se a avaliação constatar que a edificação possui adequadas condições de uso, no que diz respeito à sua estrutura, segurança e conservação, isso deverá ser comunicado conforme as orientações abaixo. Dessa forma, a autovistoria estará finalizada, devendo ser repetida no prazo de 5 (cinco) anos.

Entretanto, quando o laudo técnico indicar a necessidade de realização de obras de reparo para a adequação da edificação, o prazo estipulado para realização dessas intervenções deverá ser comunicado. Após a conclusão das obras de reparo indicadas, será elaborado laudo técnico complementar atestando que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, o que deverá ser comunicado. Dessa forma, a autovistoria estará finalizada, devendo ser repetida no prazo de 5 (cinco) anos.

O profissional técnico (engenheiro ou arquiteto) poderá comunicar, a qualquer tempo, o resultado do laudo técnico que indicar a necessidade de obras de reparo na edificação.

Os comunicados serão enviados à Coordenação Geral de Fiscalização de Manutenção Predial da Secretaria Municipal de Urbanismo, órgão responsável por gerenciar o cadastro eletrônico, através do preenchimento do formulário on-line disponível no portal da Prefeitura, [www.rio.rj.gov.br](http://www.rio.rj.gov.br), e na página da Secretaria Municipal de Urbanismo, [www.rio.rj.gov.br/web/smu](http://www.rio.rj.gov.br/web/smu), ou acessando diretamente o sistema digitando [www.rio.rj.gov.br/smu/vistoriatecnica](http://www.rio.rj.gov.br/smu/vistoriatecnica).

A situação dos imóveis em relação aos comunicados enviados pode ser consultada a qualquer momento no sistema. Para tanto, basta acessá-lo, clicar na opção “Consultar Situação do Imóvel” e indicar o endereço desejado.

## PREENCHENDO O COMUNICADO

Para facilitar o preenchimento e envio dos comunicados, deverão ser observados os passos listados a seguir, cabendo registrar que esse processo, depois de iniciado, deverá ser concluído em até 48 horas. Findo o prazo, ele deverá ser reiniciado.

- **1º passo:** Acessar o site [www.rio.rj.gov.br/web/autovistoria](http://www.rio.rj.gov.br/web/autovistoria).
- **2º passo:** Acessar “Comunicar Vistoria”.
- **3º passo:** Identificar, preferencialmente, o síndico ou responsável pela edificação. Esse processo poderá, também, ser executado pelo profissional responsável pelo laudo técnico.
- **4º passo:** Após a identificação, clicar em “Enviar”. A pessoa identificada receberá em seu e-mail mensagem para acessar o link “Formulário de Comunicado de Vistoria”.
- **5º passo:** Nesse link, o responsável pelo preenchimento do formulário “Vistoria Técnica de Edificações” informará a descrição do imóvel<sup>1</sup>, os dados do profissional responsável pelo laudo técnico e os dados do responsável pelo imóvel.
- **6º passo:** Ao final desse formulário, clique em “Enviar Comunicado de Adequação” ou “Enviar Comunicado de Necessidade de Obras de Reparo”, conforme o resultado do laudo técnico<sup>2</sup>.
- **7º passo:** Aguardar confirmação de recebimento do Comunicado de Vistoria e de sua validação. Você receberá uma mensagem informando que o teor do comunicado será submetido ao responsável pela elaboração do laudo para confirmação<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Tanto o bairro como o endereço são preenchidos automaticamente pelo sistema. Parando o mouse no espaço destinado ao logradouro, aparecerá uma mensagem explicativa para o seu preenchimento. Quando o cidadão começar a escrever o nome do logradouro, sem rua, avenida, praça, nobreza, acento, apóstrofo, hífen etc., aparecerão diversas opções relacionadas às letras escritas. Optando pela rua correta e indicando a numeração, o bairro aparecerá automaticamente. Quando a rua atravessar mais de um bairro, estes aparecem como opção para escolha do cidadão, porém, em qualquer caso, o preenchimento é automático e não admite o preenchimento à mão.

<sup>2</sup> Caso o comunicado enviado indique necessidade de obras, depois da execução delas deverá ser providenciado laudo complementar que ateste a adequação da edificação, possibilitando o posterior envio do comunicado de adequação.

<sup>3</sup> O comunicado informa o que o profissional técnico atestou no laudo. Quando o sistema recebe um envio de comunicado, na mesma hora dispara um e-mail para o responsável pela elaboração do laudo perguntando se ele confirma o conteúdo do comunicado. Confirmada a informação, seu comunicado será validado.

## Prazos e sanções

A data-limite para o envio do primeiro comunicado da autovistoria, positivo ou não, é 1º de julho de 2014. Os comunicados e as vistorias deverão ser realizados com intervalo máximo de cinco anos.

Os comunicados relativos aos resultados dos laudos técnicos complementares serão encaminhados dentro do prazo indicado para a realização das obras necessárias para a adequação da edificação.

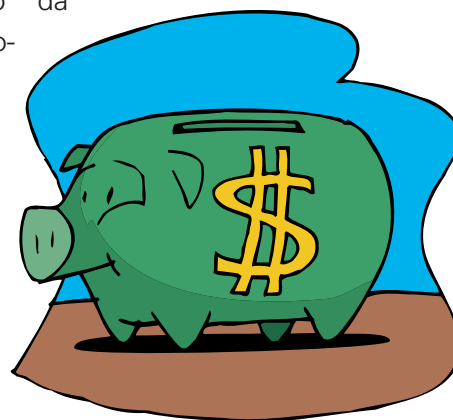
Os responsáveis pelos imóveis que não cumprirem a Lei serão notificados para que realizem a vistoria técnica no prazo de 30 (trinta) dias.

Descumprida a notificação, será cobrada ao responsável pelo imóvel multa, renovável mensalmente, correspondente a cinco VR (Valor Unitário Padrão Residencial) ou cinco VC (Valor Unitário Padrão Não Residencial), estabelecido para o imóvel, conforme o caso, para efeitos de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Essa multa será cobrada nas seguintes infrações, enquanto não for cumprida a obrigação:

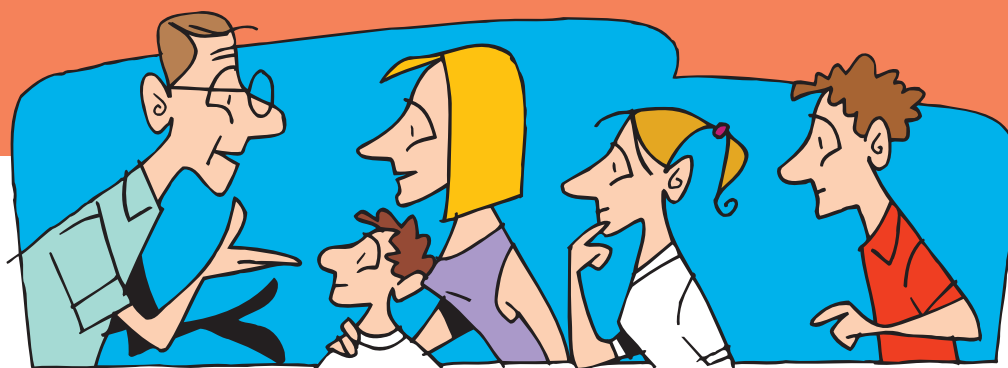
- Pela não realização da vistoria técnica no prazo determinado.
- Pela não realização, após o prazo declarado para as medidas corretivas das condições do imóvel, do laudo técnico que ateste estar o imóvel em condições adequadas.
- Pela não comunicação ao Município que o imóvel se encontra em condições adequadas de uso.

Além da multa, no caso de não conservação da edificação em adequadas condições de estabilidade, segurança, conservação e salubridade, será aplicada ao responsável pelo imóvel, complementarmente, uma nova multa correspondente a cinco VR (Valor Unitário Padrão Residencial) ou cinco VC (Valor Unitário Padrão Não Residencial).

Feita a vistoria técnica, e sendo verificada a existência de risco iminente para o público, o responsável pelo imóvel deverá, imediatamente, providenciar as obras necessárias para sanar o problema, que deverão ser acompanhadas por profissional habilitado, sem prejuízo da imediata comunicação do fato à Defesa Civil para verificar se é necessário o isolamento da área.

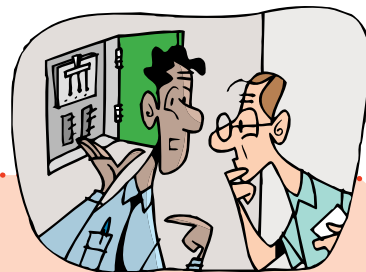


## Dicas e sugestões específicas para cada grupo envolvido na autovistoria



Um dos objetivos da autovistoria é evitar que situações de risco inaceitável cheguem a ocorrer. Lembre-se de que, além dos custos financeiros que um problema estrutural pode ocasionar, há custos que não podem ser repostos. Vidas humanas, por exemplo. É bom lembrar também que o síndico ou o responsável pelo imóvel é diretamente responsável perante a lei por quaisquer danos causados a terceiros por negligência de manutenção.

## | Para síndicos, administradores ou responsáveis pelas edificações



### OBRIGAÇÕES DO RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL

- Contratar vistoria técnica.
- Enviar comunicado à Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU).
- Contratar nova vistoria para elaborar novo laudo, na hipótese de a primeira vistoria apontar a necessidade de obras.
- Dar conhecimento do teor do laudo aos condôminos e arquivá-lo por 20 anos.
- Renovar comunicado à SMU no prazo máximo de cinco anos do último comunicado.
- Não iniciar obra sem licença e sem o acompanhamento de um profissional legalmente habilitado.
- Atuar no sentido de impedir a realização de obras internas nas unidades do condomínio que possam modificar a estrutura do prédio sem a devida licença e o acompanhamento de engenheiro ou arquiteto.

A autovistoria tem consequências diretas no estado de conservação e funcionamento dos edifícios da cidade do Rio de Janeiro. Ambos influenciam no seu valor, e a manutenção adequada gera segurança, valorização patrimonial, aumento da

vida útil do bem, conforto, tranquilidade e economia.

Ao efetuar a autovistoria ou obras de maior porte, siga as dicas abaixo. Elas podem diminuir muito os seus custos, os seus problemas e a sua margem de erros.

- Cote preços convocando no mínimo três empresas ou profissionais.
- Antes de contratar qualquer serviço, convém fazer um levantamento sobre a empresa ou o profissional, a fim de conhecer sua capacidade técnica e idoneidade, além dos últimos serviços realizados.
- Verifique se a empresa realmente existe, está registrada e possui alvará de funcionamento e CNPJ. Empresas de engenharia e/ou de arquitetura necessitam de um engenheiro ou arquiteto responsável técnico no quadro permanente e necessariamente devem ser inscritas no CREA-RJ ou no CAU/RJ.
- Solicite referências de clientes que tenham contratado serviços semelhantes para verificar se os prazos foram cumpridos e os serviços bem executados.
- Muitas dessas informações podem ser obtidas através de certidões e outras por meio de consultas na internet.

## Manutenção preventiva

Um dos objetivos da manutenção preventiva permanente é evitar que situações de risco ocorram. Há sempre vidas humanas, inclusive a sua, em risco. Sempre que perceber que algo não está bem (reboco ameaçando cair, ar-condicionado mal colocado, obras que não são comunicadas, instalação elétrica ruim etc.), avise ao síndico ou ao responsável pelo imóvel para que ele tome providências.

Um imóvel comercial ou residencial em bom estado, com todas as instalações funcionando, sem vícios como rachaduras, vazamentos ou infiltrações, não só se valoriza como também tem maior liquidez, ou seja, você poderá vendê-lo com mais

facilidade e melhor preço. No caso dos prédios públicos, escolas, hospitais etc., o cuidado com a manutenção proporciona aos usuários e ocupantes sensação de bem-estar e cuidado.

Sempre que observar indícios de lesões na estrutura, é conveniente consultar um profissional. Alterações aparentemente insignificantes podem ocultar problemas graves. A evolução da corrosão pode ser rápida, elevando muito o custo de uma recuperação. Qualquer avaliação, recuperação, reforço ou modificação da estrutura de uma construção exige o trabalho de um engenheiro estrutural. Fuja dos curiosos, os resultados podem ser desastrosos!

## Obras nas partes comuns

As obras nas partes comuns deverão ser submetidas à aprovação da assembleia e terão que ser projetadas e conduzidas por profissionais com atribuição legal. Também não poderão causar prejuízos, incômodos ou danos aos condôminos e não poderão afetar a solidez e a segurança da edificação.

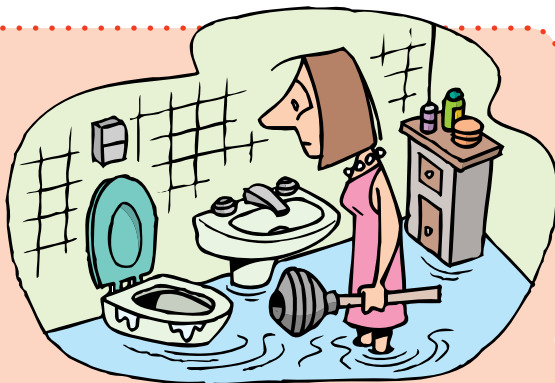
As mudanças de destinação de áreas comuns deverão ser aprovadas e é neces-

sário estudar a possibilidade de sua execução, considerando a legislação vigente, as previsões na Convenção, os carregamentos de materiais previstos e as interferências ou incômodos que podem afetar os condôminos. A criação de quadras esportivas e a instalação de piscinas em áreas destinadas à recreação infantil, por exemplo, deverão ser precedidas de verificação da capacidade da estrutura para os novos usos.



## Obras nas unidades

- Se seu prédio tem mais de 30 anos de vida, fique atento às instalações hidráulicas e sanitárias.
- Na época da construção, todos os dutos eram de ferro fundido, chumbo, raramente cobre, e sua vida útil provavelmente está no fim.
- Os entupimentos e vazamentos tornam-se comuns. Alerta os condôminos para isso. Faça um plano para a substituição gradativa por materiais modernos como o PVC.



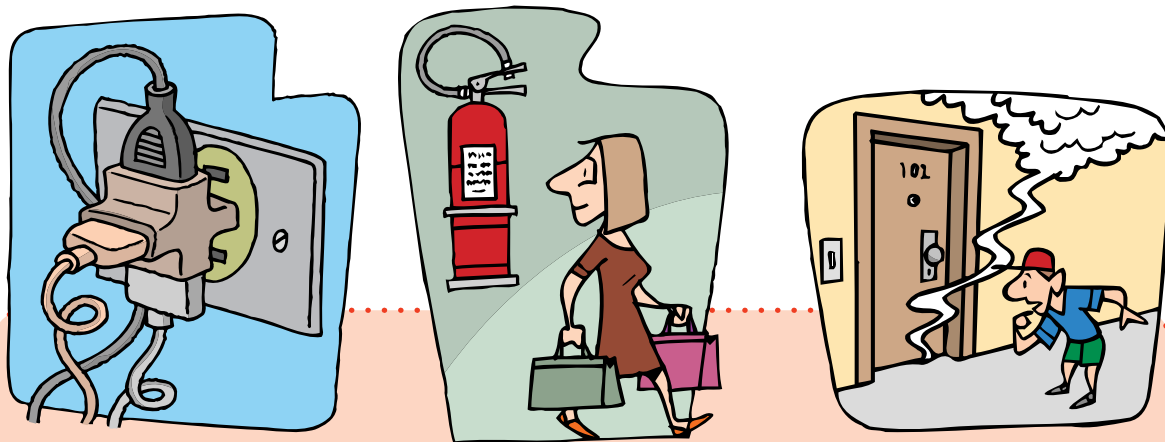
As obras internas nas unidades do condomínio que possam modificar ou interferir na estrutura do prédio deverão ser prévia e obrigatoriamente licenciadas e comunicadas ao responsável pelo prédio, com a identificação do responsável técnico pela sua execução. As eventuais obras que forem apontadas no laudo técnico como necessárias para a adequação da edificação deverão ser prévia e obrigatoriamente licenciadas na Prefeitura, e realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Como representante legal do condomínio, o síndico tem o dever de zelar pela segurança da edificação. Cumprindo esse

papel, ele pode, e deve, solicitar ao condômino ou morador que realiza obras em sua unidade esclarecimentos sobre elas. Pode, também, solicitar uma vistoria na unidade.

A utilização das unidades privativas não pode prejudicar ou causar danos e incômodos ao condomínio e aos demais condôminos, nem afetar a segurança e a solidez do edifício. Essas condições estão previstas no Código Civil e constam em grande número de Convenções de condomínio.

Para que o condomínio tenha a garantia de que as obras pretendidas não causarão interferências em suas diversas partes e não comprometerão a segurança e a solidez da edificação, é necessário que seja apresentado, para verificação e análise, o anteprojeto elaborado por profissional legalmente habilitado.

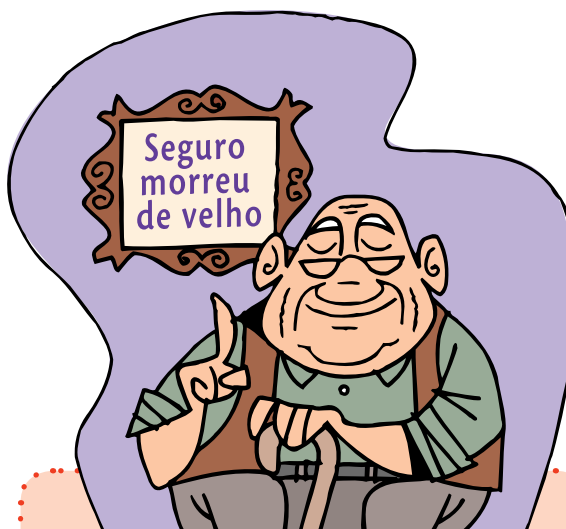


- Instalações elétricas precisam ser revisadas periodicamente. Nelas estão os maiores riscos de incêndio e morte em residências.

As alterações de fachadas, que podem ser definidas como as superfícies de fechamento de uma edificação, e não somente os planos frontais voltados para a rua, merecem atenção especial. É preciso zelar também pelas vistas das laterais, dos fundos e dos prismas internos. A fachada é componente do projeto arquitetônico de um edifício. Os desenhos do projeto arquitetônico, assim como os desenhos dos demais projetos, pertencem ao conjunto de peças da propriedade comum.

Algumas Convenções condominiais, visando preservar a fachada da edificação em razão de suas características peculiares, harmonia do conjunto, ou por força do nome do arquiteto que elaborou o projeto, vedam expressamente a colocação de quaisquer objetos originalmente não previstos, até mesmo grades, toldos e aparelhos de ar-condicionado. Muitas vezes, essas condições estão expressas também nas escrituras das unidades privativas.

Se a alteração for entendida como uma necessidade para todos, será preciso elaborar projeto específico para tal e submetê-lo à aprovação em assembleia, observando-se o disposto em Convenção e na legislação.



- Tenha sempre em mente o velho ditado: “Melhor prevenir que remediar.”
- A manutenção preventiva é mais útil, mais eficiente e mais barata que qualquer obra que você fizer para corrigir um acidente por manutenção negligente.

## | Para profissionais de arquitetura e engenharia

A elaboração de projetos e a condução da execução de obras em edificações são atribuições de profissionais legalmente habilitados. Os profissionais com atribuição legal para tais serviços são os engenheiros e os arquitetos. Esses profissionais têm responsabilidade civil de 10 anos, definida pelo Código Civil, sobre os serviços que executam.

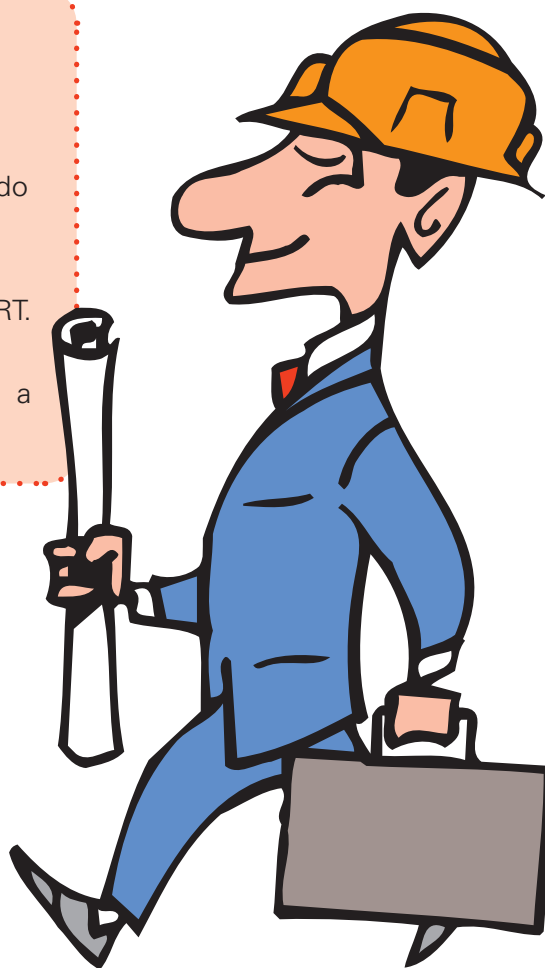
O exercício dos profissionais habilitados à prestação de serviços técnicos em edificações é regulamentado por leis federais. A Lei nº 5.194/1966 regulamenta o exercício das engenharias, e a Lei nº 12.378/2010 re-

gulamenta o exercício da arquitetura. Nessas leis, encontram-se definidas as atividades e atribuições dos profissionais de tais áreas. Resoluções e normas dos Conselhos Federais estabelecem procedimentos relacionados às atividades profissionais.

Os profissionais responsáveis pela elaboração dos projetos e pela condução da execução das obras devem registrar seus serviços com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), no CREA-RJ, se engenheiros, ou com o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), no CAU/RJ, se arquitetos.

### **SÃO OBRIGAÇÕES DO PROFISSIONAL TÉCNICO:**

- Fazer a vistoria e elaborar o laudo técnico.
- Recolher e apresentar a ART ou RRT.
- Elaborar projeto e acompanhar a obra.



## | Para ocupantes dos prédios (locatários, condôminos ou usuários)

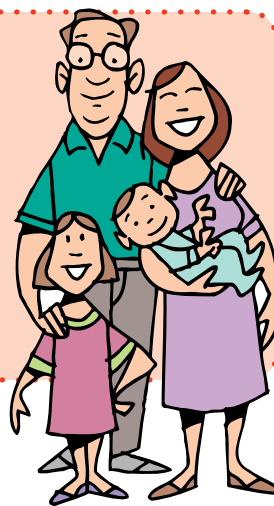
### Quanto à autovistoria

Lembre-se de que tudo que não funciona bem oferece um determinado grau de risco e pode representar futuros problemas. A autovistoria é importante porque identifica fatores que geram riscos e pequenas falhas, aparentemente desprezíveis, que podem

significar riscos inaceitáveis. Um elevador, por exemplo, com portas barulhentas, que custam a fechar ou a abrir, que dá tranco na hora de subir ou descer, não está funcionando bem. Chame o técnico. Não espere que ele pare ou que alguém se machuque.

#### SÃO OBRIGAÇÕES DOS OCUPANTES:

- Comunicar previamente ao responsável pelo prédio qualquer nova obra que pretenda executar.
- Não iniciar obra sem licença e sem o acompanhamento de um profissional legalmente habilitado.



### Obras nas unidades: todo cuidado é pouco

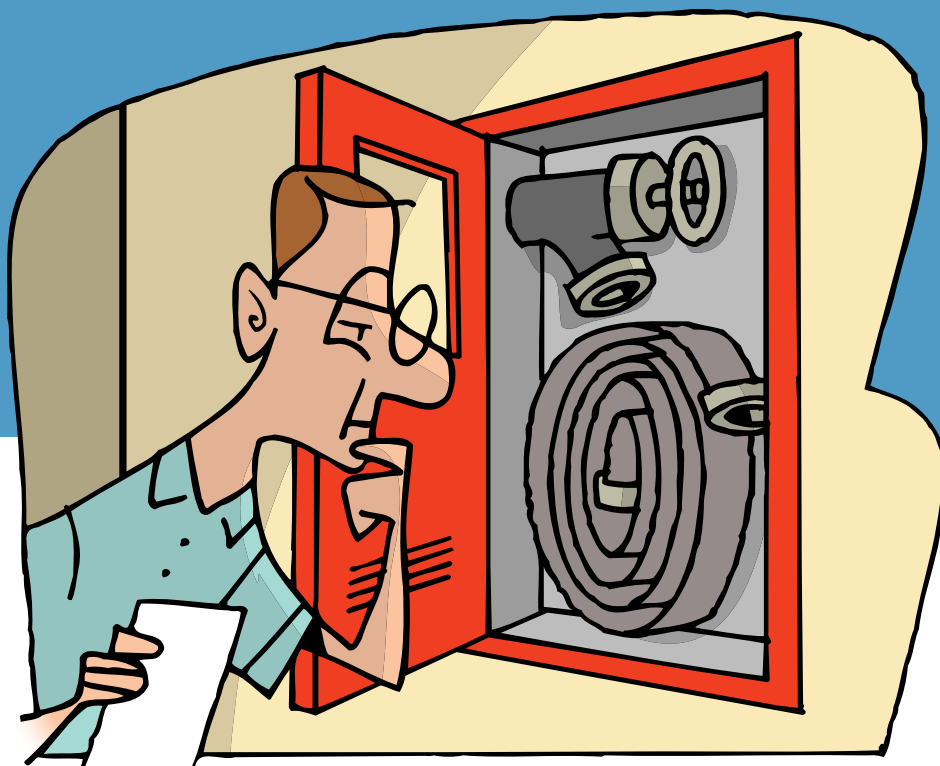
De maneira geral, as pessoas guardam a ideia de que, dentro do espaço compreendido pelas paredes que limitam a área de um apartamento ou sala comercial, o seu proprietário pode executar as obras que bem entender, sem o dever de satisfações a ninguém. Ledo engano: dentro de cada unidade existem elementos e componentes da construção que atendem a todos e, portanto, pertencem ao condomínio.

Para manter o bom funcionamento, a harmonia, a boa convivência e a tranquilidade em um condomínio, torna-se necessário que qualquer pretendente a uma obra a comunique aos demais condôminos e residen-

tes, na pessoa do síndico ou do responsável pelo imóvel, com a antecedência adequada, seja ela de qualquer tipo, de reforma ou de modificação, pelas situações que ambas acarretam: barulho, poeira, transporte de materiais e de entulhos, trânsito de pessoas estranhas ao condomínio etc. É preciso que tudo seja acordado.

Sempre que as características originais de projeto e de construção de seu prédio forem alteradas, modificando seu funcionamento ou seu objetivo, os riscos aumentam. Não permita mudanças desse tipo, a não ser quando orientadas e conduzidas por profissionais experientes e legalmente habilitados.

## Perguntas e respostas mais frequentes



Embora o tema já faça parte do dia a dia da maioria dos condomínios, muitas pessoas ainda têm dúvidas sobre como conduzir o processo e sobre outras questões técnicas e administrativas relativas à autovistoria. Para auxiliar os responsáveis técnicos, os responsáveis pelos imóveis e os ocupantes, selecionamos algumas das perguntas mais frequentes e esclarecemos todos os itens que devem ser observados em conformidade com as novas leis em vigor.

## Para o responsável pelo imóvel

### 🔗 O que é vistoria técnica?

É uma inspeção predial realizada por profissional ou empresa legalmente habilitados, com o objetivo de avaliar o estado geral da edificação no que diz respeito à sua conservação, estabilidade e segurança. O profissional atua como uma espécie de inspetor predial, fazendo um diagnóstico geral e recomendando, quando for o caso, exames complementares, que poderão envolver profissionais com diferentes especializações ou a realização de obras quando detectadas falhas ou deficiências.

### 🔗 Como saber se sou responsável por um imóvel?

De acordo com o § 2º do artigo 1º da Lei Complementar nº 126/2013, “entende-se por responsável pelo imóvel para os efeitos desta Lei Complementar o condomínio, o proprietário ou o ocupante do imóvel, a qualquer título, conforme o caso”.

### 🔗 Quais imóveis estão sujeitos à obrigação de realizar a vistoria técnica periódica?

Todos os imóveis existentes no Município, exceto: as edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares; todas as edificações nos primeiros cinco anos após a concessão do “Habite-se”; as edificações com até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000m² e as edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social.

### 🔗 Onde e como saber quais áreas estão classificadas como de “Especial Interesse Social”?

As consultas sobre Áreas de Especial Interesse Social devem ser feitas na Coordenadoria Geral dos Programas de Interesse

Social (CGPIS) da Secretaria Municipal de Urbanismo, localizada na sala 1002 do Centro Administrativo São Sebastião.

### 🔗 As edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 1.000m² deverão proceder à autovistoria (exemplo: galpões, escolas, hospitais, shopping centers etc.)?

De acordo com o disposto no § 2º do artigo 1º do Decreto nº 37.426/2013, estão desobrigadas a realizar a vistoria técnica periódica prevista na Lei Complementar nº 126/2013:

I – 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 1.000m².

IV – As edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social.

O inciso III acima se aplica a todos os tipos de edificação, exceto unifamiliares e bifamiliares, que estão excepcionalizados no inciso I.

### 🔗 Um prédio (condomínio) de quatro andares, com área inferior a 1.000m², também tem que apresentar um laudo de autovistoria?

De acordo com o disposto no § 2º do art. 1º do Decreto nº 37.426/2013, estão desobrigadas a realizar a vistoria técnica periódica prevista na Lei Complementar nº 126/2013:

III – As edificações com até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000m².

Ou seja, para a edificação estar isenta, precisa ter até dois pavimentos e área total construída menor que 1.000m². As duas condições têm que estar atendidas.

### **Os condomínios de casas e os condomínios situados fora da cidade do Rio de Janeiro também terão que fazer a autovistoria?**

As casas, edificações unifamiliares, mesmo em condomínio, estão isentas da obrigação. Quanto aos condomínios de fora do Rio, deve-se verificar, inicialmente, se existe lei de âmbito municipal disciplinando a autovistoria. No Estado do Rio de Janeiro, está em vigor a Lei nº 6.400/2013, determinando a obrigatoriedade da realização da autovistoria, cabendo ao município a responsabilidade pela elaboração do modelo do Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP). Recomendamos a leitura na íntegra dessa norma, que pode ser acessada no portal do Secovi Rio ([www.secovirio.com.br](http://www.secovirio.com.br)).

### **O “Habite-se” foi concedido há quatro anos. Deve ser exigido da construtora o primeiro laudo de vistoria?**

Não existe tal exigência na legislação municipal. A partir do quinto ano após o “Habite-se”, é obrigatória a realização de vistorias técnicas periódicas. A decisão sobre quem vai realizá-las cabe ao responsável pelo imóvel.

### **Os prédios da União, do Estado e do Município apresentarão o laudo no mesmo prazo dos prédios particulares?**

A legislação se aplica igualmente às edificações públicas e privadas. Não existe isenção para os prédios públicos.

### **Quais as consequências caso o condomínio não realize a autovistoria no prazo assinalado?**

Estará sujeito à notificação e a multas previstas no § 1º do artigo 4º da Lei Complementar nº 126/2013, e também pode ser responsabilizado civil e criminalmente por

danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou terceiros.

### **Qual o prazo para comunicação da vistoria técnica?**

A primeira vistoria técnica deverá ser comunicada até 1º de julho de 2014. As demais vistorias no prazo máximo de cinco anos após o último comunicado.

### **Como será calculada a multa para os casos de não cumprimento?**

Será cobrada ao responsável pelo imóvel multa, renovável mensalmente, correspondente a cinco VR (Valor Unitário Padrão Residencial) ou cinco VC (Valor Unitário Padrão Não Residencial), estabelecido para o imóvel, conforme o caso, para efeitos de cálculo do IPTU, nas seguintes infrações:

I – pela não realização da vistoria técnica no prazo determinado;

II – pela não realização do laudo técnico que ateste estar o imóvel em condições adequadas, após o prazo declarado para as medidas corretivas das condições do imóvel; ou

III – pela não comunicação ao Município de que o imóvel encontra-se em condições adequadas de uso.

§ 2º As multas serão aplicadas enquanto não for cumprida a obrigação.

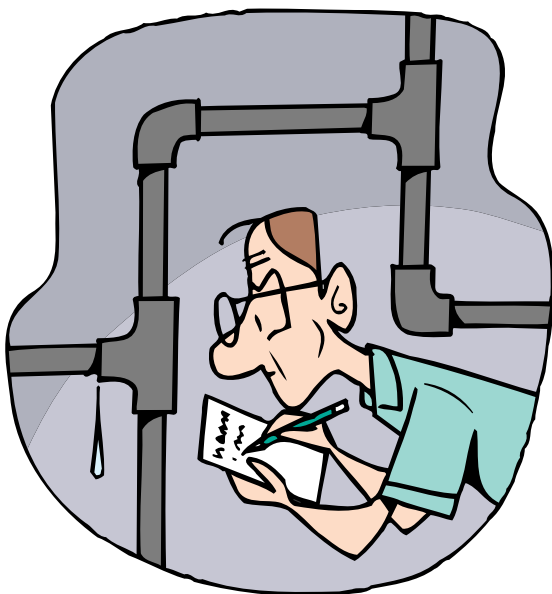


🔑 **Que tipo de profissional deve ser contratado pelo responsável pelo imóvel para realizar a vistoria?**

A vistoria técnica deverá ser efetuada por engenheiro, arquiteto ou empresa legalmente habilitada nos respectivos Conselhos Profissionais (CREA-RJ ou CAU/RJ). Em qualquer trabalho contratado, deve-se exigir o número do registro profissional e a apresentação da ART do engenheiro ou RRT do arquiteto.

🔑 **A lei de autovistoria cita o arquiteto ou o engenheiro como profissionais responsáveis pela elaboração dos laudos. Os laudos feitos pelas empresas já contratadas pelo condomínio servirão para o intuito? Exemplo: empresa que já faz manutenção e é obrigada a apresentar o RIA – Relatório de Inspeção Anual.**

Quem decidirá que documentos levará em consideração para elaboração do laudo é o profissional técnico contratado para fazer a vistoria.



🔑 **O que deve ser vistoriado?**

O que precisa ser vistoriado será definido pelo profissional contratado. Ele, como profissional qualificado e legalmente habilitado,

saberá definir o que terá que vistoriar para atestar as condições de toda a edificação no que diz respeito à conservação, estabilidade e segurança. Os responsáveis pelos imóveis devem ficar atentos às conclusões do laudo para que estas se refiram a toda a edificação, aí incluídas as partes comuns, particulares, cobertas, descobertas, fachadas etc.

🔑 **Qualquer obra no condomínio, inclusive no interior dos apartamentos, precisará de um engenheiro responsável?**

As obras internas nas unidades do condomínio que possam modificar a estrutura existente do prédio, bem como as identificadas no laudo técnico como necessárias para adequação da edificação, localizadas em área comum ou privativa, deverão ser obrigatoriamente licenciadas e realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado: arquiteto ou engenheiro, com RRT ou ART.

🔑 **Como a Prefeitura vai atuar nos prédios de quatro ou cinco andares em comunidades onde não há síndicos?**

Da mesma forma que atuará nos que têm síndico. Independentemente de terem síndico ou não, os prédios que não estiverem dentro das isenções da Lei devem cumprir com suas obrigações no que diz respeito à autovistoria.

🔑 **Se for constatada irregularidade em unidades, quem pagará o reparo neste caso, tendo em vista que a responsabilidade é do morador que fez a obra indevida?**

Tendo sido realizadas obras no interior da unidade que causem danos à estrutura da edificação, certamente o proprietário responderá pelos prejuízos a que deu causa, bem como ficará a seu encargo

reparar as irregularidades no interior da sua unidade.

🔗 **Caso o prédio tenha que fazer alguma obra em decorrência da autovistoria, o condomínio é que estipulará o prazo para sua conclusão através do formulário próprio disponível no site da Prefeitura?**

Quem estipula o prazo é o responsável técnico que identificou a necessidade de obra.

🔗 **Caso haja necessidade da execução de obras para adequação, o condomínio terá o prazo de cinco anos para realizá-las? A cada obra concluída deverá ser procedida comunicação à Prefeitura?**

Cinco anos é o prazo máximo, porém, quem determinará o limite é o responsável técnico. A comunicação só ocorrerá quando concluídas as obras e o laudo complementar atestar que a edificação está adequada, ou seja, será feita de uma só vez.

🔗 **Preciso tirar licença para executar as obras de reparo que porventura forem indicadas no laudo?**

Sim, a licença deverá ser requerida na Coordenadoria Geral de Fiscalização de Manutenção Predial da Secretaria Municipal de Urbanismo.

🔗 **A Prefeitura vai publicar um Modelo de Laudo de Vistoria ou uma relação de itens mínimos que deverão ser verificados?**

Não. A Prefeitura optou por não definir esse modelo, pois entende que o conteúdo do laudo – assim como as partes da edificação que serão vistoriadas – é definido pelo profissional responsável pela realização da vistoria técnica e pela elaboração do laudo de vistoria. Cabe a ele, como profissional qualificado e legalmente habilitado, essa definição.



🔗 **A Prefeitura vai publicar uma tabela de preços?**

Não. A Prefeitura não tem como regular o preço dos serviços, mas você deve estar atento a diferenças significativas entre os orçamentos apresentados.

🔗 **Solicitei orçamento de diversos profissionais e os valores apresentados são muito diferentes. Como saber se aqueles que apresentaram os valores mais baixos realizarão o trabalho completo?**

Para se precaver, você pode adotar as seguintes medidas: verifique e compare os serviços relacionados nos orçamentos; procure informações no respectivo Conselho sobre a atuação e habilitação do profissional; solicite informações de trabalhos executados anteriormente em outros prédios; contate outros responsáveis por imóveis onde esse profissional tenha realizado trabalhos.

🔗 **Quem fiscaliza o profissional técnico? A quem devo reclamar por um serviço não prestado ou em desacordo com o que foi combinado?**

O CREA-RJ e o CAU/RJ são os órgãos responsáveis por fiscalizar, respectivamente, o exercício profissional de engenheiros e ar-

quitetos. Não têm, porém, o poder de fazer cumprir um serviço pactuado, pois questões contratuais não estão sob suas competências. Exija sempre um documento, como um contrato, no qual, além do orçamento, estejam discriminados os serviços que serão prestados e o prazo para executá-los, com a necessária descrição das obrigações e dos deveres de cada parte.

### **🔑 Sou síndico e estou me sentindo perdido. Quem pode me ajudar a escolher o profissional?**

A escolha desse profissional deve ser feita como a de qualquer outro. Perguntar a conhecidos, pedir indicações, pesquisar na internet, solicitar ajuda de administradoras são algumas das possibilidades que podem ser utilizadas.

Os Conselhos Profissionais, CREA-RJ ou CAU/RJ, podem ser parceiros importantes para ajudar nessa escolha. Neles, você poderá acessar informações sobre o acervo técnico do profissional, verificar os serviços já executados e se a pessoa se encontra legalmente habilitada. Para consultar, basta acessar os sites [www.crea-rj.org.br](http://www.crea-rj.org.br) ou [www.cau-rj.org.br](http://www.cau-rj.org.br).



### **🔑 Existe algum documento que garanta a qualificação do profissional?**

Além do registro no respectivo Conselho Profissional, CREA ou CAU, existe um outro documento cuja apresentação é obrigatória junto com o laudo técnico ou quando da execução de qualquer obra ou serviço: a ART, no caso de engenheiros, e o RRT, de arquitetos. Tais documentos registram, nos Conselhos, os serviços realizados pelos profissionais. São eles que permitem identificar os limites de responsabilidade e da participação técnica em cada obra ou serviço, além da competência para executá-los. Possibilitam também a fiscalização dos Conselhos e garantem a habilitação do profissional.

### **🔑 O que posso fazer para facilitar o cumprimento da lei?**

O intuito da lei de autovistoria é ajudar o cidadão a zelar pelo seu patrimônio. Você pode, por exemplo, criar um arquivo com o histórico e documentos das obras realizadas. Outro exemplo é incluir no orçamento do condomínio a previsão de recursos financeiros para atender aos diferentes tipos de manutenção. Incorporar aos seus deveres a rotina de realizar as vistorias técnicas periódicas é outra atitude recomendável.

### **🔑 Qual a diferença entre “obras de reforma”, “obras de modificação” e “obras de modificação com acréscimos”?**

Por reforma ficam entendidas as obras que não alteram as características gerais dos projetos de arquitetura, estrutura e complementares, isto é, que não alteram os desenhos de planta baixa ou de cortes dos ambientes.

São consideradas obras de reforma as pinturas, as trocas de revestimentos ou forros (de pisos, paredes ou tetos), as trocas de louças, metais e aparelhos hidráulico-sanitários, sem mudança de instalações ou

de sua localização, as trocas de instalações (reposições), obedecendo ao projeto original, e as trocas de esquadrias conforme dimensões e desenhos originais.

Abrem-se poucas exceções nessa conceituação. Embora alterem aqueles desenhos, são aceitos como reforma o rebaixamento de teto com forros leves, como o gesso ou lambris, e a elevação de piso sem acréscimo de carga, ou seja, sem utilização de enchimentos.

Por modificação, ou alteração, ficam entendidas todas as obras que alteram as características de quaisquer dos projetos da edificação, modificando os desenhos de planta baixa ou os de cortes dos ambientes.

São obras de modificação: a remoção e a construção de paredes, a abertura ou fechamento de vãos de portas, de janelas ou de basculantes, a remoção parcial ou total de lajes, o fechamento ou abertura de



vãos em lajes, a construção de lajes ou de quaisquer planos não horizontais ou verticais, as mudanças nas instalações, as mudanças de destinação ou de uso de ambientes, total ou parcialmente, que possam produzir altera-

ções de sobrecarga, supressões ou acréscimos, gerando dessa forma desequilíbrios entre ações e reações estruturais, ou, ainda, as modificações diretas na própria estrutura.

As obras de modificação com acréscimos são uma situação particular que envolve todas as abrangências do parágrafo anterior e, ainda, a questão de expansão de áreas cobertas ou de ocupação de espaços que poderão ter implicações com propriedades de terceiros, entre as quais a limitação da utilização futura destes.

## Para os responsáveis técnicos

### 🔗 Essa vistoria é uma inspeção visual ou devo fazer testes e exames no prédio?

Quem define como será a vistoria, se será necessária a realização de exames ou a verificação de projetos, é você. Com seu conhecimento e prática, você definirá como e o que precisa ser feito para atestar as condições de conservação, estabilidade e segurança de toda a edificação.

### 🔗 O laudo é só técnico ou posso relatar, por exemplo, que um morador não permitiu o acesso à sua unidade?

Você deve relatar tudo que julgar pertinente para justificar sua conclusão.

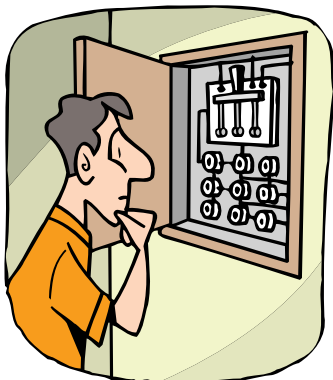
### 🔗 Existe NBR específica para inspeção predial?

Ainda não, mas a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) está trabalhando em sua construção. Contudo, há outras normas que devem ser consideradas na vistoria. Consulte a ABNT.

### 🔗 Pelo que entendi, na autovistoria, o trabalho do profissional técnico se resume a fazer a vistoria e elaborar o laudo técnico. Correto?

Não. Na verdade, a autovistoria pode demandar outros serviços, tais como: elaboração ou análise de projetos, acompanha-

mento de obras, consultorias etc. Vai depender das particularidades do contrato entre as partes. É importante salientar que, independentemente do campo de atuação,



a participação de engenheiros e arquitetos contribuirá para iniciar uma nova consciência de síndicos, moradores e usuários sobre as edificações, sua durabilidade e sobre os diferentes cuida-

dos necessários para sua manutenção.

### **A Prefeitura vai publicar um Modelo de Laudo de Vistoria ou uma relação de itens mínimos que deverão ser verificados?**

Não. A Prefeitura optou por não definir esse modelo, pois entende que o conteúdo do laudo – assim como as partes da edificação que serão vistoriadas – é definido pelo profissional responsável pela realização da vistoria técnica e pela elaboração do laudo de vistoria. Cabe a você, como profissional qualificado e legalmente habilitado, essa definição.

## **Para ocupantes (locatários, condôminos e usuários)**

### **Como posso saber que meu prédio efetuou a autovistoria?**

Acessando diretamente o sistema da Prefeitura através da página [www.rio.rj.gov.br/smu/vistoriatecnica](http://www.rio.rj.gov.br/smu/vistoriatecnica). A situação dos imóveis em relação aos comunicados enviados pode ser consultada a qualquer momento. Você poderá ver os comunicados na íntegra, não importando se são de adequação ou de necessidade de execução de obra. Para tanto, basta acessar o sistema, clicar na opção “Consultar Situação do Imóvel” e indicar o endereço desejado.

Você pode também indagar diretamente ao responsável pelo seu prédio, já que ele, de acordo com a legislação, é obrigado a dar conhecimento da elaboração do laudo aos condôminos, moradores e usuários da edificação, além de manter o documento arquivado pelo prazo mínimo de 20 anos, em local de fácil acesso e visibilidade.

### **Como posso cobrar o síndico do meu prédio para que realize a autovistoria?**

Citando a legislação que torna obrigatória a

realização de vistorias técnicas periódicas. Desde que o prédio não esteja incluído nas isenções previstas na lei, o condomínio, representado pelo síndico ou administrador, está obrigado a realizá-la.

### **Sou obrigado a permitir o acesso do profissional à minha unidade (apartamento, sala comercial ou loja)?**

Não existe essa obrigação legal. Mas, como a sua unidade faz parte da edificação, a permissão de acesso deve ser dada com o propósito de identificar se existe alguma anomalia que possa interferir na segurança do prédio. No fundo, o que se busca na vistoria é assegurar a segurança física e patrimonial de todos os ocupantes.

### **Tenho que licenciar todas as obras que efetuar em minha unidade (apartamento, sala comercial ou loja)?**

Todas as obras internas nas unidades do condomínio que possam modificar a estrutura existente do prédio, bem como as identificadas no laudo técnico como necessárias

para adequação da edificação, sejam em área comum ou privativa, deverão ser prévia e obrigatoriamente licenciadas, e realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado: arquiteto ou engenheiro, com o respectivo RRT ou ART.

#### **🔑 Tenho o direito de fazer intervenções na estrutura do meu prédio com a autorização do condomínio?**

Deve-se sempre evitar fazer intervenções na estrutura do prédio, mas, caso isso não seja possível, não é a autorização do condomínio que lhe garantirá a estabilidade da obra. Sendo assim, todas as obras que possam modificar a estrutura do prédio deverão ser prévia e obrigatoriamente licenciadas, além de realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado: arquiteto ou engenheiro, com o respectivo RRT ou ART.

#### **🔑 Se por questões financeiras o condomínio não aprovar em assembleia a realização de vistoria, como fica a situação do síndico perante a Prefeitura?**

A realização da autovistoria é imperativo legal e não pode ser relegada a segundo plano, por decisão de assembleia. A penalidade pelo descumprimento da norma recairá

sobre o condomínio. O síndico, como representante legal do condomínio, tem o dever de contratar o serviço e, para tanto, deve solicitar pelo menos três propostas, submetendo à deliberação da assembleia apenas a escolha da empresa a ser contratada e a forma de custear o serviço.

#### **🔑 Que medidas devem ser tomadas pelo responsável pelo imóvel caso este se encontre em situação irregular quanto à autovistoria, seja por atraso nas comunicações ou devido à não conformidade com as exigências da vistoria técnica?**

No primeiro caso, deve providenciar o envio do comunicado. No segundo, deve cumprir as exigências indicadas no laudo técnico para posterior envio de comunicação atestando a adequação da edificação.

#### **🔑 Onde e com quem devem ser guardadas as informações e os documentos gerados pela vistoria técnica? Por quanto tempo?**

O responsável pelo imóvel deverá afixar o laudo de vistoria em local de fácil visibilidade, para que qualquer morador ou condômino possa consultá-lo. O laudo técnico deverá ser arquivado pelo prazo mínimo de 20 anos.



## Anexos



Devido à complexidade do tema, achamos por bem compilar algumas informações que podem servir de consulta, ajudar no planejamento e na manutenção dos edifícios. Colaboraram conosco as concessionárias de água, energia e gás, que criaram *check lists* importantes para evitar acidentes e o desperdício. Além disso, incluímos todas as normas legais que dizem respeito à autovistoria, para que síndicos, usuários e responsáveis técnicos possam fazer a coisa certa.

## Ficha de Conformidade das Instalações

Colaborando com o espírito da autovis-  
toria, as concessionárias de água, ener-  
gia e gás na Cidade do Rio de Janeiro  
encaminharam um *check list* que poderá  
ser realizado periodicamente pelos sín-

dicos, administradores e/ou responsá-  
veis pelas edificações. Caso encontrem  
alguma inconformidade em seu condo-  
mínio, sugerimos contatar as conces-  
sionárias.

### GÁS – Baseado na ABNT 15.923

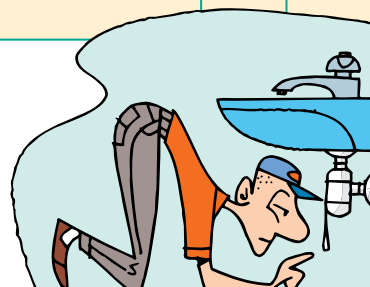
| Descrição                                                                                                                  | SIM | NÃO |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| <b>🔍 Rede de distribuição interna de gás – NBR 15526</b>                                                                   |     |     |
| Existe vazamento na rede de distribuição interna?                                                                          |     |     |
| Os afastamentos da instalação com os demais serviços estão adequados?                                                      |     |     |
| As redes de distribuição interna passam por vazios, caixa-d'água, vãos de escada ou poços de elevadores?                   |     |     |
| Os suportes estão íntegros, com robustez compatível, bem fixados, adequadamente distanciados e protegidos contra corrosão? |     |     |
| A tubulação de gás aparente está corretamente identificada?                                                                |     |     |
| A rede de distribuição interna apresenta amassamento, corrosão ou fissura?                                                 |     |     |
| Os materiais da rede de instalação interna são adequados ao uso?                                                           |     |     |
| <b>🔍 Cabine de medidores – NBR 15526</b>                                                                                   |     |     |
| A cabine de medidores está desobstruída, permitindo acesso a pessoal autorizado?                                           |     |     |
| Existe algum material dentro da cabine de medidores que seja estranho ao fim a que ela se destina?                         |     |     |
| As conexões dos reguladores e medidores estão sem vazamento?                                                               |     |     |
| Existe ventilação permanente adequada?                                                                                     |     |     |
| Existe algum dispositivo que possa produzir chama ou centelha?                                                             |     |     |
| Existe algum equipamento amassado ou que apresente corrosão?                                                               |     |     |
| <b>🔍 Chaminé coletiva – NBR 13103</b>                                                                                      |     |     |
| A chaminé coletiva está adequadamente dimensionada para os equipamentos conecta-<br>dos a ela?                             |     |     |
| Existem, no máximo, duas chaminés individuais por pavimento conectadas à chaminé<br>coletiva?                              |     |     |
| O terminal da chaminé está adequado?                                                                                       |     |     |
| A abertura inferior da chaminé está adequada?                                                                              |     |     |
| Existem rachaduras, rasgos ou emendas indevidas no duto de exaustão?                                                       |     |     |
| A chaminé está desobstruída?                                                                                               |     |     |
| O CO <sub>2</sub> e o CO ambiente estão dentro do especificado?                                                            |     |     |
| <b>🔍 Sistema de ventilação mecânica</b>                                                                                    |     |     |
| O duto de ventilação mecânica está corretamente dimensionado?                                                              |     |     |
| O laudo de manutenção do sistema de ventilação mecânica está adequado?                                                     |     |     |
| Existe duplicidade no sistema de ventilação mecânica que garanta o seu funcionamento ?                                     |     |     |
| O sistema de ventilação mecânica está funcionando adequadamente?                                                           |     |     |

## Instalações de ENERGIA ELÉTRICA

| Descrição                                                                                                                                                                                                                            | SIM | NÃO |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| A instalação de entrada (trecho coletivo) encontra-se compatível com a carga/demanda total da edificação?                                                                                                                            |     |     |
| As instalações (condutores e dispositivo de proteção) de cada unidade consumidora, inclusive o medidor de serviço, encontram-se compatíveis com suas respectivas cargas/demandas instaladas?                                         |     |     |
| O ramal de ligação encontra-se devidamente protegido por proteção mecânica (eletroduto rígido de PVC, eletrocalha etc.) ou abrigado em ambiente devidamente lacrado de acesso exclusivo da Light?                                    |     |     |
| A proteção geral está ajustada e/ou possui corrente nominal (A) compatível com a demanda da instalação de entrada?                                                                                                                   |     |     |
| A proteção geral possui capacidade de interrupção compatível com o nível de curto-circuito da instalação de entrada?                                                                                                                 |     |     |
| A proteção geral atende aos requisitos técnicos estabelecidos pela NBR 5410 e demais normas atinentes?                                                                                                                               |     |     |
| A instalação possui malha de aterramento instalada em conformidade com os padrões previstos na Recon-BT?                                                                                                                             |     |     |
| O medidor de serviço encontra-se conectado antes da proteção geral?                                                                                                                                                                  |     |     |
| Os condutores do medidor de serviço encontram-se devidamente protegidos por proteção mecânica (eletroduto rígido de PVC ou sealtubo)?                                                                                                |     |     |
| O ramal de entrada encontra-se devidamente protegido por proteção mecânica (eletroduto rígido de PVC, eletrocalha etc.)?                                                                                                             |     |     |
| Os condutores/barramentos do ramal de entrada estão compatíveis (dimensionados) com a(s) demanda(s) do(s) agrupamento(s)?                                                                                                            |     |     |
| A proteção parcial (se existente) está ajustada e/ou possui corrente nominal (A) compatível com a demanda do agrupamento?                                                                                                            |     |     |
| A proteção parcial (se existente) possui capacidade de interrupção compatível com o nível de curto-circuito do agrupamento?                                                                                                          |     |     |
| A proteção parcial (se existente) atende aos requisitos técnicos estabelecidos pela NBR 5410 e demais normas atinentes?                                                                                                              |     |     |
| Os circuitos das unidades consumidoras que derivam do barramento da caixa de distribuição ou do barramento do painel de medidores encontram-se instalados corretamente (não estão sobrepostos a outros circuitos)?                   |     |     |
| De maneira geral, todas as caixas e painéis existentes possuem acabamento (box, prensa-tubos etc.) na interligação com os eletrodutos de PVC ou sealtubos?                                                                           |     |     |
| Todos os ambientes restritos à Light, bornes de medidores, caixas e painéis estão devidamente lacrados pela Light?                                                                                                                   |     |     |
| De maneira geral, todos os materiais e equipamentos que compõem a instalação de entrada encontram-se em locais de livre e fácil acesso, em condições adequadas de iluminação, ventilação e segurança (acesso restrito e sinalizado)? |     |     |
| De maneira geral, todos os materiais (quadros, caixas, painéis etc.) encontram-se em bom estado de conservação?                                                                                                                      |     |     |
| Existe indicação de mau contato (aquecimento, perda de isolamento etc.) em algum componente da instalação de entrada?                                                                                                                |     |     |

## Instalações de ÁGUA E ESGOTO

| Descrição                                                                                                                                                                                                                          | SIM | NÃO |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| <b>🔧 Vazamentos nas instalações sanitárias</b>                                                                                                                                                                                     |     |     |
| Existem vazamentos nos tubos de queda (vazamento na alvenaria)?                                                                                                                                                                    |     |     |
| Existe vazamento no ramal predial (vazamento em pisos ou em subsolos)?                                                                                                                                                             |     |     |
| Vazamento em caixas de inspeção?                                                                                                                                                                                                   |     |     |
| Vazamento em caixa de gordura?                                                                                                                                                                                                     |     |     |
| Vazamento em caixa sifonada?                                                                                                                                                                                                       |     |     |
| Vazamento em caixa coletora?                                                                                                                                                                                                       |     |     |
| Vazamento em fossa/filtro?                                                                                                                                                                                                         |     |     |
| <b>🔧 Estado de conservação e limpeza</b>                                                                                                                                                                                           |     |     |
| Caixa de inspeção (acesso fácil, tampa adequada e funcionamento normal)?                                                                                                                                                           |     |     |
| Caixa de gordura (acesso fácil, tampa adequada e funcionamento normal)?                                                                                                                                                            |     |     |
| Caixa sifonada (acesso fácil, tampa adequada e funcionamento normal)?                                                                                                                                                              |     |     |
| Caixa coletora (inclusive sistema de bombeamento)?                                                                                                                                                                                 |     |     |
| Fossa/filtro (confirmar a data da última limpeza através de nota fiscal – periodicidade de limpeza de um ano)? Anexar laudos.                                                                                                      |     |     |
| Os registros de limpeza dos dispositivos acima estão disponíveis e de empresas credenciadas no INEA? Anexar laudos.                                                                                                                |     |     |
| <b>🔧 Dimensionamento adequado – NBR 8160</b>                                                                                                                                                                                       |     |     |
| Caixa de inspeção está no padrão?                                                                                                                                                                                                  |     |     |
| Caixa de gordura está no padrão?                                                                                                                                                                                                   |     |     |
| Caixa coletora está no padrão?                                                                                                                                                                                                     |     |     |
| <b>🔧 Destino adequado dos efluentes sanitários</b>                                                                                                                                                                                 |     |     |
| Verificar se o sistema predial de esgotos sanitários está funcionando como separador absoluto em relação ao sistema predial de águas pluviais, não existindo nenhuma ligação entre os dois sistemas. Foi feito o teste do corante? |     |     |
| <b>🔧 Vazamentos nas instalações hidráulicas</b>                                                                                                                                                                                    |     |     |
| Existe vazamento no reservatório superior?                                                                                                                                                                                         |     |     |
| Existem vazamentos em registros do barrilete?                                                                                                                                                                                      |     |     |
| Existe vazamento nas colunas e tubulação de recalque (alvenaria)?                                                                                                                                                                  |     |     |
| Vazamento no reservatório inferior – executado teste de estanqueidade?                                                                                                                                                             |     |     |
| Laudo de desinfecção dos reservatórios?                                                                                                                                                                                            |     |     |
| O lacre do hidrômetro está íntegro?                                                                                                                                                                                                |     |     |
| Os reservatórios inferiores e superiores possuem tampas adequadas e estanques?                                                                                                                                                     |     |     |
| <b>🔧 Dimensionamento adequado – NBR 5626</b>                                                                                                                                                                                       |     |     |
| Os reservatórios têm, no mínimo, a capacidade necessária para 48 horas do consumo do imóvel, sem considerar o volume de água para combate a incêndio?                                                                              |     |     |



### **Lei nº 6.400, de 5 de março de 2013**

Determina a realização periódica por 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 e cria Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP) no Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências.

### **O GOVERNADOR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Faço saber que a Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica instituída, no Estado do Rio de Janeiro, a obrigatoriedade de autovistoria, decenal, pelos condomínios ou proprietários dos prédios residenciais, comerciais, e pelos governos do Estado e dos municípios, 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 ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro – CAU/RJ.

§ 1º. Os condomínios ou proprietários de prédios comerciais e residenciais de que trata o *caput* do artigo 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 realização da autovistoria os prédios residenciais unifamiliares.

III - Considera-se responsável pelo prédio, conforme o caso: o proprietário; o possuidor; o condomínio; 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-RJ e/ou CAU/RJ, 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-RJ, quando se tratar de engenheiros; e de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT junto ao CAU/RJ, quando se tratar de arquitetos.

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 artigo 1.341 do Código Civil, o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto/engenheiro habilitado.

VI - O condomínio providenciará a manutenção predial preventiva ou corretiva, proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto/engenheiro habilitado de que trata o artigo 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 1.000m² (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-RJ ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro – CAU/RJ, 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 impliquem em 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-RJ, ou através do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, quando se tratar do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro – CAU/RJ.

**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, atra-

vés 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, independentes do Laudo 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 do Rio de Janeiro – CREA-RJ e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro – CAU/RJ, no menor prazo possível.

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

Rio de Janeiro, 5 de março de 2013.

**SÉRGIO CABRAL**

*Governador*

Projeto de Lei nº 1.237/2008

Autoria dos deputados: Pedro Paulo e Luiz Paulo

### **Lei Complementar nº 126, de 26 de março de 2013**

Institui a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.

**O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:**

**Art. 1º.** Fica instituída a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas periódicas, com intervalo máximo de cinco anos, nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro, para verificar as suas condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras.

§ 1º. A realização da vistoria técnica referida no *caput* é obrigação do responsável pelo imóvel.

§ 2º. Entende-se por responsável pelo imóvel para os efeitos desta Lei Complementar o condomínio, o proprietário ou o ocupante do imóvel, a qualquer título, conforme for o caso.

§ 3º. Excluem-se da obrigação prevista no *caput*:

I - as edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares;

II - nos primeiros cinco anos após a concessão do “Habite-se”, todas as demais edificações.

**Art. 2º.** A vistoria técnica deverá ser efetuada por profissional legalmente habilitado, com registro no Conselho de Fiscalização Profis-

sional competente, que elaborará laudo técnico referente às condições mencionadas no art. 1º desta Lei Complementar.

§ 1º. O laudo técnico deverá ser obrigatoriamente acompanhado do respectivo registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica no Conselho de Fiscalização Profissional competente.

§ 2º. Em caso de prestação de informações falsas ou de omissão deliberada de informações, aplicar-se-á ao profissional de que trata este artigo multa no valor equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo das demais responsabilidades civis, administrativas e criminais previstas na legislação em vigor.

**Art. 3º.** O laudo técnico conterá a identificação do imóvel e a descrição das suas características e informará se o imóvel encontra-se em condições adequadas ou inadequadas de uso, no que diz respeito à sua estrutura, segurança e conservação, conforme definido no art. 1º desta Lei Complementar.

§ 1º. Em caso de inadequação, o laudo técnico deverá informar, também, as medidas reparadoras necessárias para sua adequação, com o prazo para implementá-las.

§ 2º. Confirmado, por laudo técnico, que o imóvel se encontra em condições adequadas de uso, o responsável pelo imóvel deverá comunicar tal fato ao Município, dentro do prazo previsto no art. 1º, mediante o preenchimento de formulário on-line, indicando o nome do profissional responsável, seu registro profissional e o número do registro ou da Anotação de Responsabilidade Técnica a ele relativa.

§ 3º. Na hipótese do § 1º, caberá ao responsável pelo imóvel a adoção das medidas corretivas necessárias, no prazo estipulado no laudo técnico, findo o qual deverá ser providenciada a elaboração de novo laudo técnico, que ateste estar o imóvel em condições adequadas, o que deverá ser comunicado ao Município, antes de encerrado o prazo previsto no art. 1º, mediante o preenchimento de formulário on-line, indicando o nome do profissional responsável, seu registro profissional e o número do registro ou da Anotação de Responsabilidade Técnica a ele relativa.

§ 4º. O responsável pelo imóvel deverá dar conhecimento da elaboração do laudo técnico aos moradores, condôminos e usuários da edificação, por comunicado que será afixado em local de fácil visibilidade, arquivando-o em local de fácil acesso, para que qualquer morador ou condômino possa consultá-lo.

§ 5º. O laudo técnico deverá ser exibido à autoridade competente quando requisitado e deverá permanecer arquivado para consulta pelo prazo de vinte anos.

**Art. 4º.** Os responsáveis pelos imóveis que não cumprirem as obrigações instituídas por esta Lei Complementar deverão ser notificados para que no prazo de trinta dias realizem

a vistoria técnica exigida e cumpram as demais obrigações estipuladas no art. 3º.

§ 1º. Descumprida a notificação prevista no *caput*, será cobrada ao responsável pelo imóvel multa, renovável mensalmente, correspondente a cinco VR – Valor Unitário Padrão Residencial ou cinco VC – Valor Unitário Padrão Não Residencial, estabelecido para o imóvel, conforme o caso, para efeitos de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, nas seguintes infrações:

I - pela não realização da vistoria técnica no prazo determinado;

II - pela não realização do laudo técnico que ateste estar o imóvel em condições adequadas, após o prazo declarado para as medidas corretivas das condições do imóvel; ou

III - pela não comunicação ao Município de que o imóvel encontra-se em condições adequadas de uso.

§ 2º. As multas serão aplicadas enquanto não for cumprida a obrigação.

§ 3º. A soma dos valores das multas não poderá ultrapassar o valor venal do imóvel, estipulado para efeito de cálculo do IPTU.

**Art. 5º.** No caso de não conservação da edificação em adequadas condições de estabilidade, segurança, conservação e salubridade, será aplicada ao responsável pelo imóvel, na forma do § 2º do art. 1º desta Lei Complementar, a multa correspondente a cinco VR – Valor Unitário Padrão Residencial ou cinco VC – Valor Unitário Padrão Não Residencial, estabelecido para o imóvel, conforme o caso, para efeitos de cálculo do IPTU.

**Art. 6º.** A Prefeitura deverá criar cadastro eletrônico para as anotações previstas no art. 3º desta Lei Complementar.

**Art. 7º.** Esta Lei Complementar entra em vi-

gor na data de sua publicação.

**EDUARDO PAES**

*Prefeito*

Lei Complementar nº 126/2013

Autoria: Poder Executivo

**Decreto nº 37.426, de 11 de julho de 2013**

*(D.O. Município de 12/7/2013)*

Regulamenta a aplicação da Lei Complementar n.º 126/2013 e da Lei n.º 6.400/2013, que instituem, por AUTOVISTORIA, a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro.

**O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais,**

e CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer as condições de implementação de vistoria técnica nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro;

CONSIDERANDO a necessidade de definir estratégias para verificação do cumprimento da Lei diante do grande número de edificações abrangidas pela obrigação;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer prazos para que os responsáveis pelos imóveis adotem as providências que possibilitem o cumprimento das obrigações determinadas pelas Normas;

CONSIDERANDO a necessidade de compatibilizar a aplicação e a abrangência da Lei Complementar n.º 126, de 26 de março de 2013, e da Lei n.º 6.400, de 5 de março de 2013;

DECRETA:

**Art. 1º.** Ficam os responsáveis pelas edificações existentes no Município do Rio de

Janeiro, inclusive as edificações tombadas, preservadas e tuteladas, obrigados a realizar vistorias técnicas periódicas, com intervalo máximo de cinco anos, para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras.

§ 1º. Para fins de aplicação deste Decreto, entende-se como responsável pelo imóvel o Condomínio, representado pelo síndico ou administrador, o proprietário ou ocupante do imóvel a qualquer título.

§ 2º. Estão desobrigadas a realizar a vistoria técnica periódica prevista na Lei Complementar n.º 126/2013:

I - 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.

IV - As edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social.

§ 3º. 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.

§ 4º. As edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social serão objeto de programas específicos através de convênios com a finalidade de garantir condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

**Art. 2º.** A vistoria técnica deverá ser efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais, CREA-RJ ou CAU/RJ, que elaborará o Laudo Técnico atestando as condições de conservação, estabilidade e segurança.

Parágrafo único. O laudo técnico deverá ser obrigatoriamente acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica – RRT junto ao CAU/RJ ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao CREA-RJ.

**Art. 3º.** O responsável pela edificação comunicará à Secretaria Municipal de Urbanismo que o laudo técnico atestou que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, mediante preenchimento de formulário próprio on-line, disponível no portal da Prefeitura, [www.rio.rj.gov.br](http://www.rio.rj.gov.br), e na página da Secretaria Municipal de Urbanismo, [www.rio.rj.gov.br/web/smu](http://www.rio.rj.gov.br/web/smu).

§ 1º. Do comunicado constarão as seguintes informações:

I - Identificação do responsável pelo imóvel.

II - Descrição e localização do imóvel.

III - Identificação do profissional responsável pela elaboração do laudo técnico, com o número do respectivo Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica.

IV - Declaração de que a edificação encontra-se em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

§ 2º. Os comunicados estarão disponíveis para consulta no site a que se referem os artigos 3º e 4º.

**Art. 4º.** Quando o laudo técnico indicar a necessidade de obras de reparo na edificação, o prazo estipulado para realização das obras deverá ser comunicado através do formulário próprio on-line disponível no portal da Prefeitura, [www.rio.rj.gov.br](http://www.rio.rj.gov.br), e na página da Secretaria Municipal de Urbanismo, [www.rio.rj.gov.br/web/smu](http://www.rio.rj.gov.br/web/smu).

§ 1º As obras de reparo indicadas no laudo técnico deverão ser previamente licenciadas na Secretaria Municipal de Urbanismo e acompanhadas por profissional técnico legalmente habilitado, arquiteto ou engenheiro, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

§ 2º. Após a conclusão das obras de reparo indicadas no laudo técnico será elaborado laudo técnico, complementar que ateste que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, que deverá ser comunicado de acordo com o disposto no artigo 3º.

§ 3º. O responsável técnico poderá comunicar, a qualquer tempo, o resultado do laudo

na forma determinada no *caput* deste artigo.

**Art. 5º.** O responsável pelo imóvel deverá dar conhecimento da elaboração do laudo técnico aos moradores, condôminos e usuários da edificação e mantê-lo arquivado para consulta pelo prazo de vinte anos, em local de fácil acesso e visibilidade.

**Art. 6º.** Feita a vistoria técnica, sendo verificada a existência de risco iminente para o público, o responsável pelo imóvel deverá, imediatamente, providenciar as obras necessárias para sanar o risco, que deverão ser acompanhadas por profissional habilitado, sem prejuízo da imediata comunicação do fato à Defesa Civil para verificar se é necessário o isolamento da área.

**Art. 7º.** As obras internas nas unidades do condomínio, que possam modificar a estrutura existente do prédio, deverão ser obrigatoriamente comunicadas ao responsável pelo prédio e 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.

**Art. 8º.** A fiscalização do cumprimento da obrigação prevista neste Decreto, pelo órgão competente, 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.

**Art. 9º.** Fica estabelecida a data-limite de 1º de janeiro de 2014 para cumprimento das obrigações previstas neste Decreto.

Parágrafo Único. Findo o prazo previsto no *caput*, os responsáveis pelas edificações que não tenham cumprido as obrigações estipuladas neste Decreto estarão sujeitos aos procedimentos de fiscalização estabelecidos na Lei Complementar n.º 126/2013, de acordo com o art. 6º deste Decreto.

**Art. 10.** A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio, do proprietário ou do ocupante do imóvel, a qualquer título, conforme definido na Lei Complementar n.º 126/2013, respondendo civil e criminalmente, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros.

**Art. 11.** Integra o presente Decreto, na forma do Anexo Único, a definição dos principais responsáveis pelas ações que objetivam promover a conscientização da importância de a sociedade garantir a segurança das edificações, bem como contribuir para o cumprimento das medidas previstas na Lei Complementar n.º 126/2013 e seu Decreto regulamentador.

**Art. 12.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 11 de julho de 2013; 449º ano da Fundação da Cidade.

EDUARDO PAES

## Anexo único

### Principais responsáveis, ações e responsabilidades

| Agente                   | Descrição                                                                                            | Responsabilidades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Responsável pelo imóvel  | Condomínio, proprietário ou o ocupante do imóvel, a qualquer título                                  | a) Contratar vistoria técnica<br>b) Enviar comunicado à Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU<br>c) Executar as obras de reparo quando necessário<br>d) Contratar nova vistoria para elaborar novo laudo<br>e) Dar conhecimento do teor do laudo aos condôminos e arquivá-lo por 20 anos<br>f) Renovar o comunicado à SMU no prazo máximo de 5 anos do último comunicado |
| Profissional responsável | Profissional legalmente habilitado, com registro no Conselho de Fiscalização Profissional competente | a) Fazer vistoria e elaborar laudo<br>b) Recolher a ART ou RRT<br>c) Elaborar projeto e acompanhar a obra<br>d) Possibilidade de comunicar o resultado do laudo                                                                                                                                                                                                            |
| Prefeitura               | Secretaria de Urbanismo – SMU                                                                        | a) Gerenciar o cadastro eletrônico<br>b) Notificar e multar os responsáveis que não comunicarem a vistoria ou não executarem as obras no prazo<br>c) Fazer vistoria e multar os responsáveis pelos imóveis que não conservarem a edificação<br>d) Elaborar campanhas educativas                                                                                            |
| Conselhos                | CREA / CAU                                                                                           | a) Fiscalizar o exercício da profissão<br>b) Aplicar as sanções decorrentes do exercício profissional irregular ou ilegal, na forma da legislação específica<br>c) Disponibilizar cadastro de profissionais para consulta da população<br>d) Propor iniciativas para aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais<br>e) Elaborar campanhas educativas                  |
| Entidades                | ADEMI, SECOVI RIO, ABADI                                                                             | a) Sugerir a inclusão, na Convenção do condomínio, de dispositivos que possibilitem o cumprimento da Lei Complementar nº 126/2013 e seu decreto regulamentador<br>b) Divulgar e esclarecer dúvidas da lei aos associados<br>c) 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 Complementar nº 126/2013 e seu decreto regulamentador<br>b) Comunicar previamente ao responsável pelo prédio qualquer obra que pretenda executar<br>c) Não iniciar obra sem acompanhamento de um profissional habilitado                                                         |

## Realização:



## Apoio:

