

O antídoto da prevenção

Aprovada no Rio após intensa luta do CREA-RJ e das entidades de classe, autovistoria obrigatória em imóveis, por profissionais registrados no Conselho, pode virar lei nacional

Agora é lei. A autovistoria em imóveis já é obrigatória no município do Rio de Janeiro desde 12 de julho, quando a regulamentação da lei foi publicada no Diário Oficial (Lei complementar 126). Os responsáveis por 270 mil casas e edifícios da cidade, segundo estimativa do Censo 2010 do IBGE, terão de se mexer para providenciar os laudos que certificam a boa conservação do imóvel. Já a lei estadual, que valerá para todos os municípios do Estado do Rio de Janeiro (Lei 6.400/13) também já foi sancionada, porém ainda precisa ser regulamentada pelo Governo. De acordo com o presidente do CREA-

-RJ, Agostinho Guerreiro, que participou da regulamentação da lei do município, o processo caminha a passos lentos. "Até o momento, nenhum órgão de fora do Governo do Estado foi chamado para participar do processo, diferentemente do município, onde entidades representativas de engenharia e arquitetura foram convidadas a opinar e ajudar."

A lei municipal estipula que os responsáveis pelos prédios contratem engenheiros, arquitetos ou empresas para realizarem laudos sobre a situação do imóvel. O resultado dessa primeira autovistoria deve ser informado ao município até 1º de janeiro de 2014. Depois, a cada período de no máximo cinco anos, os imóveis devem enviar um laudo à prefeitura, indicando suas condições de conser-



vação e apontando se há necessidade de reparos. Os condomínios recém-construídos só precisarão cumprir essa determinação depois dos primeiros cinco anos da concessão do “habite-se”. Caso os prédios não cumpram a resolução, poderão sofrer multa que pode chegar ao valor usado para cálculo do IPTU do imóvel.

Os laudos deverão ser comunicados à Prefeitura por meio do portal da Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU, em uma página exclusiva para envio das informações -www.rio.rj.gov.br/smu/vistoriatecnica. A SMU aconselha que os responsáveis pelas edificações guardem os laudos por pelo menos 20 anos e que a comunicação que certifica as boas condições do prédio seja afixada em local visível a moradores e frequentadores do local.

Fora do município do Rio, vale a lei 6.400/13, que prevê vistorias a cada cinco anos, para imóveis com mais de 25 anos, e a cada dez, para prédios com menos de 25 anos. As duas leis esclarecem que, se houver necessidade de reparos, o responsável pelo imóvel terá que providenciar as reformas e, depois delas concluídas, enviar um outro laudo comprovando que foi feito tudo o que ele recomendou.

REGULAMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Todas as edificações de três ou mais pavimentos e as que tiverem



Agostinho Guerreiro: “A lei federal seria a grande solução para evitar tantas catástrofes como as que temos visto pelo país”

mil metros quadrados ou mais de área construída são obrigadas a fazer a vistoria, que deverá verificar desde as condições da estrutura e subsolo até as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de gás e de prevenção de fogo e escape. Tanto a lei estadual quanto a municipal instituem que as vistorias devem ser feitas por profissionais ou empresas, legalmente habilitados pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo). Somente esses profissionais, desde que tenham competência técnica acumulada, poderão assinar os laudos técnicos atestando o estado de conservação e segurança das edificações.

ÂMBITO NACIONAL

No plano federal há um projeto de lei aprovado no dia 5 de junho último pela Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR) do Senado, que está tramitando há quase dois anos no Congresso. O projeto, do então senador Marcelo Crivella (PRB-RJ), institui que todas

as edificações do país devem passar por inspeção. A vistoria será obrigatória para edifícios residenciais e comerciais, escolas, igrejas, teatros, cinemas, viadutos e pontes, concluídas e entregues para uso, com todos os seus elementos complementares, como sistemas de ar-condicionado, geradores de energia, elevadores, escadas rolantes, subestações e instalações elétricas, caldeiras, monta-cargas e transformadores, entre outros. Apenas as barragens, estádios de futebol e residências unifamiliares de até três andares não estariam sujeitas às inspeções técnicas, pois há legislação específica.

O projeto federal determina que prédios com mais de 10 anos realizem a vistoria a cada cinco anos, tempo suficiente para que qualquer erro de planejamento ou execução em um imóvel seja corrigido de acordo com as normas de segurança. Edifícios com mais de 30 anos precisam fazer inspeção a cada cinco anos, e quando completarem 50 anos de construção, terão que ser inspecionados todos os anos por engenheiros habilitados pe-





iStockPhoto.com

O vice-presidente do Secovi defende que a fiscalização seja feita, no início, em bairros com maior concentração de prédios antigos, como Copacabana.

los Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (Creas), que emitirão o “Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite)”.

“Seria a grande solução para evitar tantas catástrofes como as que temos visto recentemente pelo país”, comenta Agostinho Guerreiro, que fez parte da comissão do Sistema Confea/Crea que se reuniu com o Senador Crivella a fim de propor alterações e melhorias no projeto.

VALE A LEI MAIS COMPLETA

No futuro, a lei federal será a que vai balizar os procedimentos de vistoria em todos os estados. Mas se alguma lei estadual fizer exigências maiores do que a federal, elas terão que ser cumpridas. E o mesmo vale para o município.

Citando o exemplo do Rio de Janeiro, o presidente do CREA-RJ atesta que a lei municipal é mais aperfeiçoada do que a estadual do ponto de vista da prevenção, lembrando, porém, que durante o processo de regulamentação da lei estadual ainda pode haver mudanças.

Uma das mudanças que o CREA-RJ sugeriu diz respeito à especiali-

zação dos profissionais que farão as inspeções. Nenhuma das leis deixa claro essa questão, enfatiza Agostinho Guerreiro, e isso é um ponto importantíssimo. “A vistoria de um prédio não deve ser feita só por um tipo de profissional, já que cada área examinada exige um especialista, considerando-se que o laudo deve ser amplo, apontando e esclarecendo qualquer possível dano na edificação. Na área de instalações elétricas, por exemplo, item fundamental na prevenção de incêndios, um engenheiro eletricista deve fazer a vistoria. Na parte estrutural, um engenheiro civil, mas que tenha conhecimento de estruturas. Portanto, para que não haja margem de erro, seria fundamental acrescentar esse adendo”.

As inspeções em imóveis comerciais e residenciais já devem ser feitas como medida preventiva de acidentes. Por enquanto, o condomínio define quais áreas devem ser avaliadas, de acordo com as condições de cada patrimônio. Porém, com as leis em vigor, algumas áreas serão obrigatórias. Caso o laudo não atenda às determinações da lei, o engenheiro ou empresa responsável pode ser penalizado.

Em todo o Estado, as inspeções em imóveis comerciais e residenciais já devem ser feitas como medida preventiva de acidentes. “O responsável técnico tem que cumprir a lei. O laudo tem que ser feito por empresa com múltiplas especialidades. A vistoria não pode ser feita em apenas uma parte, como a estrutural, por exemplo, e deixar de lado a elétrica. Quando se contrata profissionais individuais, outro especialista deve ser chamado para fazer essa inspeção e também assinar o laudo. Só serão aceitos laudos parciais se o imóvel tiver passado por alguma vistoria recente, mas isso terá que estar comprovado”, esclarece Agostinho Guerreiro.

“Existem edifícios de até 300 anos na Europa, com pessoas morando, que estão em ótimo estado de conservação”

Manoel Lapa

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Não há ainda um modelo padrão de laudo técnico para as vistorias. Para o engenheiro civil Manoel Lapa, conselheiro do CREA-RJ e do Clube de Engenharia, modelos podem ser sugeridos, mas os engenheiros devem ter liberdade para desenvolver seu próprio laudo, desde que ele atenda os requisitos. “A boa técnica da engenharia vai determinar de que forma ele vai fazer sua avaliação”, afirma. Questionado sobre uma possível maquiagem de laudos ou a criação de um *check list* para vistorias rápidas a fim de reduzir custos, Manoel Lapa acredita que isso só vai acontecer se não houver um trabalho sério. “O

Tempo Real / Flávia Mendes



Manoel Lapa: “Número de profissionais no mercado é suficiente para atender a lei”

engenheiro sabe da responsabilidade dele, sabe que vai ter que registrar a vistoria no CREA, fazer uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Toda tentativa de baratear demais esse serviço é perigosa e pode levar a um serviço mal feito”, alerta.

Uma vez com as leis regulamentadas, o vice-presidente do Secovi-Rio (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis do Estado), Alexandre Correa, aponta outro problema. É o que ele chama de ‘apagão de profissionais’, devido ao grande número de imóveis na cidade e no estado em relação à oferta de profissionais e os prazos que a lei especifica. “Temos conversado com a Prefeitura do Rio. Achamos que seria interessante se a fiscalização fosse feita inicialmente em bairros com maior concentração de prédios antigos, que demandem vistoria e reparos mais urgentes, por questões de segurança, deixando os imóveis mais novos para um momento posterior”.

Manoel Lapa tem outra opinião. Acredita que a quantidade de profis-

sionais no mercado é suficiente: “Já existem muitos profissionais que trabalham nessa área e, por outro lado, os condomínios sabem que vão ter que fazer essa vistoria”. Ele afirma ainda que, com um trabalho de planejamento prévio, será possível que, em um período de cinco anos, um determinado contingente de profissionais faça todo o trabalho de vistoria no Rio de Janeiro, como já acontece em outros países.

PREVENÇÃO QUE GERA ECONOMIA

Há anos o CREA-RJ defende a prevenção como forma de evitar acidentes e tragédias. E a prevenção também traz economia aos cofres públicos e aos condomínios, pois os custos com a manutenção preventiva são até 70% menores do que os valores que seriam gastos depois para recuperar os transtornos causados por um incêndio ou desmoronamento. “É muito mais barato fazer obras de prevenção, se comparadas à engenharia reparadora. É o modo mais eficaz de avaliar e salvar as infraestruturas e manter a qualidade da edificação”, lembra o presidente do CREA-RJ.

Mas, se por um lado é importante fazer reparos e obras para evitar acidentes, por outro existe a questão do ‘caixa’ dos imóveis. E essa é uma das preocupações do Secovi-Rio. De forma a não pesar tanto no orçamento, o vice-presidente do órgão tem aconselhado os responsáveis pelos imóveis a sanar qualquer problema já apontado. “A lei já está valendo e o condomínio vai ter que sanar possíveis problemas, e quanto mais rápido melhor, para evitar maiores custos”.

Para o engenheiro Manoel Lapa, é preciso planejamento para a arrecadação da verba ao longo do prazo entre as vistorias. “Todo início é mais difícil, há resistência, mas com o tempo eles (os síndicos) vão ver que gastam mais com obras. Com a vistoria periódica a deterioração das edificações é

menor, aumenta o tempo de vida útil e valoriza os imóveis.”

O engenheiro lembra que em outros países a conservação de antigas construções é uma cultura enraizada e que gera até fonte de renda em áreas turísticas. “Temos edifícios de 200, 300 anos na Europa, com pessoas morando neles e que estão em ótimo estado de conservação. Sem falar nos antigos palácios que hoje funcionam como sede de governos e museus. Nos Estados Unidos, existem arranha-céus de mais de 90 anos que estão perfeitos. No Brasil, os prédios antigos estão caindo ou pegando fogo não porque são velhos, mas porque não se investiu em manutenção”, explica.

QUEM SÃO OS RESPONSÁVEIS?

Cabe aos responsáveis pelos imóveis tomar as medidas necessárias para a realização das vistorias. Em caso de não cumprimento receberão multa. Mas é necessário que haja também uma conscientização dos proprietários de imóveis, uma vez que a multa que incide sobre o condomínio deverá ser dividida entre todos os condôminos.

Em tese, as leis que tratam da autovistoria em imóveis não trariam nada de novo se o que está escrito na Constituição Federal Brasileira de 1988 estivesse sendo cumprido. A Carta Magna já determina que os responsáveis pelos imóveis zelem por sua manutenção. No entanto, impediram os descasos e irregularidades, que já contribuíram para inúmeras tragédias.

“É importantíssima uma mobilização em prol da conscientização popular. Consideramos que as leis de autovistoria são um primeiro passo para enraizarmos a cultura da manutenção preventiva, a fim de evitarmos novas tragédias”, conclui Agostinho Guerreiro, presidente do CREA-RJ. (Raphaela Gentil) •