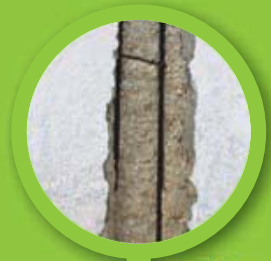


Autovistoria

Prevenção
agora é Lei



Autovistoria: prevenção agora é Lei



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Rio de Janeiro

Agosto/2013

Autovistoria: prevenção agora é Lei



Um importante instrumento de defesa da sociedade passou a vigorar, em março de 2013, com a publicação de duas novas leis – uma municipal e outra estadual – que determinam a autovistoria preventiva para verificar condições de conservação e estabilidade em prédios residenciais e comerciais no Rio de Janeiro.

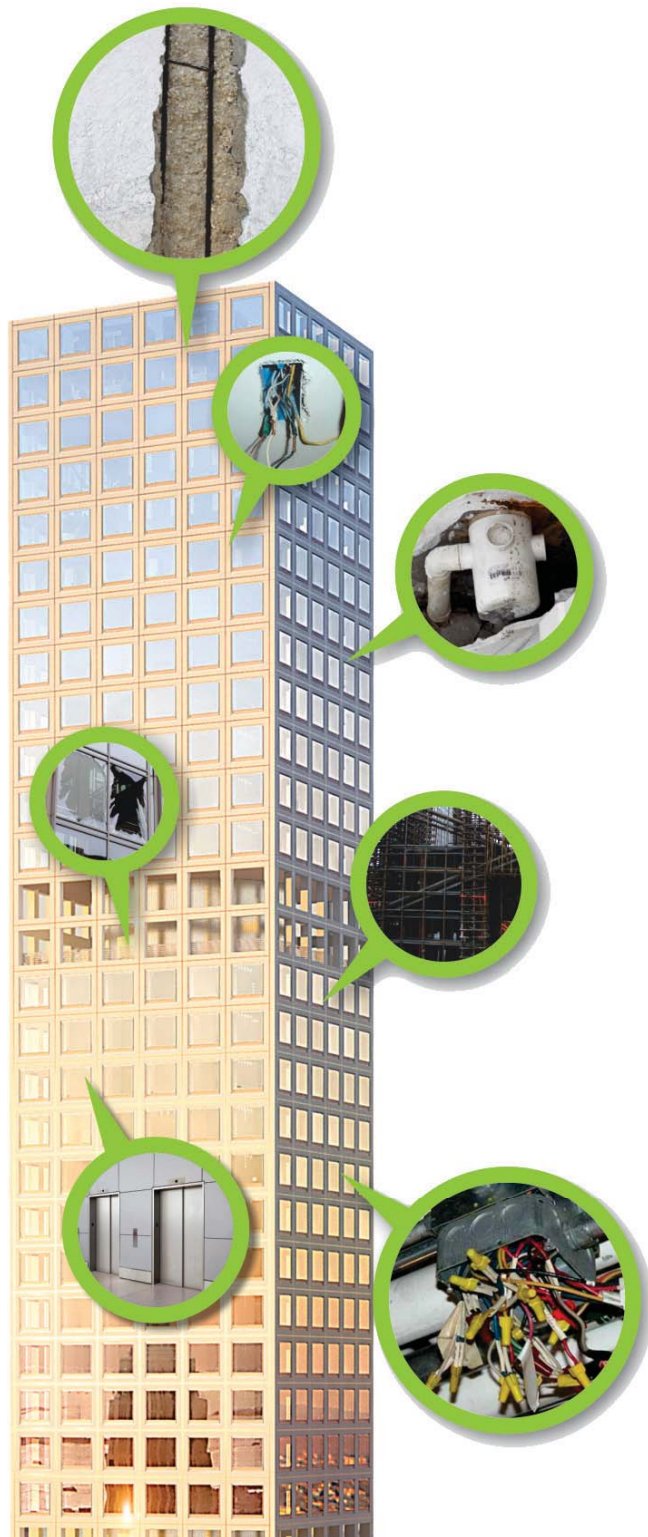
A Lei Municipal Complementar 126 estipula que, a cada cinco anos, os responsáveis por todos os imóveis da capital contratem profissionais para a elaboração de laudo técnico, para indicar as condições de conservação e apontar se há necessidade de reparos.

Já a Lei Estadual 6.400/13 prevê vistorias a cada cinco anos para imóveis com mais de 25 anos; e a cada dez anos, para prédios com menos de 25 anos de construção. Todas as edificações de três ou mais pavimentos e as que tiverem 1.000m² de área construída ou mais são obrigadas a passar pela vistoria. Serão alvos de verificação as condições da estrutura e subsolo, as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de gás e de prevenção de fogo e escape.

As criações dessas leis têm sido defendidas há anos pelo CREA-RJ, já que tanto a lei estadual quanto a municipal determinam que as vistorias sejam realizadas por profissionais ou empresas capacitados tecnicamente e legalmente habilitados pelos Conselhos Profissionais. Somente os profissionais, com acervo técnico inquestionável, poderão elaborar os laudos técnicos atestando o estado de conservação e segurança das edificações.

Assim, ao lançar essa Cartilha, o CREA-RJ consolida as informações acerca da autovistoria e comemora o resultado da luta que travou para concretizar a sua existência. Mas, além disso, o Conselho entende que cumpre o papel de divulgar para toda a sociedade a importância de fazer valer essa obrigação legal que traz mais segurança e tranquilidade para os cidadãos.

Eng. Agrônomo Agostinho Guerreiro
Presidente do CREA-RJ



“ O conjunto de esforços e ações acumuladas, seja pela atuação da natureza, seja pela do homem, gera a necessidade de verificação e manutenção permanente. ”

Introdução

Uma edificação é resultado de estudo técnico, projeto, emprego de materiais, tecnologia e trabalho humano. Como qualquer equipamento, um prédio residencial, comercial, industrial, hospitalar, institucional ou de uso misto, é um organismo vivo que sofre ações do tempo, de intempéries, de fenômenos físicos e químicos ao longo de toda a sua existência.

Os elementos que compõem a estrutura, o revestimento, as instalações, a sobrecarga de utilização dos espaços ou o peso próprio de suas peças são exemplos de componentes deste organismo que são instáveis e evoluem com o tempo. Por outro lado, a própria utilização do equipamento edificado pelos habitantes ou transeuntes gera desgaste dos seus componentes ao longo de seu ciclo de vida.

O conjunto de esforços e ações acumuladas, seja pela atuação da natureza, seja pela do homem, gera a necessidade de verificação e manutenção permanente. Além disso, a produção e a utilização cotidiana de uma edificação está sujeita a normas, leis e regras sociais que determinam não só o bem-estar e o convívio adequado dos transeuntes, mas, principalmente, a segurança na sua circulação.

Como qualquer equipamento ou ser vivo, uma edificação requer cuidados permanentes cuja responsabilidade recai obrigatoriamente sobre seu proprietário ou gestor. Outro aspecto é que, independentemente de ser de natureza privada ou pública, o elemento construído tem papel social no conjunto da cidade e exerce influência direta em seu entorno, na rua, na vizinhança, no bairro e até na cidade.

Desta forma, a aprovação de uma legislação que protegesse os cidadãos de acidentes iminentes, decorrentes de má conservação ou mal uso de uma edificação, se fazia urgente e necessária. A Lei Municipal Complementar 126 e a Lei Estadual 6.400/13 são avanços sociais fundamentais e a presença do CREA-RJ nessas reformas, como instituição fiscalizadora do exercício profissional, demonstra que somente profissionais legalmente habilitados estarão atuando nesses importantes reparos realizados nas cidades.

A autovistoria

É uma inspeção técnica realizada por profissional legalmente habilitado, com uma frequência de tempo determinada, que tem por objetivo verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança das edificações e detectar problemas nas suas condições que necessitem de obras de reparo.

Ano após ano, o CREA-RJ presenciou acidentes constantes, decorrentes da má conservação das fachadas das edificações ou das obras de alterações feitas em suas dependências realizadas sem a participação de responsáveis técnicos.

Sem poder de embargar ou intervir nesses imóveis, já que sua atribuição legal é a fiscalização do exercício

profissional, o Conselho, junto com outras entidades, passou a pressionar o Poder Público para que fossem criados mecanismos legais de defesa dos cidadãos, a partir das vistorias regulares realizadas por profissionais legalmente habilitados e capacitados tecnicamente.

Em 2013, finalmente, os esforços começaram a dar resultados: foram aprovadas duas leis no Rio de Janeiro, uma em âmbito estadual e outra municipal (esta já regulamentada), que determinam a obrigatoriedade da autovistoria nas edificações de uso multifamiliar.

O CREA-RJ comemora essa vitória para os cidadãos do Rio de Janeiro. Mas ainda trabalha, junto ao Senado Federal, para a aprovação da Lei Federal da autovistoria.

Cuidado com os leigos

Com o conseqüente aumento na demanda por laudos técnicos que atestem os níveis de segurança estrutural e elétrico, principalmente, das edificações, é possível que leigos ou profissionais inabilitados, ou ainda sem experiência, sejam procurados ou possam se apresentar para executar serviços que dependem de profundo conhecimento técnico.

A sociedade tem que estar atenta e previdente, contratando profissionais registrados e denunciando o exercício ilegal da profissão. Ser formado e registrado, embora dê direito ao profissional, não garante a qualidade e segurança da obra, porque ele deve ter a devida qualificação técnica.





Lei Municipal Complementar 126

A realização da autovistoria periódica é obrigatória em todos os imóveis da cidade, cinco anos após o "habite-se". Estão isentas as edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares, com até dois pavimentos e área construída inferior a 1000m² e aquelas situadas em Áreas de Especial Interesse.

Conheça na tabela ao lado, os responsáveis e as ações e responsabilidades constantes na Lei.

Agente	Descrição	Responsabilidades
Responsável pelo Imóvel	Condomínio, proprietário ou o ocupante do imóvel, a qualquer título.	<ul style="list-style-type: none"> a) Contratar vistoria técnica b) Enviar comunicado à Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU c) Executar as Obras de reparo quando necessário d) Contratar nova vistoria para elaborar novo laudo e) Dar conhecimento do teor do laudo aos condôminos e arquivá-lo por 20 anos 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.	<ul style="list-style-type: none"> a) Fazer vistoria e elaborar laudo b) Recolher a ART ou RRT c) Elaborar projeto e acompanhar a obra d) Possibilidade de comunicar o resultado do laudo
Conselhos	CREA / CAU	<ul style="list-style-type: none"> a) Fiscalizar o exercício da profissão b) Aplicar as sanções decorrentes do exercício profissional irregular ou ilegal, na forma da legislação específica; c) Disponibilizar cadastro de profissionais para consulta da população d) Propor iniciativas para aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais e) Elaborar campanhas educativas
Condôminos	Proprietários, locatários e ocupantes a qualquer título	<ul style="list-style-type: none"> a) Fiscalizar a atuação do síndico ou administrador no que concerne ao cumprimento da Lei Complementar 126/2013 e seu decreto regulamentador. b) Comunicar previamente ao responsável pelo prédio qualquer obra que pretenda executar. c) Não iniciar obra sem acompanhamento de um profissional habilitado



Acervo Técnico: Diferencial da Qualidade

A Lei Municipal Complementar 126 que regulamenta a autovistoria nas edificações do município do Rio de Janeiro já é uma realidade. Agora será preciso contratar profissionais legalmente habilitados para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança das edificações.

Mas fique atento! Há centenas de profissionais com POUCA EXPERIÊNCIA, que há anos NÃO EXERCEM MAIS A PROFISSÃO ou que NÃO TÊM ATRIBUIÇÃO TÉCNICA.

E somente o CREA-RJ pode oferecer um DIFERENCIAL que comprova a atuação da empresa ou engenheiro contatados: a CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO, um documento, emitido pelo Conselho a pedido do profissional, que resume sua carreira e suas realizações. Ali, são informados o tempo de experiência de cada profissional e os serviços por ele realizados ao longo da carreira.

Porque manutenção estrutural é assunto de engenheiro civil com essa capacidade!

Porque manutenção de rede elétrica é assunto de engenheiro eletricista com essa capacidade!

Porque manutenção de elevadores é assunto de engenheiro mecânico com essa capacidade!

Lei Estadual 6.400/13

Pela Lei Estadual 6.400/13 fica instituída, no Estado do Rio de Janeiro, a obrigatoriedade de realização de autovistoria, 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, por profissionais ou empresas habilitadas junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro - CREA-RJ ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ.

Em edificações com menos de 25 (vinte e cinco) anos de vida útil, a contar do "habite-se", devem ser realizadas de 10 (dez) em 10 (dez) anos. Em edificações com mais de 25 (vinte e cinco) anos de vida útil, de 5 (cinco) em 5 (cinco) anos.

* Esta Lei ainda aguarda regulamentação.

Anotação de Responsabilidade Técnica: Instrumento de Valorização Profissional



ART

Instituída por lei, a ART - Anotação de Responsabilidade Técnica é o instrumento que o Sistema Confea/Crea tem para registrar as realizações profissionais e que distingue a carreira e o sucesso individual, valorizando o exercício profissional. É ela que permite caracterizar os limites da responsabilidade e da participação técnica em cada obra ou serviço, conferindo a prova documental da execução dos empreendimentos e uma preciosa ferramenta de vantagem competitiva, muito mais que a própria obrigação legal.

O CREA-RJ existe para proteger a sociedade. Fiscalizando o exercício profissional, o Conselho impede que pessoas sem qualificação exerçam atividades que são exclusivamente de competência dos profissionais do Sistema. Ao registrar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) cada vez que efetuar uma obra ou projeto, o profissional contribui para essa proteção.

Nova legislação nacional exige maior rigor aos Creas

Atendendo ao que determina a Resolução 1047, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea), a partir de 28 de julho o CREA-RJ estará, por intermédio de sua fiscalização, atuando diretamente o exercício ilegal da profissão, sem a necessidade da preliminar notificação, de acordo com artigo 9º da resolução: "Compete ao agente fiscal a lavratura do auto de infração, indicando a capitulação da infração e da penalidade".

Com este tipo de ação, evita-se a ação de leigos no exercício profissional.

Rigor

O CREA-RJ será rigoroso em relação ao exercício ilegal da profissão e também com os que estejam exorbitando de suas atribuições, tanto com os profissionais do Sistema Confea/CREA quanto com os que não possuem registro no Conselho, encampando ações que envolvam pessoas sem a habilitação necessária para exercer serviços de engenharia.



Indícios de ocorrência de obras. Fique atento!

Comumente, em casos de omissões em convenções e regimentos internos de condomínios, a realização de atividades em unidades privativas não são de conhecimento da coletividade, e ficam fora do controle do gestor predial.

É necessário, portanto, que seja estabelecido um sistema de comunicação e verificação de atividades técnicas passíveis de causar danos ao condomínio.

Deve-se observar e treinar porteiros, vigias, faxineiros, zeladores e empregados domésticos para identificar sinais de realização de obras, reformas, acréscimos ou demolições.

Fique ligado nessa movimentação:

- **Presença de caçamba de entulho em frente ou nas imediações do condomínio**
- **Fluxo de operários no interior do condomínio**
- **Pancadas e ruídos de perfuração e corte de materiais**
- **Cheiro de solventes presentes em tintas**
- **Cheiro de inseticidas**
- **Fluxo de materiais de construção e acabamento, caminhões de entrega etc.**

Inspetorias e Postos de Relacionamento

SEDE CREA-RJ

Rua Buenos Aires, 40 - Centro - CEP 20070-022 | Tel: (21) 2179-2000 | Central de Relacionamento: (21) 2179-2007 | www.crea-rj.org.br | crea-rj@crea-rj.org.br

Regional Metropolitana Barra da Tijuca Telefax: (21) 2494-7397 / 2494-9023 | barradatijuca@crea-rj.org.br **Campo Grande** Tel: (21) 2413-9992 | campogrande@crea-rj.org.br **Duque de Caxias** Tel: (21) 2671-9352 | caxias@crea-rj.org.br **Ilha do Governador** Tel: (21) 3393-4398 | ilha@crea-rj.org.br **Nova Iguaçu** Telefax: (21) 2669-3166 | novaiguacu@crea-rj.org.br | **Posto de Relacionamento de Itaguaí** Tel: (21) 2688-0917 | itaguaui@crea-rj.org.br **Posto de Relacionamento de São João de Meriti** Tel: (21) 3668-1085 | saojoaodemeriti@crea-rj.org.br

Regional Norte Campos dos Goytacazes Tel: (22) 2733-1474 | campos@crea-rj.org.br **Itaocara** Tel: (22) 3861-3090 | itaocara@crea-rj.org.br **Itaperuna** Tel: (22) 3824-3387 | itaperuna@crea-rj.org.br **Inspetoria de Santo Antonio de Pádua** Telefax: (22) 3851-0546 | santoantoniodepadua@crea-rj.org.br

Regional Sul Angra dos Reis Telefax: (24) 3365-2135 | angra@crea-rj.org.br **Barra do Pirai** Telefax: (24) 2442-0234 | barradopirai@crea-rj.org.br **Paraty** Tel: (24) 3371-2261 | paraty@crea-rj.org.br **Resende** Telefax:(24) 3354-6233 | resende@crea-rj.org.br **Valença** Telefax: (24) 2453-3164 | valenca@crea-rj.org.br **Volta Redonda** Tel: (24) 3342-4570 - Fax: 3342-9820 | voltaredonda@crea-rj.org.br **Posto de Relacionamento na Eletronuclear** Tel: (24) 3362-1439 | enuclear@crea-rj.org.br **Posto de Relacionamento de Pinheiral** Tel: (24) 3356-6223 | pinheiral@crea-rj.org.br

Regional Leste Araruama Telefax:(22) 2665-4511 | araruama@crea-rj.org.br **Armação dos Búzios** Tel: (22) 2623-3032 | buzios@crea-rj.org.br **Cabo Frio** Telefax:(22) 2645-6524 | cabofrio@crea-rj.org.br | **Macaé** Telefax:(22) 2762-9550 / 2772-4758 | macae@crea-rj.org.br **Rio das Ostras** Telefax: (22) 2771-2166 | riadasostras@crea-rj.org.br **Posto de Relacionamento de São Pedro da Aldeia** Tel: (22) 2627-6607 | saopedro@crea-rj.org.br

Regional Leste Metropolitana Itaboraí Tel: (21) 2635-2987 | itaborai@crea-rj.org.br **Magé** Tel: (21) 2633-2563 | mage@crea-rj.org.br **Maricá** Tel: (21) 2637-1931 | marica@crea-rj.org.br **Niterói** Tel: (21) 2711-1317 | niteroi@crea-rj.org.br **São Gonçalo** Telefax: (21) 2602-5801 | saogoncalo@crea-rj.org.br **Posto de Relacionamento de Piratininga** Tel: (21) 2619-1578 | piratininga@crea-rj.org.br

Regional Serrana Cantagalo Tel:(22) 2555-5442 | cantagalo@crea-rj.org.br **Miguel Pereira** Tel:(24) 2484-5035 | miguelpereira@crea-rj.org.br **Nova Friburgo** Telefax: (22) 2522-4890 | friburgo@crea-rj.org.br **Petrópolis** Telefax: (24) 2242-2815 | petropolis@crea-rj.org.br **Teresópolis** Telefax: 2742-7179 | teresopolis@crea-rj.org.br **Três Rios** Telefax:(24) 2255-1557 | tresrios@crea-rj.org.br

Expediente

PRESIDENTE

Engenheiro Agrônomo
AGOSTINHO GUERREIRO

DIRETORIA (mandato 2013)

1º Vice-Presidente

Engenheiro Eletricista e de Segurança do Trabalho
LUIZ ANTONIO COSENZA

2º Vice-Presidente

Engenheiro Mecânico e de Segurança do Trabalho
JAQUES SHERIQUE

1ª Diretora-Administrativa

Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho
MARLISE DE MATOSINHOS VASCONCELLOS

2º Diretor-Administrativo

Técnico em Geologia
MARCIO CISNALDO DE SOUZA

3º Diretor-Administrativo

Técnico em Edificações
DAVI GONÇALVES MARTINS

1º Diretor-Financeiro

Engenheiro Agrônomo
JOÃO SEBASTIÃO DE PAULA ARAÚJO

2º Diretor-Financeiro

Engenheiro Mecânico
JAIR JOSÉ DA SILVA

3ª Diretora-Financeira

Eng. de Op. Constr. Civil, de Seg. do Trabalho e Técnica em Edificações
TENEUZA MARIA CAVALCANTI FERREIRA

Publicação do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro | Redação, Projeto Gráfico, Edição e Organização: Assessoria de Marketing e Comunicação do CREA-RJ | Agosto/2013



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 - Centro - RJ - 20070-022
Central de Relacionamento: (21) 2179-2007 www.crea-rj.org.br