

## **Reunião do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR**

**Local: CENTRO DE ARQUITETURA E URBANISMO - CAU**

**Data: 26 de setembro de 2013**

**Horário: 10 às 13 h**

A Reunião Ordinária do COMPUR de 26 de setembro de 2013 teve a seguinte palestra e apresentador:

### **Autovistoria - Vistoria Técnica de Edificações**

Silvio Coelho (SMU - Coordenadoria Geral de Fiscalização de Manutenção Predial)

Conselheiros: Titulares e Suplentes: Ângela Botelho (SEAERJ); Sandra Sayão (ASBEA); Francis Bogossian e Manoel Lapa e Silva (Clube de Engenharia); Roberto Lira de Paula (SINDUSCON); Roberto Kauffmann (FIRJAN); Eduardo Ferreira Rebuzzi e Claudino Brasil da Nóbrega (ACRJ); Marcelo Pereira de Quadros e Paulo Fernandes (SMO); Cristina Barreto da Silva (SMH); Cláudia Alves de Oliveira (PGM) e Antonio Luiz Barboza Correia (SMU).

Participantes: Maria Julieta Nunes de Souza (UFRJ); Maria Beatriz Wagner Santos e Maria Angelica F. Teixeira (AMAB); Luiz Antonio Fonseca Punaro Baratta (Contech Engenharia), Mauro Magalhães (ACRJ); Newton Carvalho (APGRJ); Jorge Antonio da Silva (SENGE-RJ) e Aida Billwiller (SMU)

Ausências justificadas: Regina Lúcia F. De Abreu Chiaradia (FAM-Rio) e Luiz Carneiro de Oliveira (Clube de Engenharia), devido a viagem, por e-mails recebidos em 13 de setembro. David Cardeman (ADEMI) devido a viagem, por e-mail recebido em 19 de setembro. João Carlos Barbosa Brasil por telefone, no dia 25 de setembro, por razões médicas. Tereza Maria (SMDS), devido a viagem, por e-mail recebido em 23 de setembro.

O palestrante iniciou relatando incidentes recentes ocorridos na cidade do Rio de Janeiro, sendo o caso do Edifício Liberdade o mais emblemático. Em seguida falou da tramitação de legislação acerca da Autovistoria nas esferas estadual e municipal. Foram aprovadas quase que simultaneamente a lei estadual 6400 de Luiz Paulo Corrêa da Rocha e Pedro Paulo em 5 de março de 2013, e a lei municipal complementar 126 em 26 de março deste mesmo ano. Observou que os incidentes relatados ocorreram por falta de orientação técnica adequada ou inexistente quanto à instalações elétricas e intervenções na estrutura. Silvio mencionou pesquisa realizada pelo engenheiro Antero Parahyba e pela arquiteta Adriana Roxo, na qual foi observado que quase 70% dos incidentes noticiados em jornais poderiam ter sido evitados, visto que foram causados por falta de manutenção, má execução e ausência de RT (responsabilidade técnica).

Segundo dados do IBGE, das 875 mil edificações da cidade do Rio de Janeiro, 270 mil estão sujeitas à Autovistoria. Apesar de nunca ter sido obrigação da Prefeitura fazer esse tipo de vistoria, o grande número de edificações no município fez com que se pensasse em uma Lei para obrigar a conservação dos imóveis. Um dos objetivos da Lei de Autovistoria é definir e reforçar os papéis e responsabilidades da conservação dentro do prazo definido de cinco anos. O problema não está na qualidade das construções, e sim nas intervenções realizadas nelas, muitas vezes realizadas por profissionais não

qualificados. Por isso as vistorias devem ser realizadas por um engenheiro ou um arquiteto. A Prefeitura atua na integração das partes envolvidas, reforçando que o objetivo principal da Lei é mudar a cultura de conservação e manutenção predial. A Autovistoria visa funcionar futuramente como um selo de qualidade da construção, valorizando os imóveis, a exemplo do que ocorre com a legislação Qualiverde. A lei dá respaldo aos síndicos para que os mesmos cobrem seu cumprimento. Outros benefícios para administradores e síndicos é tornar o mercado de fornecedores mais bem preparado, dar maior transparência das ações da administração e dar mais subsídio para tomada de decisões. O Decreto 37.426 de 11 de julho de 2013 regulamentou tanto a Lei Estadual 6400/13 quanto a Lei Municipal Complementar 126/13, e instituiu a obrigação da realização de Autovistoria nas edificações do município do Rio de Janeiro, por parte do responsável pelo imóvel (proprietário, condomínio ou ocupante do imóvel). As exceções são as edificações nos primeiros anos após o habite-se, aquelas com até dois pavimentos e área de até mil metros quadrados e as localizadas em Áreas de Especial Interesse Social, que serão alvo de programa específico da Prefeitura.

O responsável pelo imóvel deve contratar a vistoria com o responsável técnico, que pode ser engenheiro, arquiteto ou empresa habilitada no CREA ou no CAU, e que emite o laudo técnico, acompanhado obrigatoriamente de ART ou RRT. O responsável pelo imóvel enviará à Prefeitura, através de formulário online, o Comunicado de Realização da Vistoria Técnica, indicando a adequação da edificação ou a necessidade de realização das obras de reparo, além de dar publicidade do laudo aos condôminos e arquivá-lo por no mínimo 20 anos em local de fácil acesso. Quando o laudo técnico indicar a necessidade de obras de reparos na edificação, o prazo estipulado para realização das obras deverá ser comunicado à Prefeitura. Todas as obras deverão ser previamente licenciadas na Secretaria Municipal de Urbanismo e acompanhadas por um arquiteto ou engenheiro. Após a conclusão das obras de reparos será elaborado laudo técnico complementar que ateste que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, que deverá ser comunicado à Prefeitura. O prazo para envio do primeiro comunicado é 01/01/2014 e as vistorias deverão ser realizadas com intervalo máximo de 5 anos. Obras internas nas unidades que possam modificar a estrutura do prédio deverão ser obrigatoriamente comunicadas ao responsável pelo prédio e realizadas com o acompanhamento de arquiteto ou engenheiro.

A fiscalização será feita por amostragem considerando prioritariamente: Idade das edificações; Áreas que concentrem edificações de grande porte; Principais eixos de circulação de pedestres e veículos; Áreas de Proteção do Ambiente Cultural e a agressividade ambiental conforme definido na NBR 6118. Em seguida, o palestrante mostrou o endereço do site da Prefeitura onde o sistema pode ser acessado. Indicou os locais onde pode ser feito o cadastro no sistema e onde se pode enviar o comunicado da vistoria, e explicou as etapas do cadastramento e comunicação. A partir de setembro já estão disponíveis no site a consulta dos comunicados enviados. Acrescentou que o sistema avisa mutuamente o responsável técnico para confirmar as informações passadas pelo responsável pelo imóvel e efetivamente validar a Autovistoria. Futuramente a informação de número de CREA ou CAU dos responsáveis pelo laudo será enviada para os Conselhos. Por fim, passou um vídeo com uma reportagem de jornal sobre um condomínio na Barra da Tijuca que teve a estrutura de tubulações de gás comprometida por uma obra em cobertura, e que levou à morte de duas irmãs em 2007. Em seguida, abriu o espaço para perguntas.

Ângela Botelho (Seaerj e CAU/RJ) perguntou se existe, por parte da Prefeitura, forma de indicação dos engenheiros e arquitetos para fazer as vistorias, além de escopo mínimo

para a vistoria. Silvio Coelho respondeu que é uma questão de desenvolvimento de cultura, e que nesse momento inicial ainda não se sabe como o mercado vai organizar isso. Por enquanto as maiores dúvidas do público são acerca da existência de modelo e preço de laudo e prorrogação do prazo de envio. A Prefeitura não tem como regulamentar os valores dos serviços prestados pelos profissionais habilitados a emitir o laudo da vistoria técnica e delega a eles a responsabilidade e julgamento para fazer o laudo. Acrescentou que tais profissionais têm papel fundamental na cidade e que espera que os Conselhos fiscalizem as práticas. Ângela explicou que o CAU/RJ está oferecendo pequenos cursos sobre a atuação dos arquitetos nesse sistema. Silvio acrescentou ainda que os síndicos e moradores devem ser mais bem informados quanto aos deveres dos arquitetos e engenheiros e as especificidades de cada responsabilidade nesse processo.

Cristina Barreto (SMH) parabenizou a exposição e chamou a atenção para os 30% de imóveis em risco por erro técnico. Os Conselhos regionais, o poder público e sindicatos devem dialogar para diminuir o *gap* de erro de atividades legisladas e regulamentadas. Silvio esclareceu que a prefeitura não tem ingerência sobre erros técnicos na construção civil.

Julieta Nunes (UFRJ) perguntou quais são as sanções existentes e comentou da diversidade dos edifícios incluídos na lei, e da sua preocupação de que nem todos possuam condomínios organizados. Na falta de organização de condomínios, como se cobrará a Autovistoria? Quais são os impactos desta nova política pública no mercado de inquilinato da cidade, que já arca com taxas e IPTU? Silvio Coelho esclareceu que as sanções estão explicadas no texto da Lei, com notificação e autuação. Disse ainda que como não participou da elaboração da Lei, não saberia dizer se foi feito o levantamento das condições socioeconômicas das edificações do Rio de Janeiro e da oneração com a nova política e acrescentou que nunca foi obrigação da Prefeitura fazer reparação em terreno particular. Há dificuldades colocadas pela própria lei de condomínios, e os casos específicos de dificuldades encontradas terão que ser vistos ainda. Como a legislação é recente e há muitas dúvidas sem respostas acerca de titularidades e condomínios, já se sabe que será necessário maior trabalho futuro no monitoramento e cumprimento da legislação. Aspectos que não haviam sido previstos vêm sendo modificados de acordo com o *feedback* recebido nas reuniões e apresentações, e certamente terão influência sobre as fiscalizações, que só terão início em 2014. Sobre a preocupação com a oneração de classes sociais mais desfavorecidas a medida tomada até agora foi a isenção da Autovistoria nas AEIS.

Luiz Antonio Baratta (CREA) acredita que a Prefeitura devia ter estabelecido relações mais concretas com o CREA e o CAU para que os Conselhos soubessem como agir. Acrescentou ainda que a comunicação deveria frisar a interdisciplinaridade que o trabalho da vistoria exige. Questionou que em se tratando de um trabalho conjunto de mais de um profissional, como será feita a inserção do profissional responsável no sistema da Prefeitura?

Jorge Antonio da Silva (SENGE-RJ) acredita que o CAU e o CREA devem se reunir para estabelecer as diretrizes de ação dos profissionais para cumprir a lei, devendo incluir o SECOVI e outros órgãos de condomínios. Silvio Coelho esclareceu que todos esses órgãos participaram da elaboração da lei, e fizeram contribuições que chegaram a modificar o texto da mesma. Além disso, o decreto traz as recomendações das ações que cabem a cada órgão, e a itemização de cada ação recai mesmo sobre os conselhos. Acrescentou que a regulamentação dos preços praticados para os serviços só pode ser regulamentado pelo mercado e que a Prefeitura não pode reger isso.

Luiz Antonio Baratta voltou a perguntar sobre a questão da responsabilidade profissional quando se tratar de mais um profissional responsável pela vistoria. Silvio Coelho informou que o laudo anexado no sistema atesta as condições do imóvel quanto a conservação, segurança e estabilidade. Mesmo que o responsável não faça o trabalho específico sobre determinada parte, como elevadores, por exemplo, e haja responsabilidade compartilhada com outros profissionais, há apenas um responsável pelo laudo, e é o que deve ser informado. Da mesma forma, no caso de algum proprietário não permitir a vistoria em um apartamento, isso deve contar para a decisão do profissional em atestar positiva ou negativamente o laudo.

Claudino Brasil da Nóbrega (ACRJ) acredita que o agrupamento de profissionais para laudos interdisciplinares pode gerar empresas especializadas em vistorias. Silvio Coelho disse que exatamente por isso o decreto prevê que o laudo pode ser feito por empresas e profissionais autônomos. O importante é que o trabalho seja feito de maneira eficiente e para a segurança da população. Claudino da Nóbrega retomou a palavra e sugeriu que seja feita uma lista com os quesitos que devem ser respondidos pelo laudo. Silvio replicou explicando de os laudos de segurança de elevadores e escadas, que já são emitidos, podem ser pedidos pelo vistoriador, e que a decisão de utilizar isso fica a critério de cada um.

Marcelo Quadros (SMO) perguntou se o sistema possui algum mecanismo de cobrança do fim do prazo nos casos em que é informada a não-adequação. Silvio Coelho explicou que o sistema é programado para aguardar e notificar quando estiver próximo do prazo, tanto para quando for um período informado como o tempo necessário para a realização de obras de adequação quanto se o laudo enviado for positivo, caso em que ele registra a espera de cinco anos. Marcelo perguntou se quem recebe as comunicações é o responsável pelo laudo ou o responsável pela edificação. Silvio esclareceu que a notificação não é recebida por quem fez o laudo, e que ele não deve ser o técnico responsável pelo acompanhamento da execução das obras. Marcelo Quadros perguntou então se não há uma hierarquia quanto à avaliação da necessidade de obras. Silvio Coelho explicou que o decreto prevê que em caso de risco eminente, antes mesmo da emissão do laudo, seja feito comunicado à defesa civil e obra imediata.

Cláudia Alves (PGM) esclareceu que o decreto foi editado com base na competência do Município de uso e ocupação do solo, e que há matérias acerca de propriedade, sobre as quais o Município não pode legislar, por limitações constitucionais. Não se pode tirar a responsabilidade do proprietário e transferir para o Município. Acrescentou que os condomínios já passam por um processo de profissionalização, e é normal que busquem maior profissionalismo na contratação da vistoria.

Manoel Lapa (Clube de Engenharia) perguntou sobre o licenciamento de obras internas e a obrigatoriedade de comunicação das mesmas à Prefeitura. Silvio confirmou que toda obra interna, independente de alteração estrutural que venha a ocasionar deve ser comunicada e acompanhada por profissional adequado. Manoel Lapa chamou a atenção para o fato de que na Lei isso apenas é referenciado como comunicação ao síndico. Verificando o texto do Decreto, Silvio Coelho averiguou que, na verdade, a comunicação à Prefeitura é apenas obrigatória para obra de reparo indicada pelo laudo técnico da vistoria. Manoel Lapa perguntou por fim se há uma contagem de quantos imóveis já foram comunicados como vistoriados ao sistema até o momento, e Silvio Coelho esclareceu que atualmente se pode consultar a situação de cada imóvel individualmente. Retomando, Manoel Lapa alertou que a vistoria visual não é suficiente. Silvio explicou que o texto da Lei não especifica qual modalidade de vistoria deve ser feita, ficando a critério do

vistoriador.

Julietta Nunes (UFRJ) retomou a palavra para dizer que a Prefeitura tem que desenhar uma política que torne a lei factível, visto que a realidade da cidade não é a de condomínios legalizados. Silvio Coelho replicou dizendo que a prática da aplicação da vistoria no dia a dia é que vai mostrar as dificuldades e os erros a serem corrigidos.

Cláudia Alves (PGM) perguntou se na vistoria já seriam incluídas diretrizes para que o síndico acompanhe as obras internas e se, no caso de risco eminente, se o profissional não deve comunicar imediatamente à defesa civil o risco. Silvio respondeu que sim, é preciso fazer a comunicação à defesa civil, e que é preciso iniciar imediatamente as obras de emergência. Esclareceu ainda que as diretrizes variam de acordo com a interpretação de cada vistoriador, já que na ausência de norma técnica para laudo de vistoria, a Prefeitura não pode fazer essas exigências.

Cristina Barreto (SMH) perguntou se o síndico pode acionar algum mecanismo caso o condômino não informe todas as condições da obra realizada dentro do seu apartamento. Silvio esclareceu o que já está previsto no Plano Diretor: todas as obras internas que impactem na estrutura devem ser licenciadas, sob responsabilidade do proprietário. Cristina ressaltou a importância da lei para chamar a responsabilidade aos diversos setores da sociedade.

Uma participante que não se identificou sugeriu a realização de uma campanha de mídia para divulgar a Lei, para alertar as pessoas e permitir que a importância da Lei seja entendida. Ângela Botelho (Searj) retomou a palavra para pedir que a Secretaria de Urbanismo faça um pedido ao Prefeito dessa divulgação. Silvio Coelho informou que no início do processo algumas entrevistas foram realizadas na mídia, e que a tarefa de educar a população é mesmo essencial. Não havendo mais perguntas, agradeceu e encerrou a reunião.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2013

Carla Guimarães Hermann  
Geógrafa - Matr. 10/260.921-2  
U/CAU/GPE