

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

CELLULA MATER

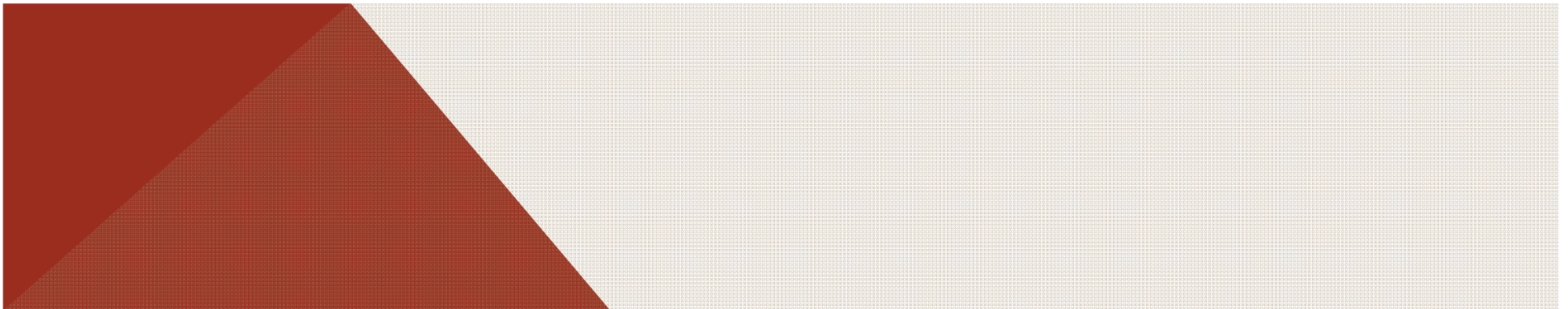
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Inspeção Predial, necessidades:

- ✓ **Segurança das edificações.**
- ✓ **Redução dos custos de manutenção.**
- ✓ **Atendimento das Legislações.**

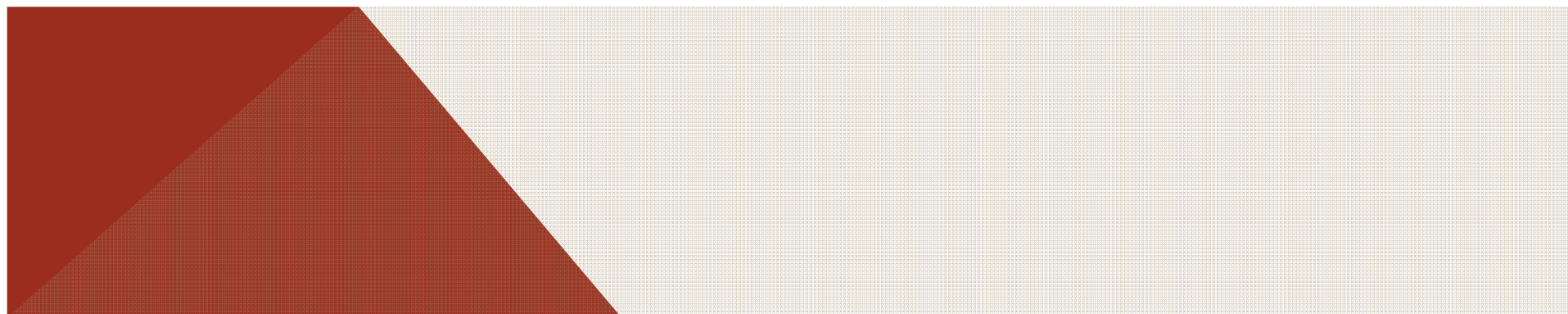


CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Queda de marquise mata uma pessoa em Santos

Uma pessoa morreu e sete ficaram gravemente feridas na madrugada de hoje, com a queda de uma marquise do Restaurante e Pizzaria Independência, localizado no bairro do Gonzaga, em Santos. Eram exatamente 2 horas, quando, sem dar qualquer sinal, a marquise do restaurante, que tem cadeiras na calçada, veio abaixo, provocando pânico no local. Imediatamente, as vítimas foram socorridas e levadas para o Pronto-Socorro Central. Com ferimentos generalizados, o aposentado Hamilton Ramos de Jesus, de 49 anos, morreu ao dar entrada na Santa Casa de Misericórdia de Santos.

Agencia Estado, 18 Fevereiro 2001 | 11h59



ACIDENTE. A estrutura ruiu por volta das 21 horas e, por sorte, ninguém ficou ferido

Marquise desaba no Boqueirão

DA REDAÇÃO

"Acho que foi Deus. Eu sinto como se tivesse nascido de novo". O cabeleireiro Francisco Carlos de Souza disse a frase ainda atônito, momentos depois de conseguir escapar de um acidente que poderia lhe custar a vida. Ele era o único cliente sentado sob a marquise da Lanchonete Presidente, situada na Avenida Conselheiro Nébias, 843, no Boqueirão, quando a estrutura desabou. O acidente aconteceu ontem, por volta das 21 horas. Não houve vítimas.

De acordo com pessoas que se encontravam nas imediações na hora do desabamento, a marquise não caiu de imediato. "Eu ouvi uns estalos, uns ruídos. Foi só o tempo de sair correndo", explicou Souza, que trabalha em um salão de beleza que fica ao lado do estabelecimento atingido.

A lanchonete fica no andar térreo do Condomínio Caiçara. O prédio passa por reformas na fachada e, no momento, as sacadas estão tendo suas paredes descascadas para nova pintura. A loja dos Correios localizada ao lado do estabelecimento possui marquise similar à que ruiu. Sob sua estrutura, ontem, podiam ser vistos restos de entulho oriundos da obra.

O empresário Luis Albuquerque, que frequenta a lanchonete, afirma já ter notado o acúmulo de detritos sobre as marquises. "É um problema. Talvez tenha ficado pesado demais".



Uma hora após o desabamento, a Defesa Civil interditou a lanchonete situada na Av. Conselheiro Nébias

CONDIÇÕES

Uma equipe da Defesa Civil, acompanhada da Polícia Militar, verificou as condições do local — onde curiosos olhavam as mesas e cadeiras destruídas sob a laje caída — e determinou o fechamento do estabelecimento por volta das 22 horas. A *Tribuna* tentou um contato com o proprietário da lanchonete, identificado apenas como Júnior, mas o comerciante preferiu não se pronunciar.

O chefe do Departamento de Defesa Civil, Emerson Marçal, afirmou ter comunicado o caso ao Departamento de Obras Públicas (Deop), da Secretaria de Obras e Serviços

Outros casos

■ Em fevereiro de 2001, a marquise do Edifício José M. D'Almeida, sobre o Restaurante Independência, no Gonzaga, caiu. O acidente causou a morte de Hamilton Ramos de Jesus e deixou outras sete pessoas feridas.

■ Em abril de 2001, paredes de uma academia em obras, no Gonzaga, desabaram ferindo uma jovem.

■ Em maio de 2003, a marquise do Edifício Flórida, no Canal 2 com a Avenida Presidente Wilson, ruiu e atingiu um carro e uma banca de jornais.

■ Em fevereiro de 2004, sacadas de dois apartamentos do Edifício Granville, no cruzamento da Avenida Washington Luiz com a Rua Azevedo Sodré, despençaram. Não houve vítimas.

■ Em abril de 2005, parte da fachada do prédio Vila Nova de Gaia, no Centro, caiu e matou o garçom Cícero da Silva.

■ Em maio de 2007, sacadas do Edifício Village, no Canal 4, também foram abaixo e atingiram a guarita do condomínio.

Públicos, que deve providenciar uma perícia hoje no local para verificar as causas do aci-

dente. "Nossa primeira preocupação foi isolar a área para preservá-la", disse.

Análise

DE LÍDIA MARIA DE MELO

Um desafio a autoridades

■ Não é de hoje que as condições estruturais de edificações causam preocupação na Cidade. Em fevereiro de 2001, quando a marquise de um prédio da Praça Independência, no Gonzaga, desabou, matando uma pessoa, o assunto passou a ser discutido com mais rigor.

Em dezembro daquele ano, a Câmara aprovou a Lei 441, de autoria do Executivo. Desde então, responsáveis por imóveis são obrigados a providenciar laudos técnicos, atestando as boas condições estruturais das construções. Isso, se forem visitados por fiscais.

Como a Prefeitura não criou mecanismos para fiscalizar se os moradores desta Cidade estão zelando pela manutenção física de seus imóveis, a Lei 441 não apresenta resultados satisfatórios. Nem pune, nem conscientiza.

Exemplo disso são os vários desabamentos registrados após a sua vigência e os inúmeros imóveis com infiltrações e ferragens aparentes nas marquises. Nem é preci-

so ser especialista para atestar o péssimo estado dessas construções.

Será que um fiscal, quando passa diante de um imóvel assim, não tem autoridade para intimar o proprietário a fazer os reparos ou para exigir a apresentação do laudo técnico?

Por acaso, no acidente de ontem à noite não houve vítimas. Mas poderia haver, já que naquele local funciona uma lanchonete bastante frequentada.

Não seria o caso, então, de se realizar uma intensa campanha na Cidade? Ou de algum de nossos vereadores elaborar um projeto de lei, proibindo marquise, esse artifício arquitetônico que só faz ameaçar a nossa segurança?

A proposta pode ser esbatufúrdia, mas é um desafio. E está lançado, para que ninguém mais corra riscos nesta Cidade, nem tenha que depender da sorte, para escapar ileso.

LÍDIA MARIA DE MELO
É EDITORA DE LOCAL

CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Inspeção Predial a Saúde dos Edifícios

- ❖ – Check-Up Predial – Como Evitar Acidentes
- ❖ – Ferramenta da Manutenção – Normas Técnicas

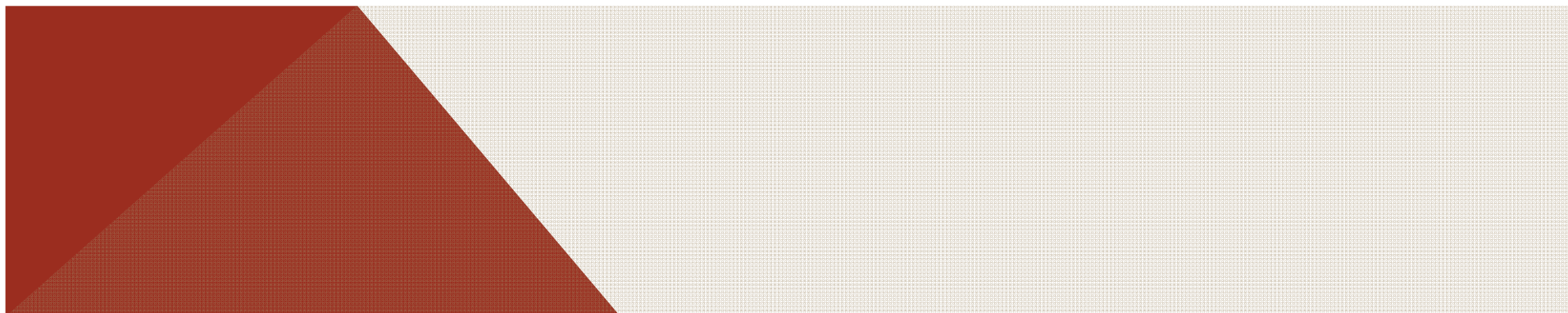
“Inspeção Predial: a Saúde dos Edifícios” é uma publicação técnica da Câmara de Inspeção Predial do Ibape/SP, com o apoio do IBAPE Nacional e do CONFEA.



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

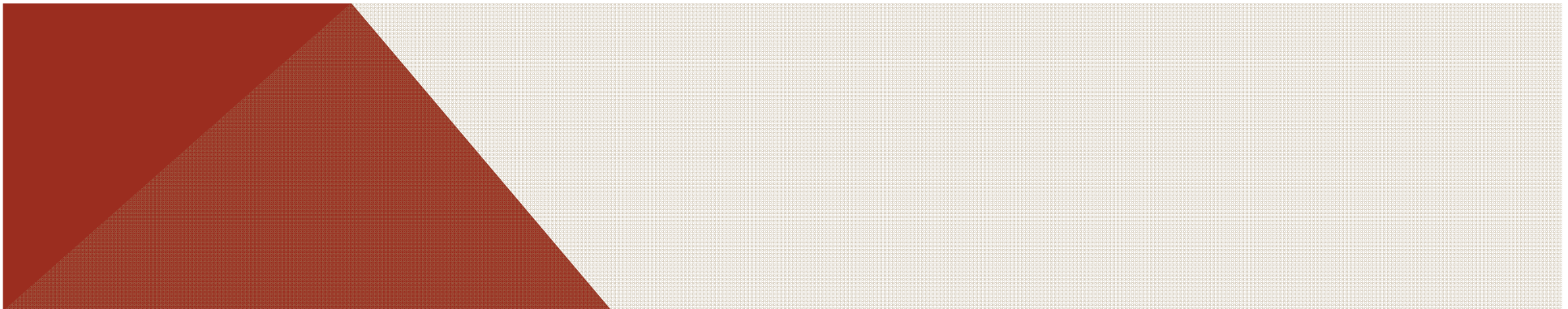
INSPEÇÃO PREDIAL: O QUE É?

- “ De acordo com a Norma de Inspeção Predial do Ibape/SP, é a *“análise isolada ou combinada das condições técnicas, de uso e de manutenção da edificação”*.
- “ Outras normas técnicas definem Inspeção Predial. Para conhecimento, apresentam-se conceitos complementares:
- “ *“Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes, realizada para orientar as atividades de manutenção.”*
 - ABNT NBR 5674
- “ *“Verificação, através de metodologia técnica, das condições de uso e de manutenção preventiva e corretiva da edificação”*.
 - ABNT NBR 15575-1



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

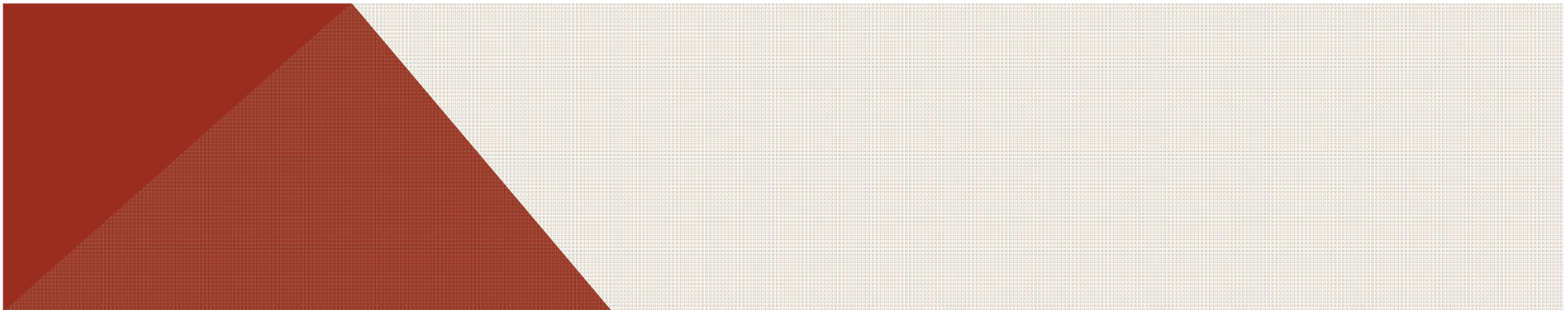
Na prática, é uma avaliação com o objetivo de identificar o estado geral da edificação e se seus sistemas construtivos, observados os aspectos de desempenho, funcionalidade, vida útil, segurança, estado de conservação, manutenção, utilização e operação, consideradas às expectativas dos usuários.



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

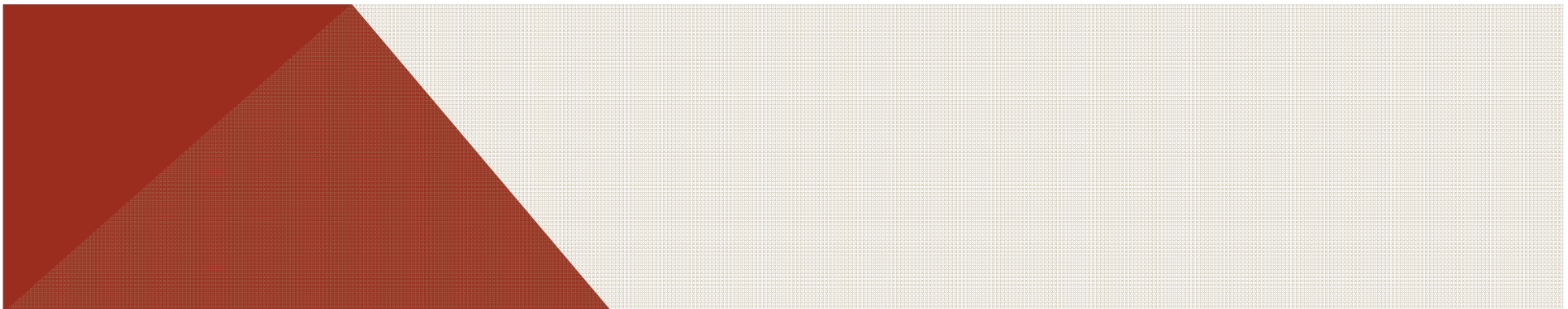
Principais Etapas para Realização de uma Inspeção Predial

- **1ª Etapa:**
 - **Levantamento de dados e documentos da edificação: administrativos, técnicos, de manutenção e operação (plano, relatórios, históricos e etc.).**
- **2ª Etapa:**
 - **Entrevista com gestor ou síndico para averiguação de informações sobre o uso da edificação, histórico de reforma e manutenção, dentre outras intervenções ocorridas.**



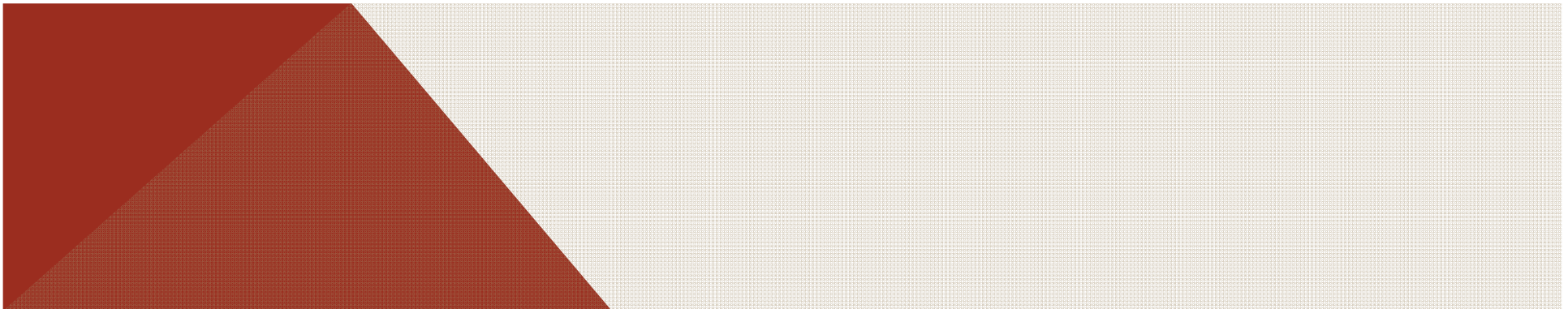
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- **3ª Etapa:**
 - **Realização de vistorias na edificação, realizadas com equipe multidisciplinar ou não, dependendo do tipo de prédio e da complexidade dos sistemas construtivos existentes. O número de profissionais envolvidos na Inspeção Predial e a complexidade da edificação definem o nível de inspeção a ser realizada, que pode ser classificada em:**
 - “ **Nível 1: para edificações mais simples, normalmente sem a necessidade de equipe multidisciplinar. Por exemplo: casas, galpões, edifícios até 3 pavimentos, lojas etc.**
 - “ **Nível 2: para edifícios multifamiliares, edifícios comerciais sem sistemas construtivos mais complexos como climatização, automação etc. Normalmente envolve equipe multidisciplinar com engenheiros civis ou arquiteto, mais engenheiros eletricitas.**
 - “ **Nível 3: para edificações complexas, onde há sistema de manutenção implantado conforme a ABNT NBR 5674. Sempre realizada por equipe multidisciplinar, envolvendo: engenheiro civil ou arquiteto, engenheiro eletricista e engenheiro mecânico.**



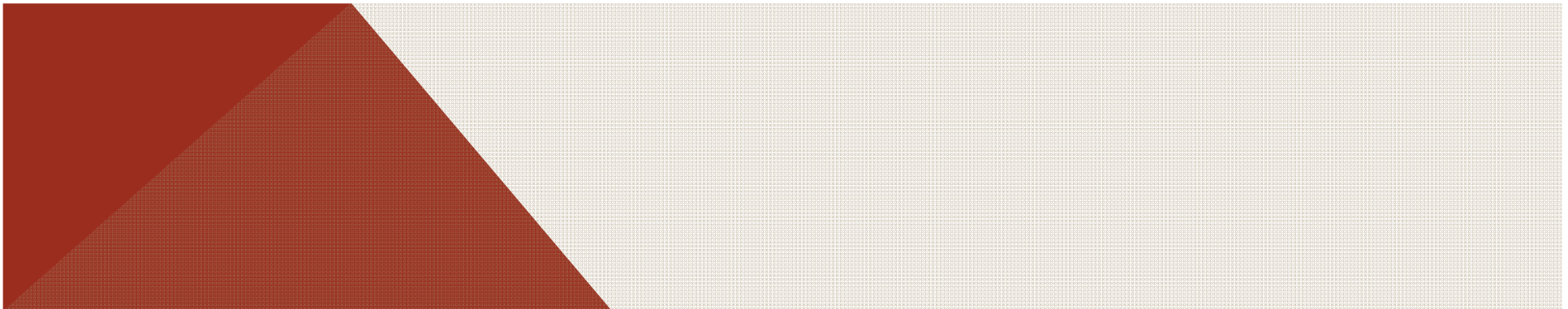
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- 4ª Etapa:
 - Classificação das deficiências constatadas nas vistorias, por sistema construtivo, conforme sua origem. Elas podem ser classificadas em:
 - “ *Anomalias construtivas ou endógenas* (quando relacionadas aos problemas da construção ou projeto do prédio);
 - “ *Anomalias funcionais* (quando relacionadas à perda de funcionalidade por final de vida útil – envelhecimento natural);
 - “ *Falhas de uso e manutenção* (quando relacionadas à perda precoce de desempenho por deficiências no uso e nas atividades de manutenção periódicas).
 - Todas as deficiências são cadastradas por fotografias que devem constar no Laudo de Inspeção Predial.



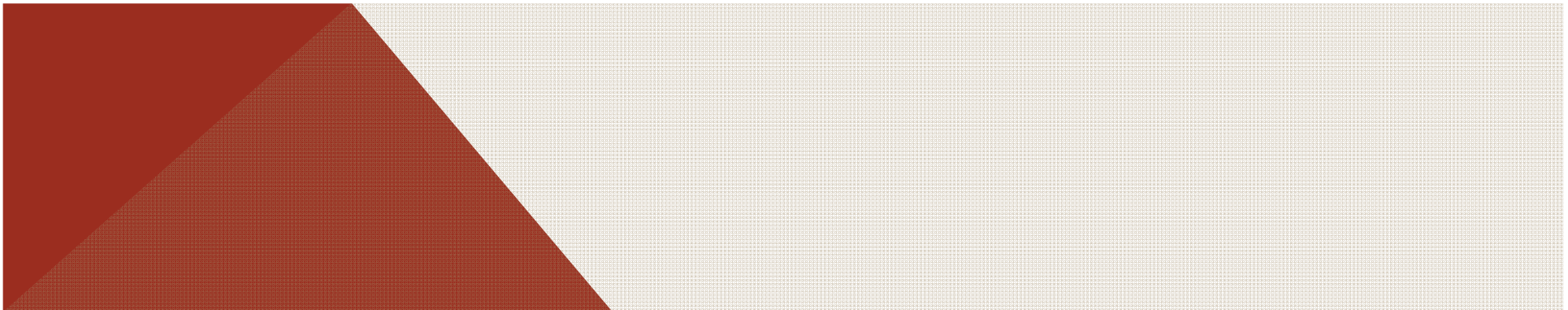
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- **5ª Etapa:**
 - **Classificações dos problemas (anomalias e falhas), de acordo com grau de risco.**
 - **Esta classificação consiste na análise do grau de risco, considerados: fatores de conservação, rotinas de manutenção previstas, agentes de deterioração precoce, depreciação, riscos à saúde, segurança, funcionalidade e comprometimento de vida útil. Os graus de risco são definidos como crítico, regular e mínimo.**
- **6ª Etapa:**
 - **Elaboração de lista de prioridades técnicas, conforme a classificação do grau de risco de cada problema constatado. Essa lista é ordenada do mais crítico ao menos crítico.**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- **7ª Etapa:**
 - **Elaboração de recomendações ou orientações técnicas para a solução dos problemas constatados. Essas orientações podem estar relacionadas à adequação do plano de manutenção ou aos reparos e reformas para solução de anomalias.**
- **8ª Etapa:**
 - **Avaliação da qualidade de manutenção. Ela pode ser classificada em: atende, não atende ou atende parcialmente. Resumidamente, para essa classificação, consideram-se as falhas constatadas na edificação, as rotinas e execução das atividades de manutenção e as taxas de sucesso, dentre outros aspectos.**
- **9ª Etapa:**
 - **Avaliação do Uso da Edificação. Pode ser classificada em regular ou irregular. Observam-se as condições originais da edificação e os seus sistemas construtivos, além de limites de utilização e suas formas.**

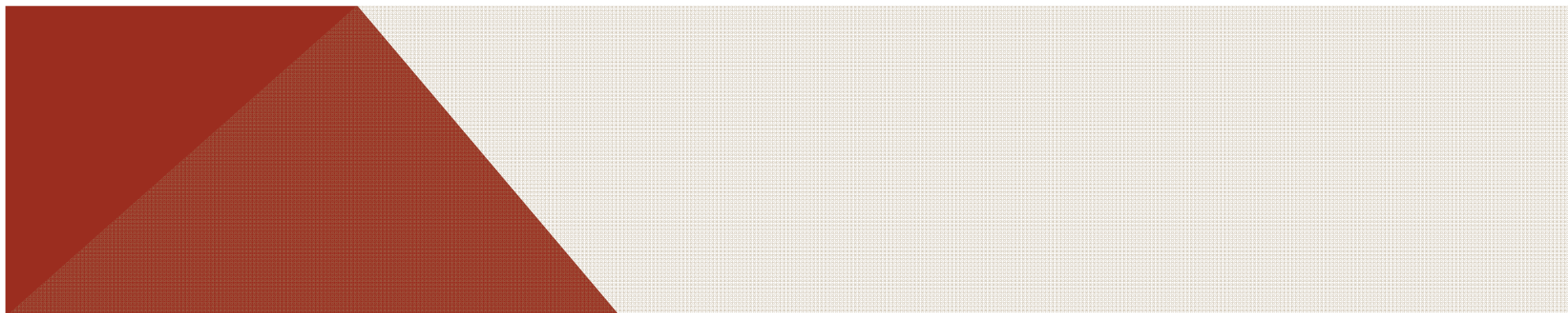


CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

O LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL

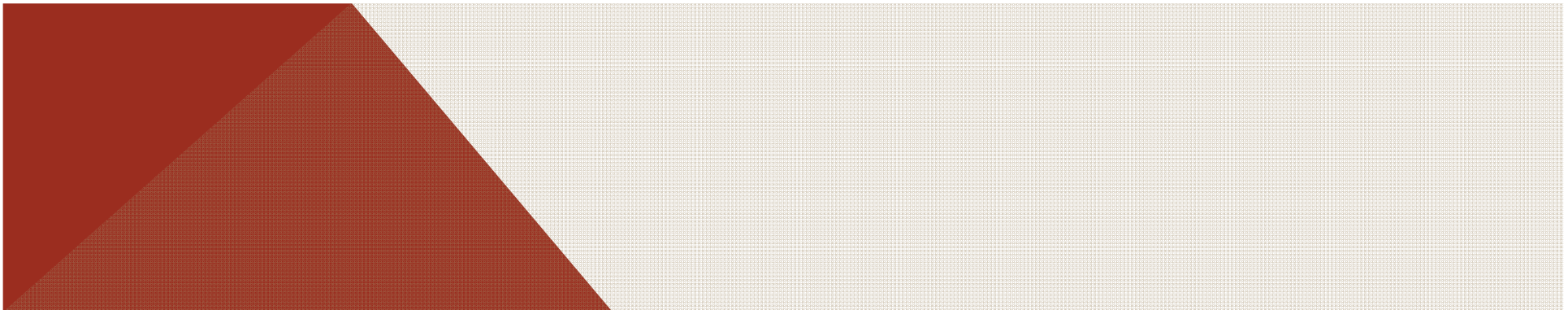
❑ Os itens mínimos que devem constar no Laudo são:

1. Identificação do solicitante;
2. Classificação do objeto da inspeção;
3. Localização;
4. Datas das vistorias e equipe;
5. Descrição técnica do objeto:
 - ” Tipologia e Padrão Construtivo.
 - ” Utilização e Ocupação.
 - ” Idade da Edificação.
6. 6. Nível utilizado de inspeção (nível 1, 2 ou 3);



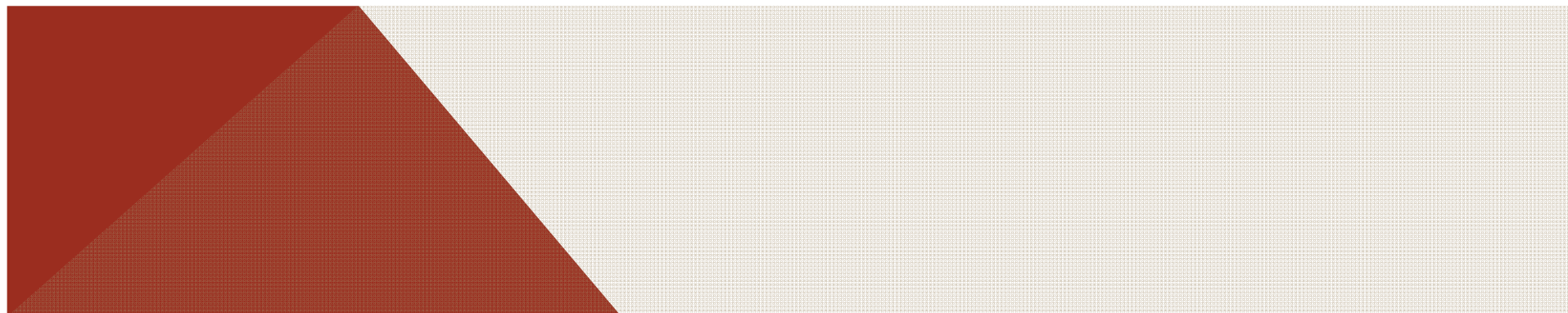
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

7. **Documentação analisada;**
8. **Critério e Metodologia da Inspeção;**
9. **Das informações:**
 - “ **Lista de verificação dos elementos construtivos e equipamentos vistoriados com a descrição e localização das respectivas anomalias e falhas. Classificação e análise das anomalias e falhas quanto ao grau de risco (crítico, regular ou mínimo).**
10. **Lista de prioridade;**
11. **Classificação da qualidade de manutenção (atende, não atende ou atende parcialmente);**
12. **Lista de recomendações técnicas;**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

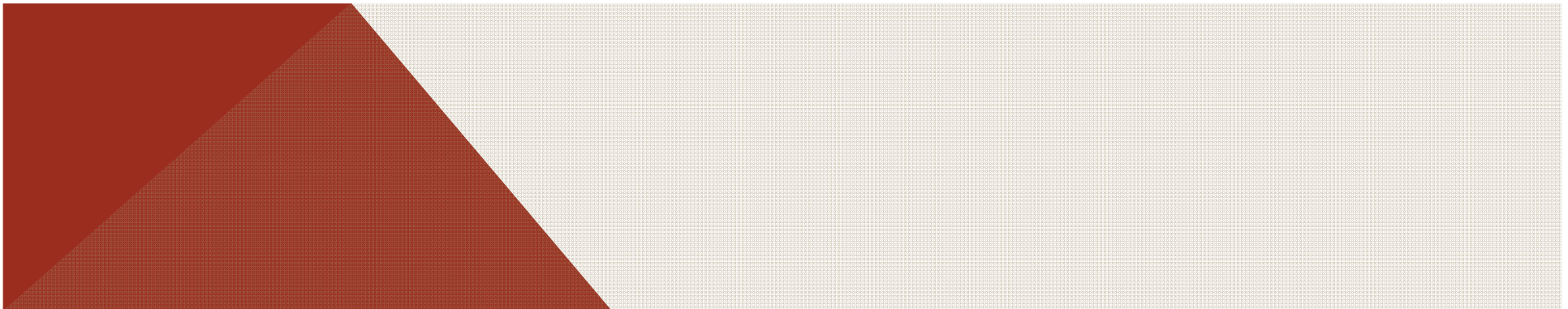
- 13. Lista de recomendações gerais e sustentabilidade;**
- 14. Relatório Fotográfico (pode ser anexo ao Laudo ou, ainda, junto de cada problema constatado e descrito no item 9);**
- 15. Recomendação do prazo para nova Inspeção Predial;**
- 16. Data do Laudo;**
- 17. Assinatura do(s) profissional(ais) responsável(eis), acompanhado do nº. Do Crea e nº do Ibape;**
- 18. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo CREA.**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

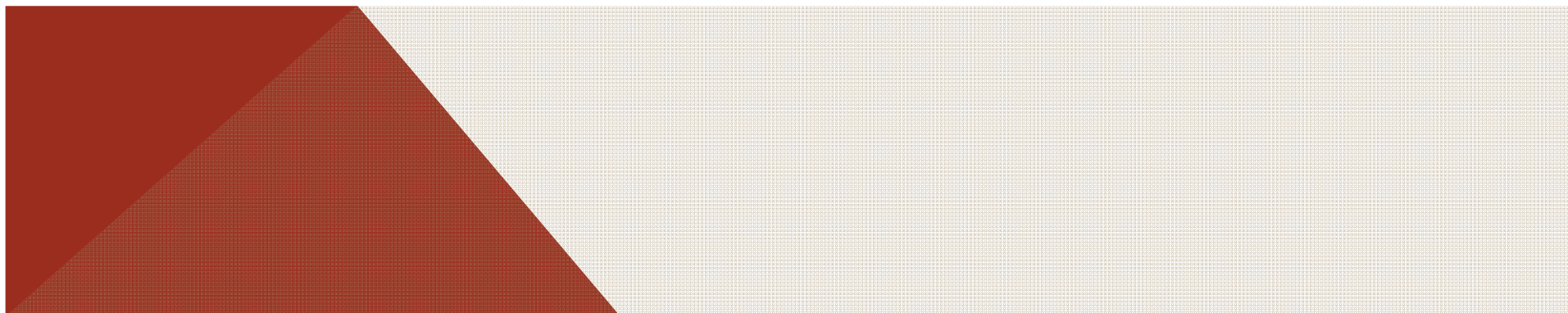
O QUE DEVE SER INSPECIONADO?

- **Sistemas construtivos devem ser vistoriados e analisados pelo inspetor predial, considerada as etapas deste trabalho:**
 - ” **Elementos estruturais aparentes;**
 - ” **Sistemas de vedação (externos e internos);**
 - ” **Sistemas de revestimentos, incluída as fachadas;**
 - ” **Sistemas de esquadrias;**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

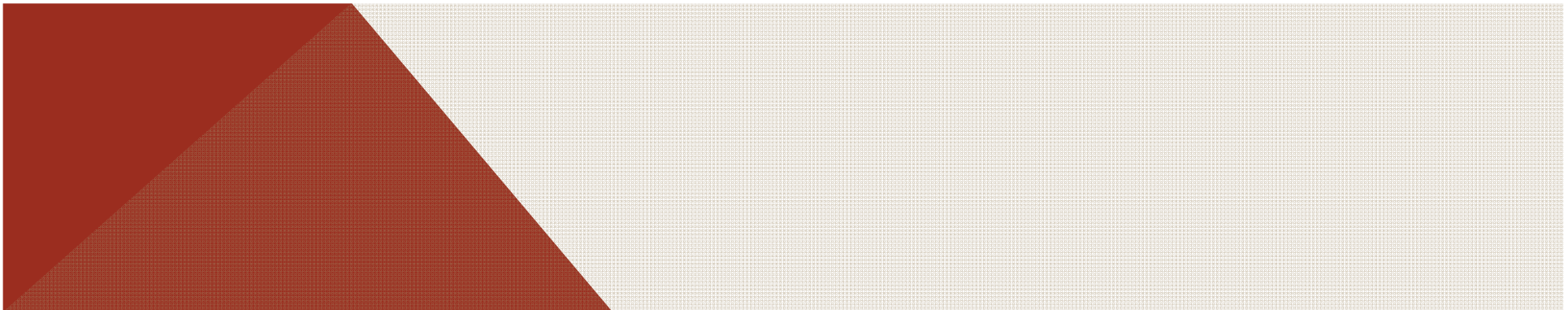
- ” **Sistemas de impermeabilização, através dos indícios de perda de desempenho como infiltrações;**
- ” **Sistemas de instalação hidráulica (água fria, água quente, gás, esgoto sanitário, águas pluviais, reuso de água e esgoto etc.);**
- ” **Sistemas de instalação elétrica;**
- ” **Geradores;**
- ” **Elevadores;**
- ” **Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (para-raios);**
- ” **Sistema de combate a incêndio;**
- ” **Sistema de coberturas (telhados, rufos, calhas etc.);**
- ” **Acessibilidade;**
- ” **Dentre outros.**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

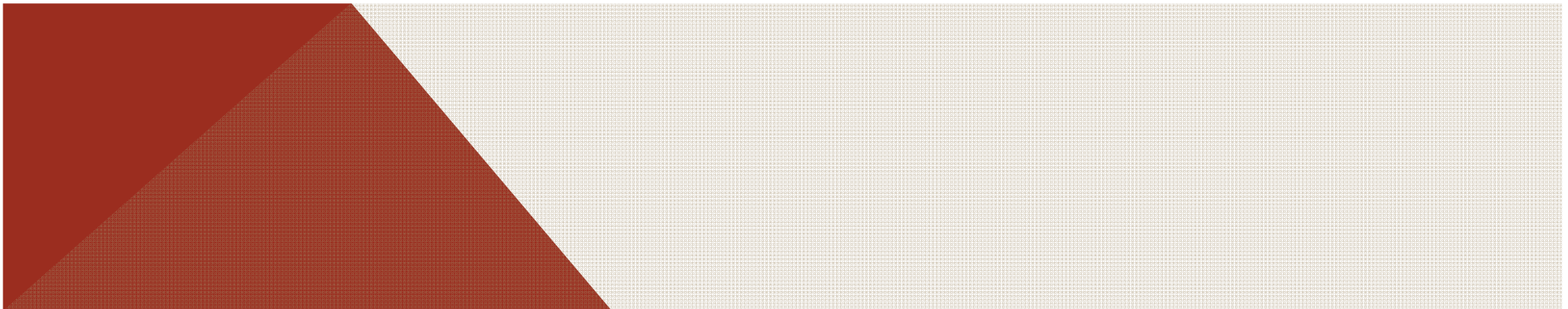
INSPEÇÃO PREDIAL: PARA QUE SERVE?

- “ Dentre as aplicabilidades da inspeção e suas vantagens, destacam-se:
- “ Auxilia na revisão de manuais de síndico e proprietários, quando contratada na época da assistência técnica da construtora, a fim de subsidiá-la;
- “ Preserva a garantia da construção quando aliada ao manual do síndico e proprietários para melhor orientar o condomínio na boa prática das atividades de manutenção já recomendadas pela construtora;
- “ Verificação estado de conservação da edificação, além de informar as condições gerais da edificação, podendo ser utilizado em avaliações de imóveis, além de estudos de valorização e modernização;
- “ Informa subsídios técnicos e o “estado real” da edificação para estudos preliminares para *retrofit*;



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

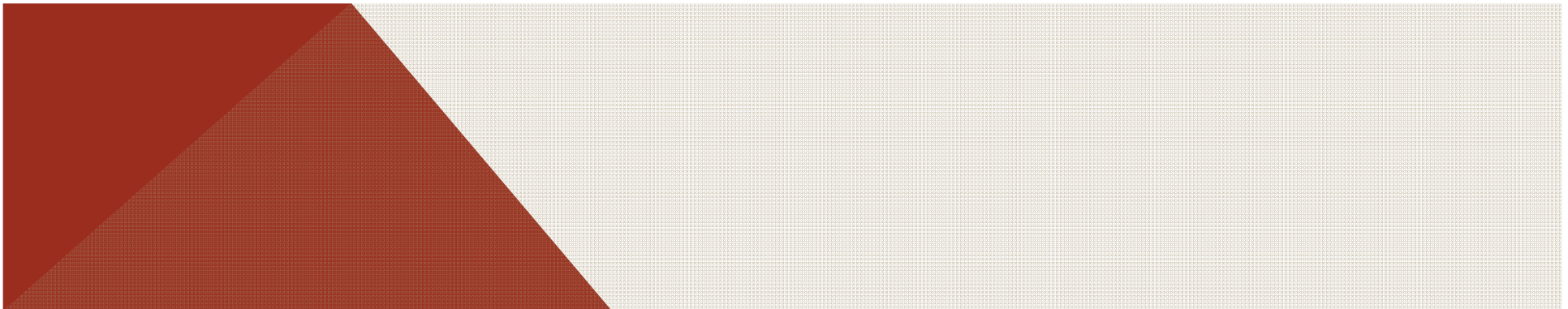
- “ **Auxilia em transações imobiliárias (compra e venda de imóveis e locação), informando o estado de conservação e alertando para eventuais necessidades de reparos importantes;**
- “ **Auxilia na gestão condominial (síndico e administradora), quando elaborada dentro de uma periodicidade, a fim de atestar e verificar a evolução do estado de conservação do imóvel, além de auxiliar a boa manutenção;**
- “ **Reduz o prêmio de seguro, pois atesta o estado de conservação e manutenção etc.**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

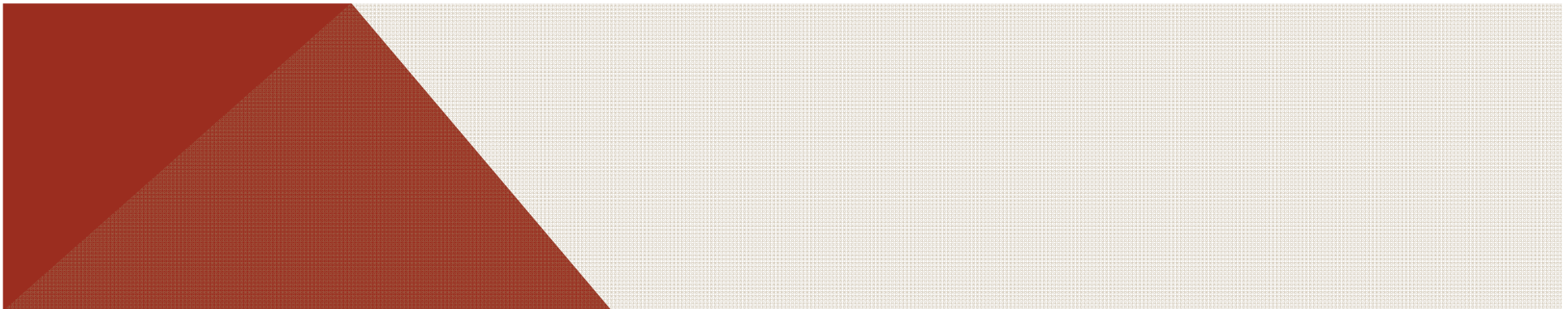
DOCUMENTOS A SEREM ANALISADOS

- ☐ **Documentos Administrativos:**
- ☐ **Regimento Interno do Condomínio;**
- ☐ **Auto de Conclusão;**
- ☐ **IPTU;**
- ☐ **Certificado de Manutenção - Ficha de Cadastro de Manutenção (FICAM);**



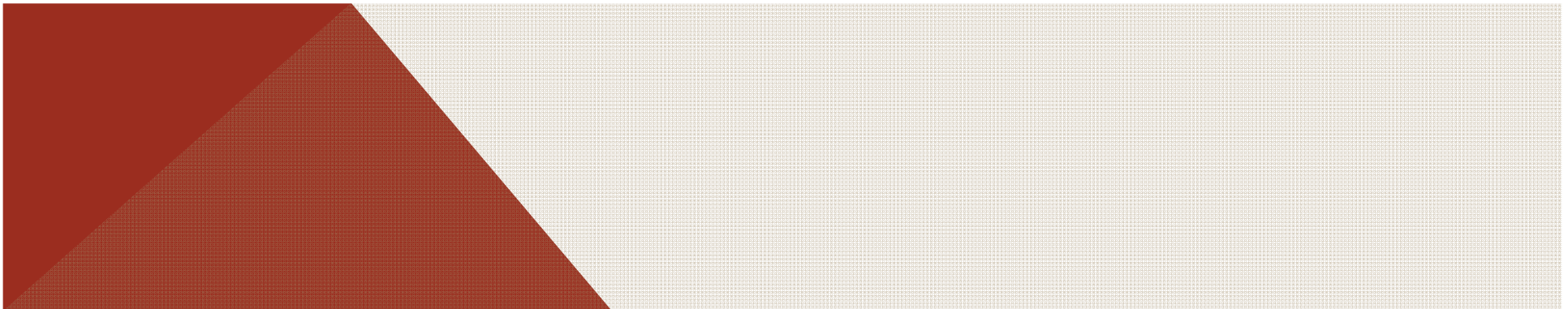
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- ☐ **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);**
- ☐ **Alvará de Funcionamento;**
- ☐ **Certificado de Manutenção do Sistema de Segurança;**
- ☐ **Certificado de Treinamento de Brigada de Incêndio;**
- ☐ **Licença de Funcionamento CETESB ou Órgão Estadual Competente;**
- ☐ **Cadastro no Sistema de Limpeza Urbana;**
- ☐ **Comprovante da Destinação de Resíduos Sólidos e etc;**
- ☐ **Contas de Consumo de Energia Elétrica, Água e Gás.**



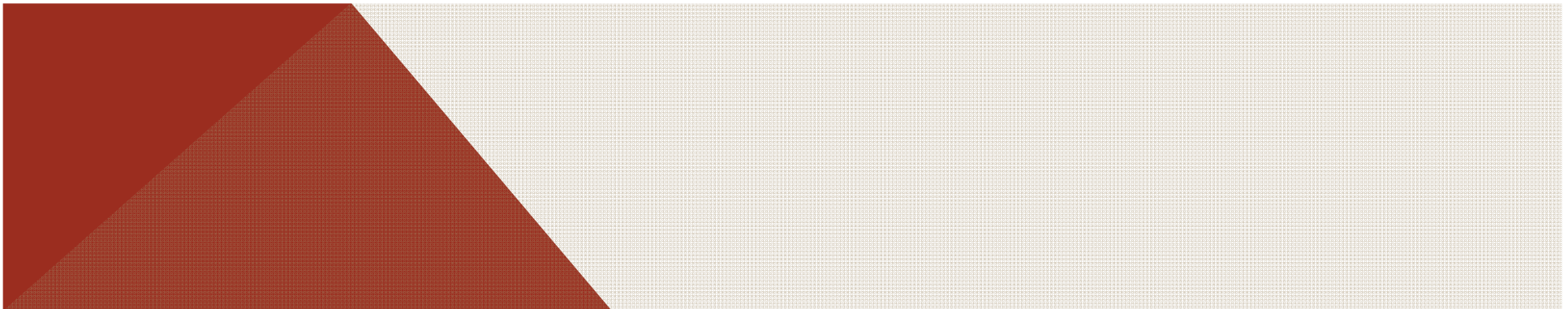
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- ☐ **Documentos Técnicos:**
- ☐ **Memorial descritivo dos Sistemas Construtivos;**
- ☐ **Projeto Executivo;**
- ☐ **Projeto de Estruturas;**
- ☐ **Projeto de Instalações Prediais:**
- ☐ **Instalações Hidráulico-sanitárias e de águas pluviais;**
- ☐ **Instalações de Gás;**



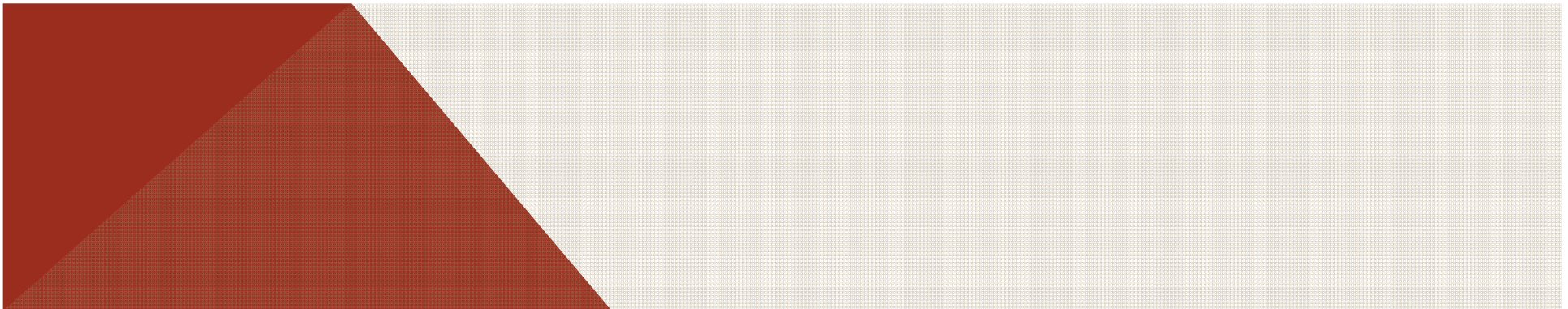
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- ☐ **Instalações Elétricas;**
- ☐ **Instalações de Cabeamento e Telefonia;**
- ☐ **Instalações do Sistema de Proteção Contra Descargas;**
- ☐ **Instalações de Ar-condicionado;**
- ☐ **Projeto de Impermeabilização;**
- ☐ **Projeto de Revestimentos;**
- ☐ **Projeto de Pintura;**
- ☐ **Projeto de Paisagismo.**



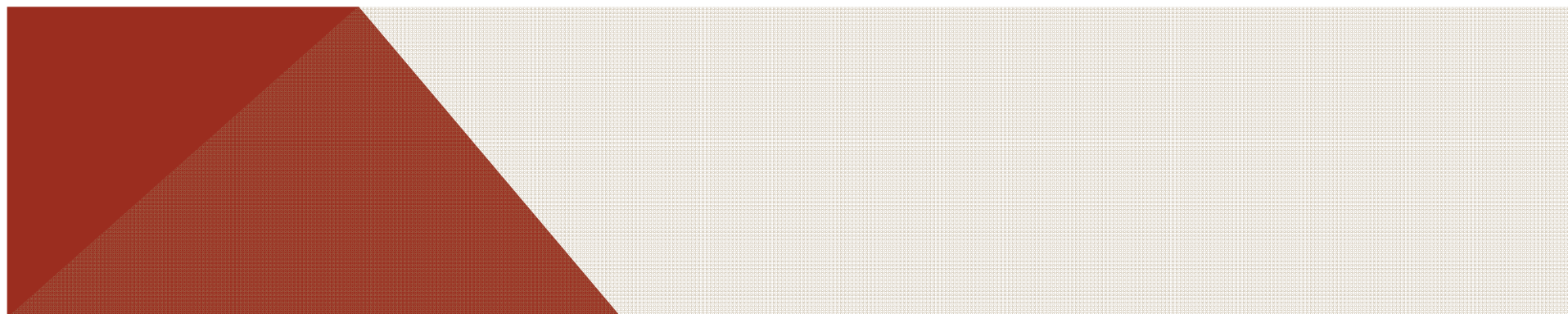
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- ☐ **Documentação Sobre a Manutenção e Operação:**
- ☐ **Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação,**
- ☐ **conforme ABNT NBR 14037 (Manual do Proprietário e do Síndico);**
- ☐ **Plano de Manutenção, última versão, desenvolvido pelo condomínio ou por empresa especializada;**
- ☐ **Plano de Manutenção e Operação e Controle (PMOC) mais todos os seus controle e relatórios (qualidade do ar, substituição de filtros e etc.);**
- ☐ **Selos dos Extintores;**



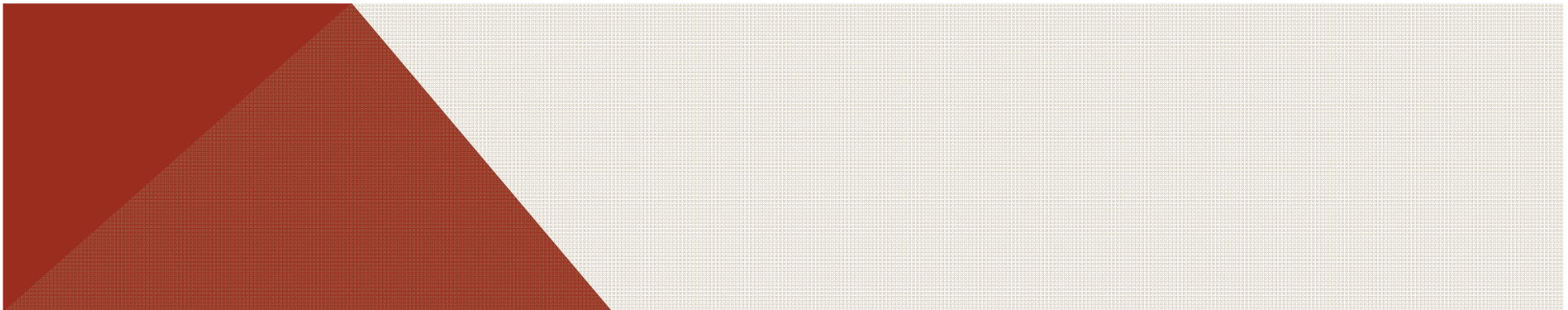
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- ☐ **Relatório de Inspeção Anual de Elevadores;**
- ☐ **Relatório de Inspeção Anual do Sistema de Proteção à**
- ☐ **Descarga Atmosférica – SPDA, conforme ABNT NBR 5419;**
- ☐ **Relatório de Medições Ôhmicas, emitido a cada 5 (cinco) anos, conforme ABNT NBR 5419;**
- ☐ **Atestado do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas – SPDA;**
- ☐ **Certificado de limpeza e desinfecção dos reservatórios;**
- ☐ **Relatório das análises físico-químicas de potabilidade de água dos reservatórios e rede;**
- ☐ **Certificado de ensaios de pressurização em mangueiras;**
- ☐ **Laudos de Inspeção Predial anteriores;**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- ☐ **Certificado de ensaios de pressurização em cilindro de extintores.**
- ☐ **Relatório do acompanhamento de rotina da Manutenção**
- ☐ **Geral;**
- ☐ **Relatórios dos Acompanhamentos das Manutenções dos Sistemas Específicos, tais como: ar-condicionado, motores, antenas, bombas, CFTV, equipamentos eletromecânicos e demais componentes;**
- ☐ **Relatórios de ensaios da água gelada e de condensação de sistemas de ar-condicionado central;**
- ☐ **Certificado de teste de estanqueidade do sistema de gás;**
- ☐ **Relatórios de ensaios preditivos, tais como: termografia, vibrações mecânicas e etc.;**
- ☐ **Cadastro de equipamentos e máquinas.**

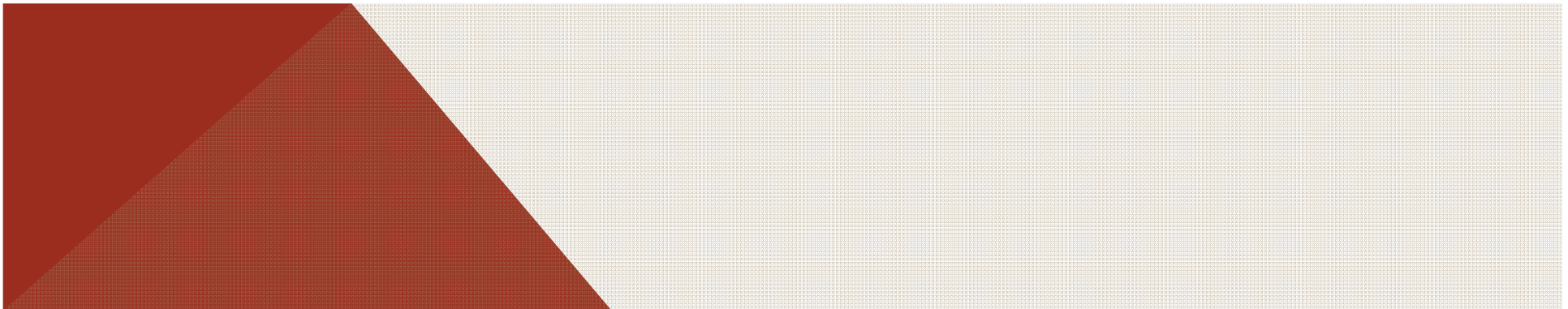


CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

INSPEÇÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO

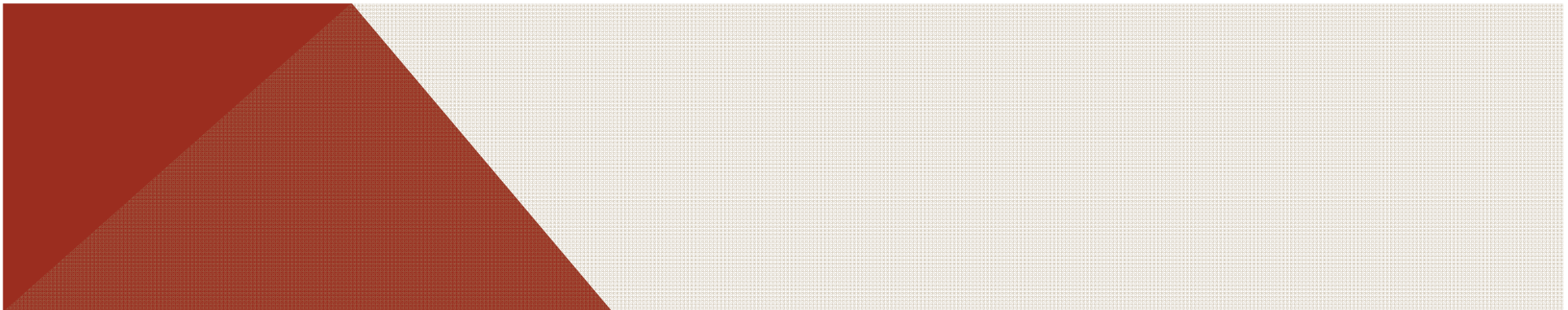
Conforme a ABNT NBR 5674, as responsabilidades técnicas de quem realiza a Manutenção, são:

- 1. Assessorar o proprietário na tomada de decisão sobre a manutenção e sua organização;**
- 2. Providenciar e manter atualizados os registros da manutenção;**
- 3. Realizar rondas de manutenção e contratar inspeções técnicas periódicas;**
- 4. Preparar previsões orçamentárias para os serviços de manutenção;**
- 5. Supervisionar as atividades de manutenção;**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

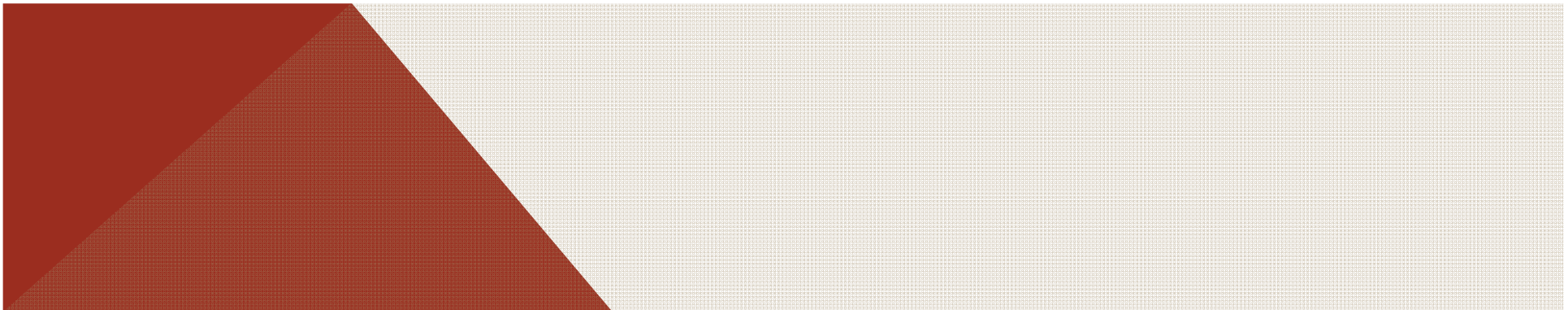
- 6. Planejar as atividades e reavaliar a programação;**
- 7. Orçar serviços de manutenção terceirizados ou próprios;**
- 8. Realizar ou assessorar o proprietário na contratação de serviços;**
- 9. Definir e implementar sistema de gestão da manutenção predial;**
- 10. Orientar os usuários sobre uso adequado da edificação;**
- 11. Assessorar o proprietário em situações de emergência;**
- 12. Acompanhar o valor dos investimentos, bem como o valor do imóvel ao longo de sua vida útil, em função das atividades de manutenção executadas.**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

RESPONSABILIDADES E LEGISLAÇÃO

- A Manutenção e Gestão Predial são de responsabilidade do síndico da edificação. A ABNT NBR 5674, no item 8, observa o que segue sobre isto.
- " ***"8.1 O proprietário de uma edificação, síndico ou empresa terceirizada responsável pela gestão da manutenção deve atender a esta Norma, às normas técnicas aplicáveis e ao manual de operação, uso e manutenção da edificação.***
- " ***8.2 O proprietário de uma edificação ou o condomínio deve fazer cumprir e prover os recursos para o programa de manutenção preventiva das áreas comuns."***
- " ***"8.5 No caso de propriedade condominial, os condôminos respondem pela manutenção das partes autônomas individualizadas e, solidariamente, pelo conjunto da edificação de forma a atender ao manual de operação, uso e manutenção de sua edificação.***
- " ***8.6 O proprietário ou o síndico pode delegar a gestão da manutenção da edificação à empresa ou profissional contratado."***



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

De acordo com o Código Civil, Art. 1348, compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

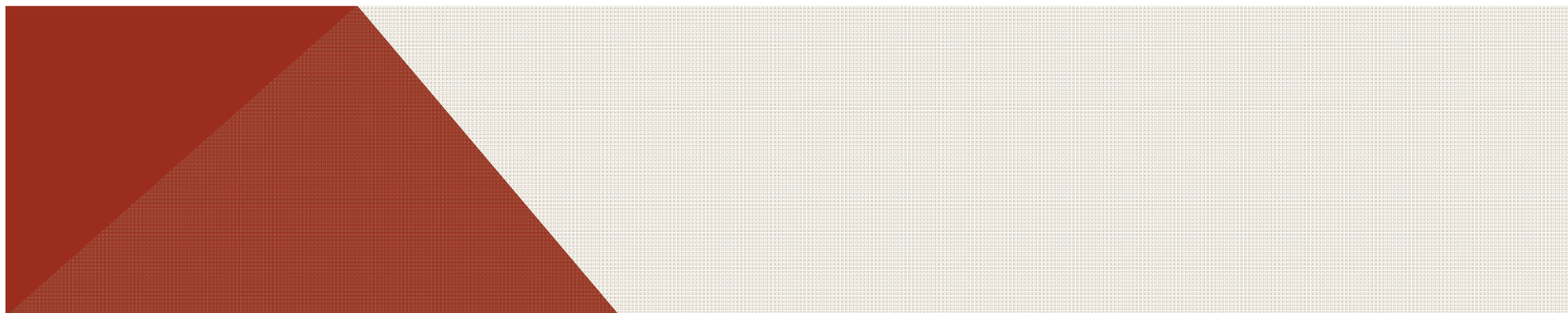
VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

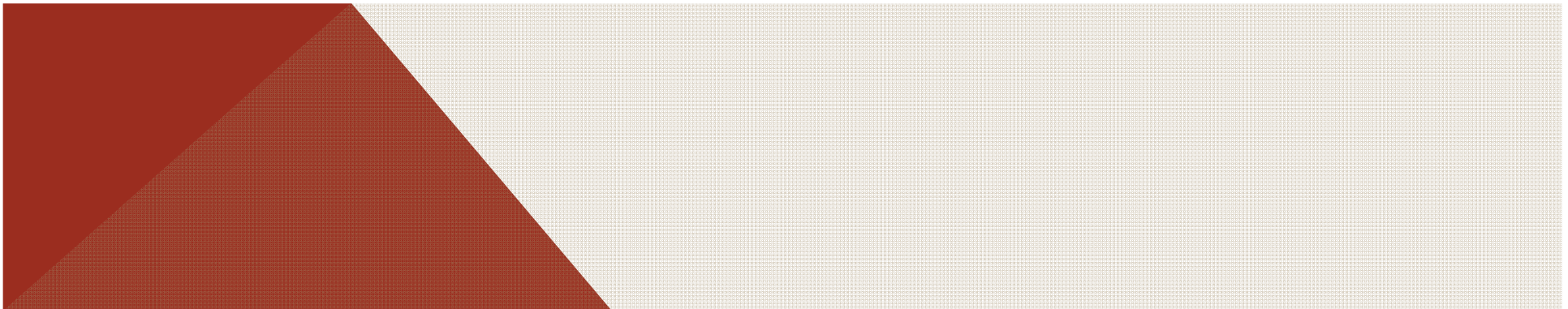
§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

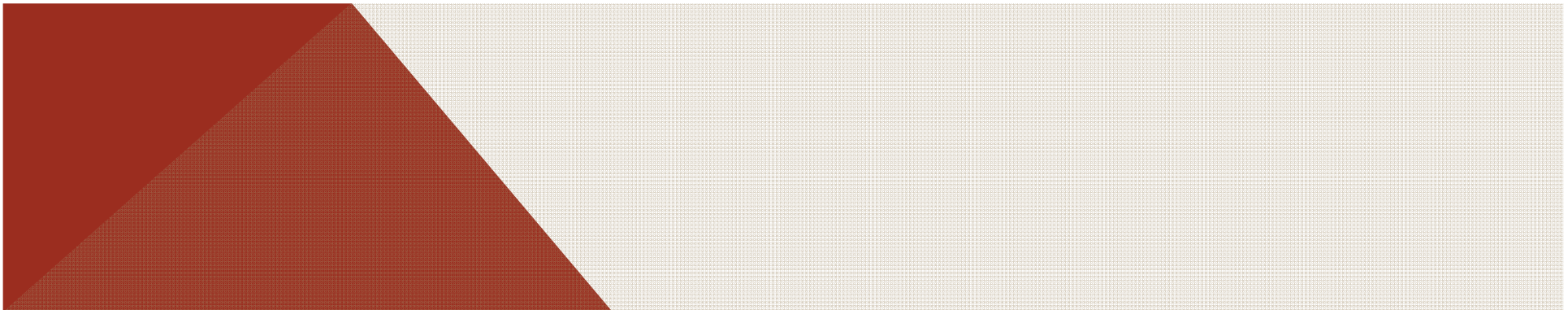
ART ou RRT e Responsabilidade

- **Manutenção e Gestão Predial são de responsabilidade do síndico da edificação. Isso é estabelecido pela norma técnica da ABNT NBR 5674. No Laudo de Inspeção Predial, emitido por um profissional competente, há orientações e observações sobre a manutenção do prédio em questão. Se essas orientações não forem seguidas pelo proprietário ou responsável legal pela edificação, o profissional ou empresa se exime da responsabilidade técnica. Além de seguir rigorosamente as orientações do Laudo de Inspeção Predial, para se resguardar, o síndico ou proprietário deve exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica, documento que comprova que aquela obra ou aquele projeto foi elaborado/inspecionado por um profissional habilitado.**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

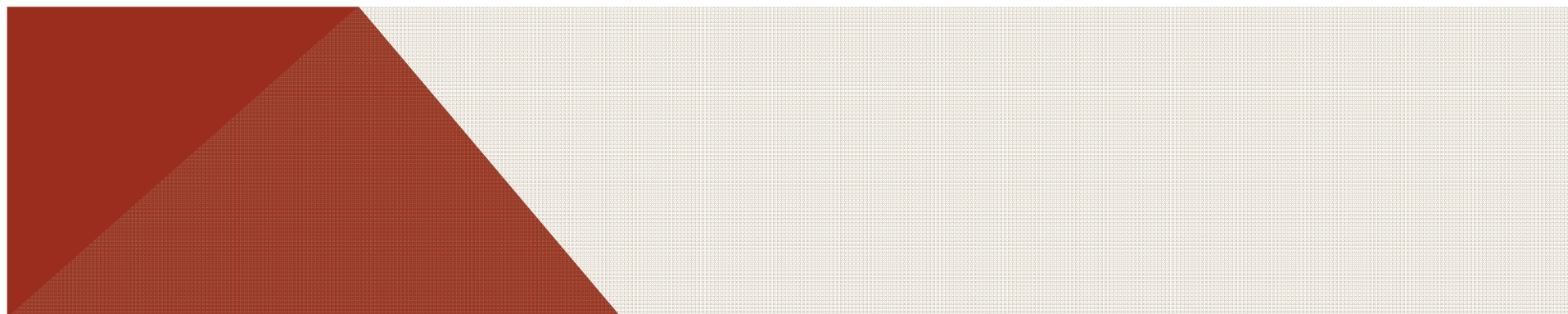
- **A emissão da ART evita o exercício ilegal das profissões das áreas técnicas, além de servir como um instrumento de defesa, pois formaliza o compromisso do profissional com a qualidade dos serviços prestados. Trata-se de um importante instrumento de registro dos deveres e direitos do profissional e do contratante.**
- **A Anotação de Responsabilidade Técnica também pode ser adotada como prova da contratação do serviço, indicando a extensão dos encargos, os limites das responsabilidades das partes e a remuneração correspondente ao serviço contratado, o que possibilita que se exerçam simultaneamente as funções de contrato, certificado de garantia e registro de autoria.**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

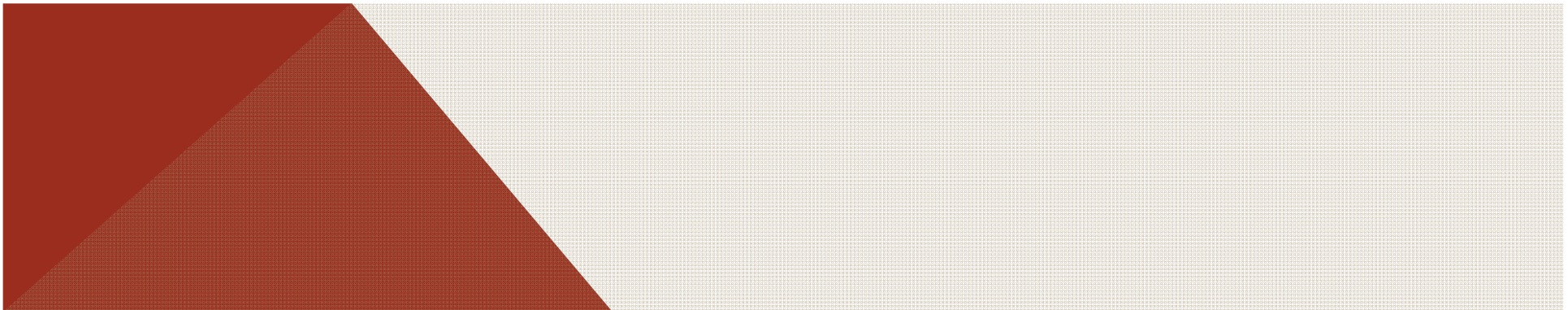
COMO CONTRATAR UMA INSPEÇÃO PREDIAL

- **Verificar a habilitação profissional, especialização e experiência do inspetor, a fim de certificar que a pessoa possui conhecimento na área de Inspeção Predial e Vistoria em Geral;**
- **O Laudo é de responsabilidade do profissional, consoante escopo e nível contratado, motivo da importância na sua escolha, que deve ser inscrito no Crea – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo e, também, no Ibape – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;**
- **Verificar se existe mais de um profissional envolvido no trabalho, o que, normalmente, caracteriza um trabalho mais aprofundado e completo;**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- **Verificar qual é o escopo dos serviços prestados pelo profissional, sua abrangência e sistemas construtivos que serão vistoriados;**
- **Verificar que tipo de informação constará no Laudo, com destaque para aquelas obrigatórias, conforme Norma do Ibape/SP, disponível no site www.ibape-sp.org.br, e outras da ABNT mencionadas;**
- **Observar se o Laudo oferecido é completo em relação à análise de rotinas de manutenção já existentes e se há análise de documentos.**

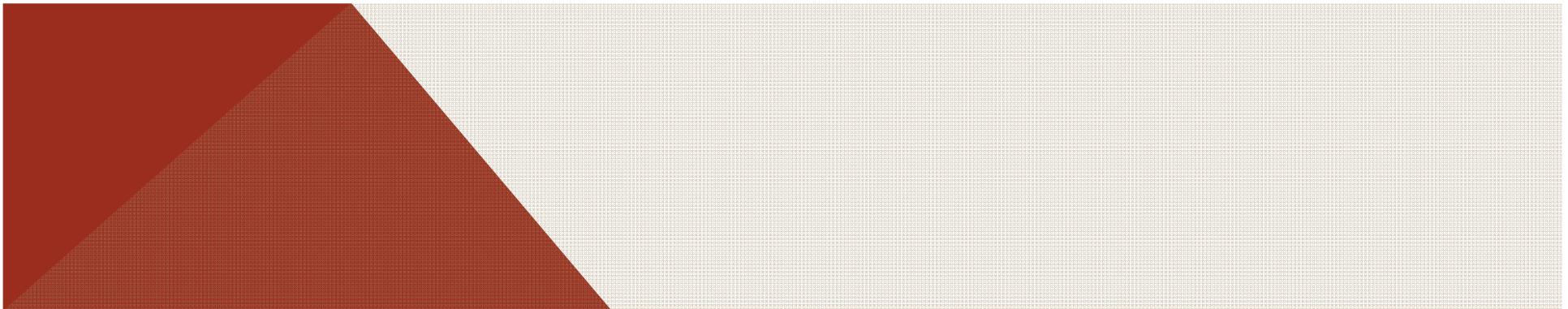


CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

ROTEIROS BÁSICOS PARA MANUTENÇÃO DOS EDIFÍCIOS (ROTINA)

COBERTURAS OU TOPOS DE EDIFÍCIOS

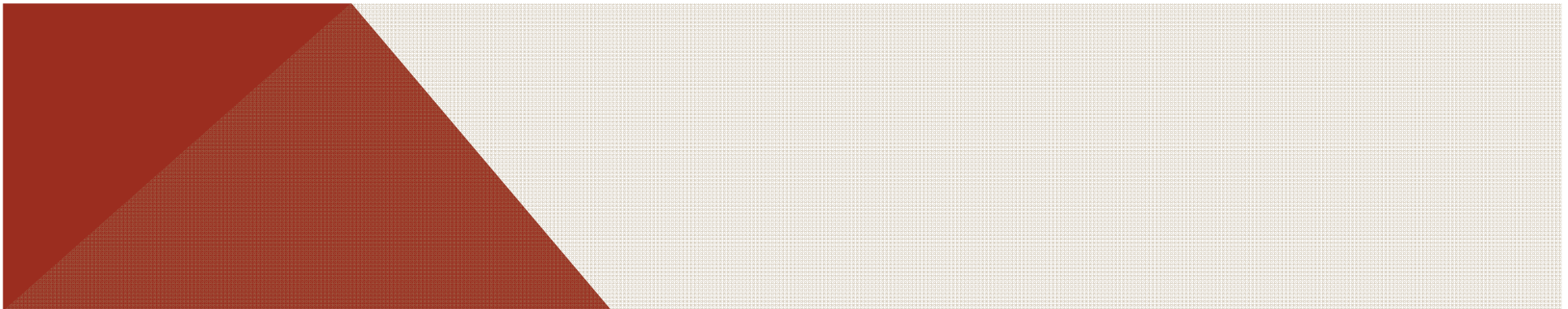
- “ VERIFICAÇÃO: SIM / NÃO, PROBLEMAS? PROVIDÊNCIAS!**
- “ Caixas d'água.**
- “ Antena Coletiva.**
- “ Laje.**
- “ Para-raios.**
- “ Sala de Máquinas / Elevador.**
- “ Fissuras, trincas e etc.**



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

ANDARES -VERIFICAR, EM ORDEM? SIM / NÃO, PROBLEMAS? PROVIDÊNCIAS!

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| “ Portas corta-fogo. | “ Elevadores. |
| “ Extintores | “ Interfones. |
| “ Mangueiras / incêndio. | “ Lixeiras. |
| “ Luz de emergência. | “ Escadarias. |
| “ Minuterias. | “ Pintura. |
| “ Iluminação. | “ Janelas. |
| “ Parte elétrica. | “ Fissuras, trincas e etc. |



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

ÁREAS EXTERNAS E SUBSOLO

“ VERIFICAR, EM ORDEM? SIM / NÃO, PROBLEMAS? PROVIDÊNCIAS!

“ Geradores.

“ Lixeiras.

“ Playground.

“ Garagem.

“ Piscinas.

“ Hall Social.

“ Salão de Jogos.

“ Piso / conservação.

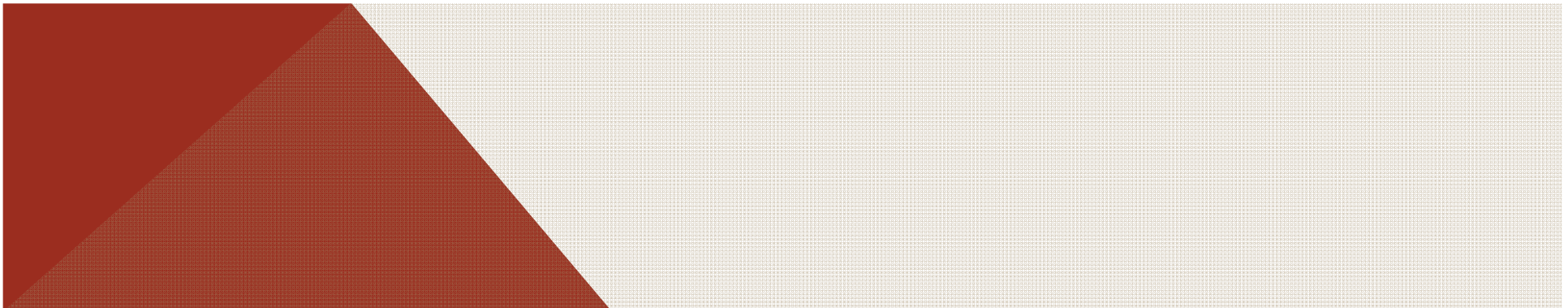
“ Móveis / conservação.

“ Jardim.

“ Salão de festas.

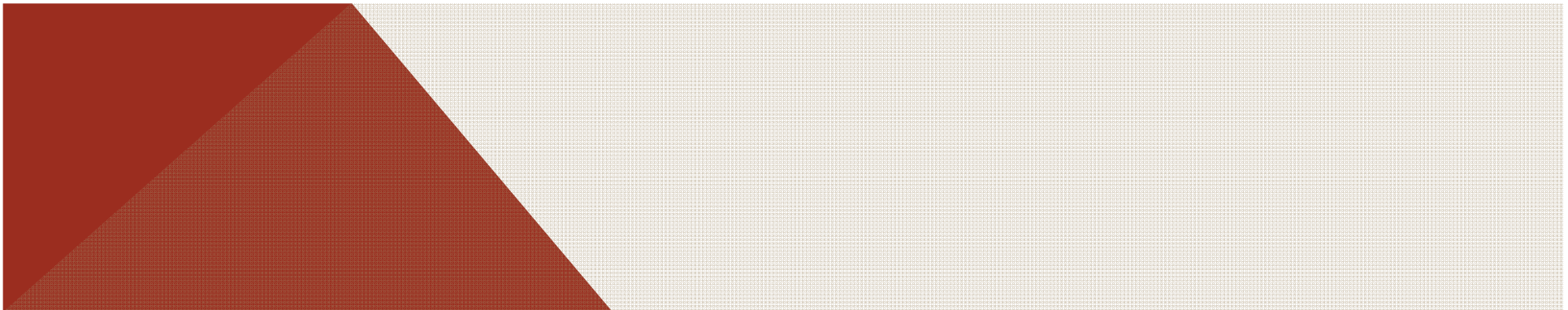
“ Sauna.

“ Quadras.



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

- “ Sistema de Segurança.
- “ Vazamentos.
- “ Vidros.
- “ Central / Interfone.
- “ Portaria / guarita.
- “ Porteiro eletrônico.
- “ Pintura.
- “ Uniformes / funcionários.
- “ Gás / instalações.
- “ Elétrica / instalações.
- “ Hidráulica / instalações.
- “ Bombas d'água.
- “ Quadro de força.
- “ Portões.
- “ Limpeza geral.
- “ Banheiros.
- “ Cozinha.
- “ Hidrantes.
- “ Hidrômetro.
- “ Fissuras, trincas...



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

ENTORNO DO CONDOMÍNIO.

“ VERIFICAR, EM ORDEM? SIM / NÃO, PROBLEMAS? PROVIDÊNCIAS!

“ Calçadas.

“ Muros.

“ Grades.

“ Iluminação.

“ Cerca elétrica.

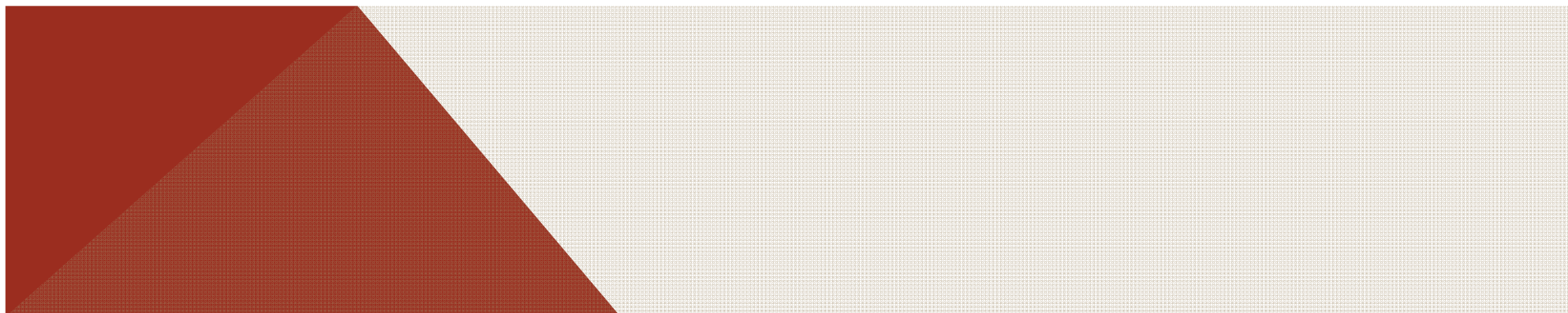
“ DOCUMENTOS TÉCNICOS:

“ HABITE-SE

“ AVCB (PERIÓDICO)

“ CONTRATO DE MANUTENÇÃO DOS ELEVADORES.(ANUAL)

“ Nome do Zelador: _____ Ass.: _____ Data: __ / __ / __



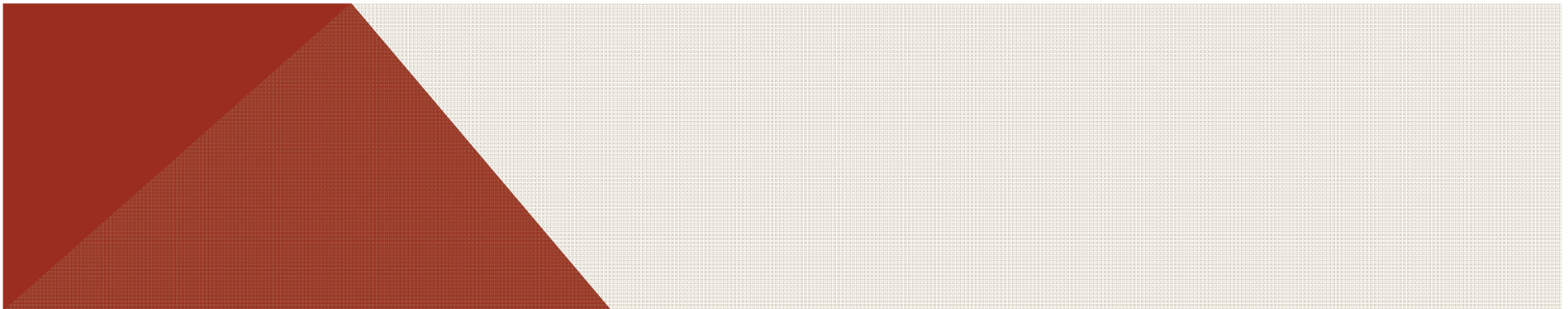
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

LEI Nº 2854-A de 2012. (Prefeitura de São Vicente)

Art. 1º As edificações situadas no âmbito do Município destinadas ao uso residencial ou não, deverão obter CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL, obedecendo à periodicidade estabelecida nesta Lei.

Art. 2º O proprietário, locatário, síndico ou, ainda, o possuidor a qualquer título, fica obrigado a obter o Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial, para verificação das condições de estabilidade, segurança e salubridade, a cada 5 (cinco) anos.

§ 1º - As edificações que ficarão obrigadas a apresentar o Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial serão definidas através de regulamento do Poder Executivo.



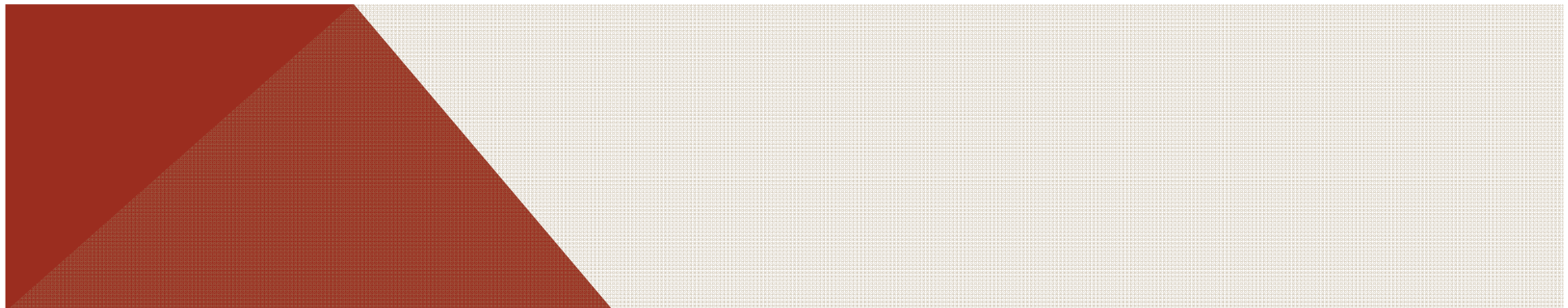
CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

§ 2º - A idade do imóvel, para efeito desta Lei, será contada a partir da data da expedição do Auto de Conclusão (Habite-se).

§ 3º - O Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial será elaborado e fornecido por Engenheiros e Arquitetos devidamente habilitados e com registro junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, bem como cadastrados na Prefeitura.

§ 4º - O Laudo deverá ser apresentado aos órgãos competentes da Prefeitura.

Art. 3º Na elaboração do Laudo Técnico, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança estrutural, fundações, elevadores, instalações hidráulicas, elétricas e de incêndio, incluindo extintores, revestimentos internos e externos, manutenção de forma geral, obedecendo, enfim, todas as normas técnicas da ABNT, devidamente acompanhado da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

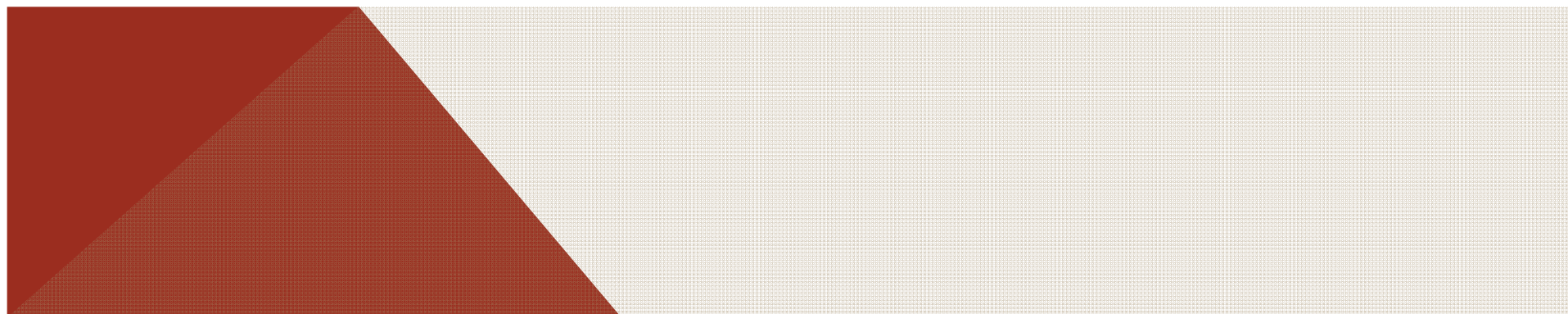


CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Art. 4º Caberá ao profissional responsável pela elaboração do Laudo Técnico concluir sua avaliação de forma objetiva, classificando a situação do imóvel como: a) normal; b) sujeito a reparos, e c) sem condições de uso.

§ 1º - Na hipótese da constatação de irregularidades, o responsável pelo imóvel será cientificado pelo profissional para providenciar os reparos necessários, no prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período, quando se tratar de serviços complexos.

Art. 5º O desrespeito por parte do possuidor do imóvel, da obrigatoriedade de providenciar os reparos necessários no prazo estabelecido, obrigará o Técnico Responsável a fazer imediata comunicação à Prefeitura, relatando a ocorrência com as provas produzidas, a fim de que o órgão municipal responsável, dentro da sua competência, promova a fiscalização e aplique as penalidades legais cabíveis.



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

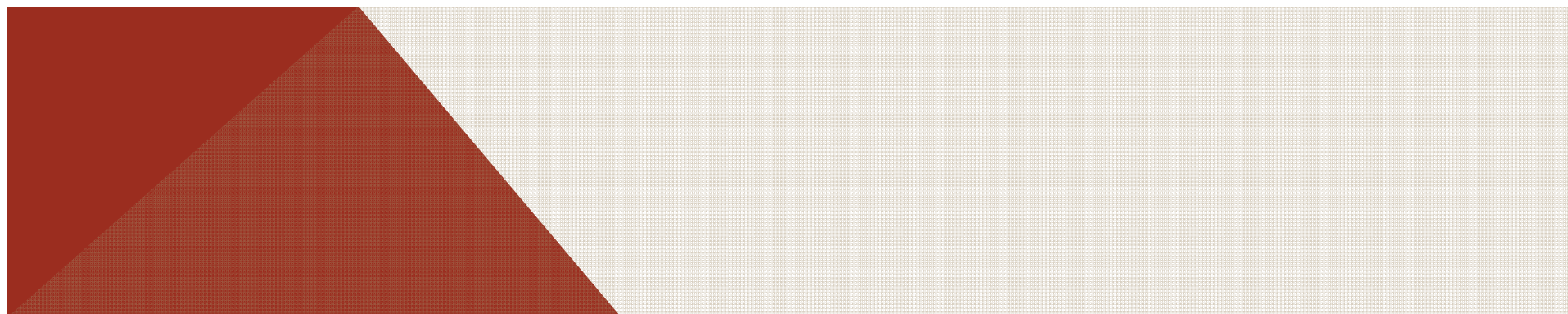
Art. 6º A Certificação de Inspeção Predial dos prédios públicos deverá ser fornecida por profissional habilitado, integrante do quadro de carreira, e atenderá todos os requisitos estabelecidos nesta Lei.

Art. 7º Caberá à Prefeitura criar o modelo oficial da Certificação de Inspeção Predial a ser apresentada aos órgãos competentes quando solicitado.

Art. 8º O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 9º As despesas decorrentes com a execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 10 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Decreto 3541-A de 2012

DECRETA

Art. 1º - É obrigatório, nos termos da Lei nº 2854-A, de 20 de abril de 2012, a apresentação, a cada 5 (cinco) anos, de Laudo Técnico para Certificação de Inspeção Predial nas edificações públicas e privadas situadas no Município de São Vicente, assim definidas:

I - edificações multifamiliares acima de 3 (três) pavimentos, incluindo o térreo;

II - edificações de uso público;

III - edificações de uso comercial, industrial, institucional ou de serviços, acima de 2 (dois) pavimentos, incluindo o térreo;

IV - edificações térreas de uso comercial, industrial, institucional ou de serviços, com área construída superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

Art. 2º - Os imóveis irregulares, sem Carta de Habitação, deverão se adequar às normas e legislação vigentes, sob pena de multas e sanções legais.

CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Art. 3º - A critério da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos o Laudo de Inspeção Predial poderá ser solicitado, a qualquer tempo, para imóveis que apresentem necessidade de verificação das condições de segurança, estabilidade e salubridade, independentemente da idade do imóvel ou data da última Certificação de Inspeção Predial.

Art. 4º - O não cumprimento das recomendações resultantes da vistoria administrativa ou dos laudos apresentados, indicando as medidas tomadas para colocação do imóvel em condições de segurança, estabilidade e salubridade, acarretará a sua interdição, sem prejuízo da aplicação das sanções legais previstas.

Art. 5º - A Certificação de Inspeção Predial deverá seguir o modelo previsto no Anexo I deste Decreto.

CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Art. 6º - O Quadro Resumo para aplicação da Lei nº 2854-A/12, constante do Anexo II deste Decreto, fará parte integrante do Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial, devendo seu conteúdo ser observado pelo profissional ou empresa responsável, que deverá registrar e concluir sua avaliação de forma objetiva, indicando a metodologia utilizada na vistoria para sua elaboração.

§ 1º – A vistoria deverá ser realizada por profissional ou empresa legalmente habilitada, cadastrados na Prefeitura.

§ 2º - O profissional ou empresa que realizar a vistoria assumirá a responsabilidade técnica, civil e criminal pelas conclusões e laudos expedidos.

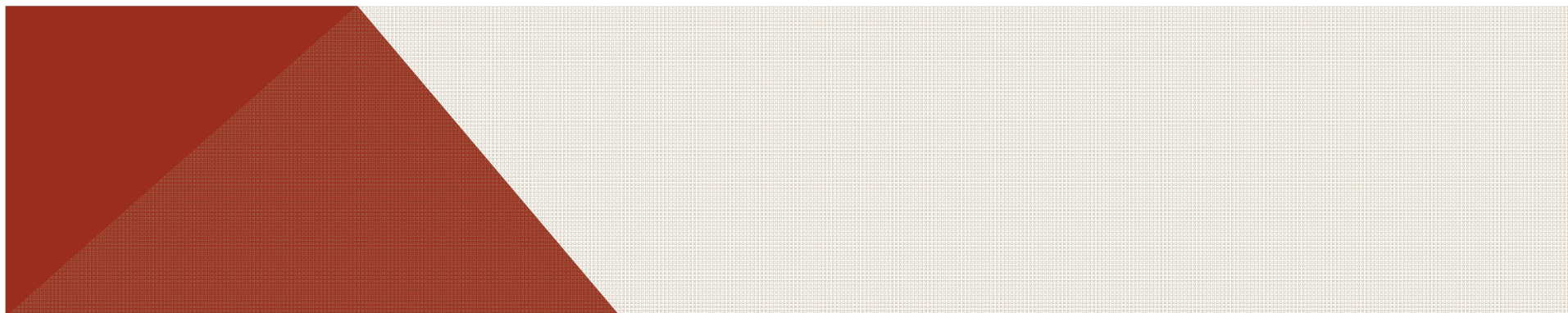
§ 3º – A vistoria técnica deverá ser realizada através de inspeção visual ou com emprego de instrumentos de precisão e equipamentos especiais, quando necessários, inclusive com documentação fotográfica detalhada.

CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Art. 7º - Caso o Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial conclua pela necessidade de qualquer intervenção, deverá ele indicar os prazos para execução dos serviços compatíveis com a segurança da edificação.

§ 1º – A execução dos serviços necessários para colocação do imóvel em condições de segurança, estabilidade e salubridade deverá ser acompanhada por profissional ou empresa habilitada, e que, juntamente com o proprietário ou responsável legal, deverá providenciar a documentação exigida pela legislação vigente para expedição do respectivo Alvará de Licença para Execução da Obra junto ao Departamento competente.

§ 2º – Faz parte da documentação mencionada no §1º, a apresentação do cronograma com os prazos previstos para execução dos serviços, acompanhados da respectiva ART ou RRT do responsável técnico.



CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Art. 8º - Os proprietários ou responsáveis legais pelos imóveis elencados no artigo 1º deste Decreto, que não atendam aos dispositivos da Lei nº 2854-A/12, estarão sujeitos às seguintes penalidades:

I – não atender à intimação da vistoria administrativa, fiscalização de rotina ou qualquer dos preceitos estabelecidos na Lei nº 2854-A/12 e no presente Decreto, imposição de multa inicial equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por infração cometida, podendo ser aplicada cumulativamente;

II – as multas posteriores serão aplicadas com acréscimo equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da multa inicial, até o limite de 100% (cem por cento), após o que serão sempre aplicadas com valor equivalente ao dobro da multa anterior.

Art. 9º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Anexo I

Certificação de Inspeção Predial

Lei nº 2854-A/2012

Decreto nº 3541-A/12

Nº: ____/____

Data da Emissão: ____/____/20__

Processo nº ____/____

Interessado (a): _____

Resp. Técnico : _____

Local: _____

Certificamos que o imóvel mencionado está em condições de estabilidade, segurança e salubridade, conforme o Laudo Técnico apresentado, de acordo com o que determina a Lei nº 2854-A, de 20 de abril de 2012.

Válido até: ____/____/20__ .

CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Anexo II Quadro de Resumo

Lei nº 2854-A/2012
Decreto nº 3541-A/12

1. Localização do imóvel:

1.1. Endereço: _____ Bairro: _____

1.2. Nome: _____

1.3. Síndico ou Proprietário: _____

1.4. Endereço do Responsável: _____ Fone: _____

2. Características:

2.1. Tipo de Edificação: () Residencial () Comercial () Mista

2.2. Subsolo: () Não () Sim - Quantos? _____

2.3. Térreo: () Pilotis () Apartamentos () Lojas () Garagem

2.4. Mezanino: () Não () Sim () Lojas () Salão de Festas () Garagem () Outros: _____

2.5. Pavimentos Superiores (Tipo): Quantos: _____

2.6. Cobertura: () Apartamento () Terraço () Telhado () Outros: _____

2.7. Casa de Máquinas: () Nº Elevadores () Montacargas () Escadas Rolantes () Outros: _____

2.8. Telhados: Tipo de Cobertura: _____ Tipo de Telha: _____

2.9. Fachadas: Revestimento Tipo: _____

2.10. Idade (a partir do Habite-se): _____

2.11. Quantidade de unidades: _____

2.12. Outras características: _____

CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

3. Instalações:

3.1. Foram encontradas anomalias?

() Não () Sim

3.2. Há necessidade de intervenções para garantir segurança?

() Não () Sim

Resumir itens e prazos em folha anexa.

4. Patologias:

4.1. Foram encontradas patologias?

() Não () Sim

4.2. Há necessidade de intervenções para garantir segurança?

() Não () Sim

Resumir itens e prazos em folha anexa.

5. Responsável Técnico:

5.1. Nome: _____

5.2. Modalidade: () Engenharia () Arquitetura () Outras: _____

5.3. ART / RRT recolhida nº: _____

5.4. Telefones: _____

6. Laudo:

6.1. Data do Laudo: ____ / ____ / 20 ____

6.2. Prazo dentro do qual estarão garantidas as condições de segurança e estabilidade: _____

6.3. Periodicidade de apresentação: _____

O presente Quadro Resumo é uma expressão fiel das conclusões do Laudo Técnico apresentado.

São Vicente, ____ de ____ de 20 ____.

Assinatura Responsável Técnico

Nome: _____

C.R.E.A/C.A.U. nº: _____

Assinatura Proprietário / Responsável Legal

Nome: _____

RG nº: _____

CPF/MF nº: _____

CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL

OBRIGADO!

Eng.º Elizeu Gonzalez Cação – Secretário de Obras Particulares

Eng.º Seitetsu Iha – Fiscal de Obras (Ex-Secretário de Obras)

