

de funcionamento e para as seguintes Edificações:

- I – Residencial Multifamiliar;
- II – Privada Não residencial;
- III – Pública;
- IV – Local onde haja fluxo ou reuniões com mais de 100 pessoas.

Art. 6º - O Laudo Técnico deverá estar em conformidade com as normas técnicas e legislações vigentes.

Art. 7º - Nas transações imobiliárias, os cartórios de registros de imóveis exigirão o Laudo Técnico de Inspeção e Fiscalização Predial Periódica para imóveis enquadrados no artigo 5º.

Art. 8º - Periodicidade ou renovação da Certidão de Inspeção e Fiscalização Predial Periódica:

- I – Anualmente, para edificações com mais de 50 (cinquenta) anos;
- II – A cada 2 (dois) anos, para edificações entre 31 (trinta e um) e 50 (cinquenta) anos;
- III – A cada 3 (três) anos, para edificações entre 21 (vinte e um) e 30 (trinta) anos, e, independentemente da idade, todas as edificações não residenciais;
- IV – A cada 5 (cinco) anos, para edificações com até 20 (anos).

Art. 9º - Para poder fazer o acompanhamento do tempo de construção e para os fins desta Lei, conta-se a idade da edificação a partir da data de expedição do “habite-se”, total ou parcial, ou, se comprovadamente anterior a essa, da data de conclusão da edificação.

Art. 10º - O infrator fica sujeito às seguintes penalidades:

- I – Multa de 1 (uma) UFM (Unidade Fiscal do Município) por metro quadrado da área total construída da edificação, pelo descumprimento do disposto no parágrafo único do art. 5º desta Lei;
- II – Multa de 4 (quatro) UFMs por metro quadrado da área total construída da edificação, por informações falsas contidas no Laudo de Inspeção e Fiscalização Predial;
- III – Em caso de reincidência, a multa será dobrada.

Obs.: o pagamento da multa não desobriga a apresentação do Laudo de Inspeção e Fiscalização Predial.

Art. 11 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos em 180 (cento e oitenta) dias.

COMPOSIÇÃO DO GT INSPEÇÃO E FISCALIZAÇÃO PREDIAL PERIÓDICA

Eng. Civil Agnaldo Vendrame
Eng. Civil Avilson Ferreira de Almeida
Eng. Mecânico Fábio Paulo Francato
Eng. Civil Marcelo Chaves Zago
Eng. Civil Nilton de Oliveira e Silva
Eng. Civil e de Segurança do Trabalho Ranulfo Félix da Silva Júnior



Presidente: Eng. Vinicius Marchese Marinelli

Elaborado por: GT Inspeção e Fiscalização Predial Periódica

Produzido por: Depto. de Comunicação do Crea-SP

www.creasp.org.br  /creasaopaulo

Imagens: Freepik



BOAS PRÁTICAS DE FISCALIZAÇÃO NA INSPEÇÃO PREDIAL PERIÓDICA

Produzido pelo Grupo de Trabalho “Inspeção e
Fiscalização Predial Periódica” do Crea-SP



CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

APRESENTAÇÃO

Até o final da década de 1980 a preocupação com a durabilidade das edificações e de seus materiais constituintes não era tida como relevante. A partir de então, constatando-se principalmente a deterioração de estruturas em concreto, esse cuidado passou a ser uma necessidade na Construção Civil.

Com a dura realidade do crescimento populacional urbano, a maior longevidade da população e a agressão ao meio ambiente, tanto o poder público como a iniciativa privada, aliados a agentes do Terceiro Setor, viram-se obrigados a olhar para o ser humano com uma consciência mais voltada ao atendimento de suas necessidades, inclusive as das pessoas com diferentes tipos de limitação, e essa nova forma de olhar o capital humano levou a sociedade a reforçar alguns de seus conceitos, como os da acessibilidade e sustentabilidade.

De outro lado, acidentes registrados em diferentes tipos de edificação, durante pleno uso, como quedas de edifícios e de marquises, desabamentos de telhados e coberturas, além de incêndios e problemas de diferentes patologias que culminam com a degradação e até o colapso da construção, levaram a área da Construção Civil a ter maior preocupação com a manutenção e a conservação das edificações, atividades geralmente relegadas a segundo plano devido ao desconhecimento ou à negligência dos responsáveis.

Competentes órgãos da Engenharia, como a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), criaram normas para o acompanhamento dessas diferentes atividades, com destaque para a NBR 5674 – Manutenção dos Edifícios, passando por várias outras, dentre elas a NBR 9050 – Acessibilidade, e culminando na NBR 15.575 – Norma de Desempenho, que traz nova visão, agora voltada para o usuário e suas necessidades de Sustentabilidade, Habitabilidade e Segurança.

A MANUTENÇÃO E A INSPEÇÃO PREDIAL

Com a preocupação constante de cumprir sua missão de proteção à sociedade, o Crea-SP criou o Grupo de Trabalho “Inspeção e Fiscalização Predial Periódica”, constituído por especialistas das diferentes áreas da Engenharia, e, após levantamento de informações sobre a situação desse setor no mercado, concluiu que a Inspeção Predial é uma atividade que possui normas e métodos já bastante desenvolvidos, suficientemente embasados para orientar os engenheiros legalmente habilitados pelo Crea quanto às melhores práticas em inspeções prediais periódicas e a elaboração de laudos destinados à orientação do público interessado. De posse desse conhecimento, os profissionais habilitados estão capacitados a informar os responsáveis pelas edificações sobre o que e como fazer para evitar colapsos e a deterioração precoce desses imóveis, além de orientá-los sobre as melhores alternativas na prática da prevenção de acidentes e proteção dos usuários.

No entanto, o Grupo de Trabalho do Crea-SP observou uma lacuna no tocante à fiscalização sobre a periodicidade dessas inspeções, que, em seu entender, devem ser realizadas com regularidade e qualidade, além da eficácia e eficiência esperadas no meio profissional.

Essa responsabilidade de fiscalizar cabe ao Poder Público Municipal, que, assim, deve definir a periodicidade e a obrigatoriedade de cada tipo de edificação para a Inspeção Predial, garantindo o cumprimento das exigências típicas dessa atividade.

Analisando a legislação existente, o Grupo de Trabalho do Crea-SP observou que, mesmo em municípios onde vigoram essas leis, não há uniformização na metodologia da Inspeção Predial, que, às vezes, até apresentam informações equivocadas. Dessa forma, o GT reconhece a necessidade de um estudo que garanta maior eficácia e eficiência na implantação da Inspeção e Fiscalização Predial Periódica. Esse estudo gerou uma sugestão de Projeto de Lei com orientações técnicas para que o Legislativo e o Executivo Municipal possam melhorar a atuação nesse tipo de fiscalização, não só uniformizando procedimentos, mas também trazendo luz técnica na implantação de novas legislações.

Segue a proposta de Projeto de Lei apresentada pelo Grupo de Trabalho “Inspeção e Fiscalização Predial Periódica” do Crea-SP.

PROJETO DE LEI INSPEÇÃO E FISCALIZAÇÃO PREDIAL PERIÓDICA

Dispõe sobre regras para a obtenção de Certidão de Inspeção e Fiscalização Predial Periódica.

Art. 1º - Inspeção e Fiscalização Predial Periódica é uma avaliação com o objetivo de identificar o estado geral da edificação e seus sistemas construtivos, visando à sua manutenção e periodicidade, com a finalidade de proteção dos usuários.

Art. 2º - Itens a ser inspecionados:

- Estruturas aparentes;
- Vedações (externas e internas);
- Revestimentos;
- Esquadrias;
- Impermeabilização;
- Instalações Hidráulicas;
- Instalações Elétricas;
- Instalações Mecânicas;
- Geradores;
- Elevadores;
- Sistemas de Proteção Contra Descargas Atmosféricas;
- Segurança Contra Incêndio;
- Sistema de Coberturas;
- Acessibilidade.

Art. 3º - A Certidão de Inspeção e Fiscalização Predial Periódica será fornecida pelo município ou pelo órgão competente a quem ele delegar, mediante a apresentação do laudo de inspeção e fiscalização predial elaborado por profissional legalmente habilitado pelo Sistema Confea/Crea.

Parágrafo Único - Todo Laudo Técnico de Inspeção e Fiscalização Predial Periódica deverá ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme determina a Lei Federal nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977.

Art. 4º - Para a caracterização da Inspeção e Fiscalização Predial Periódica deverá ser analisada toda a documentação existente, correspondente a documentos administrativos, técnicos e referentes à manutenção e operação.

Art. 5º - O Laudo Técnico de Inspeção e Fiscalização Predial Periódica será obrigatório para emissão e renovação de alvará