

# Audiência Pública – 07/05/2014

Política nacional de inspeção  
periódica das edificações de uso coletivo – públicas ou privadas  
conforme PL 6.014 de 2013.

# Esclarecimentos iniciais



- O Secovi-SP é favorável a obrigatoriedade de inspeções periódicas nos imóveis como um instrumento importante para garantir a segurança dos usuários
- Está empenhado em contribuir para a criação de uma lei factível e imediatamente aplicável
- O foco para o aumento da segurança dos usuários está na implantação de uma política nacional de manutenção preventiva e corretiva nas edificações e não nas inspeções, embora estas sejam essenciais para este processo



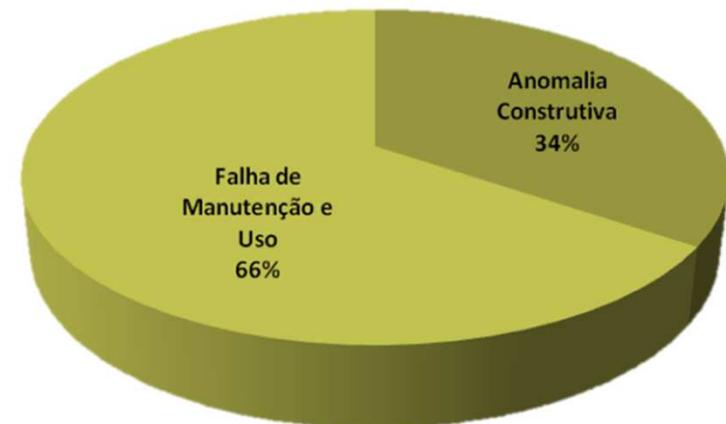
# Principais fatores que podem afetar a segurança das edificações



- **Ausência de manutenção ou manutenção inadequada;**
- Mudança nas premissas de projeto - climáticas, cargas excessivas, etc;
- **Reformas feitas de forma inadequada;**
- Falhas de projeto;
- Falhas de execução;
- **Fatores externos;**

Fatores decorrentes do descaso com a manutenção

Estudo revela que 66% das prováveis causas dos acidentes Em edificações com mais de 10 anos, são relacionadas a deficiência com a manutenção perda precoce de desempenho e deterioração acentuada



Fonte: SECOVI-SP/IBAPE

# IMPORTÂNCIA DAS MANUTENÇÕES

Todo total de gastos de um edifício ao longo de 50 anos, 20% serão na construção e 80% no uso, operação e manutenção

Manutenção é importante por vários aspectos: segurança, qualidade, economia no longo prazo, boa utilização de recursos públicos e sustentabilidade

## Evidência de falta de manutenção



A falta de manutenção faz com que as edificações percam a qualidade e possam ser levadas à condição de risco, mas isto não ocorre do dia para noite, onde as inspeções periódicas podem auxiliar para que os empreendimentos não cheguem neste ponto.



## Evidências de falta de manutenção: São Bernardo-SP

Combinação  
de falta de  
manutenção  
com reforma  
feita de  
maneira  
inadequada



Foto: arquivo técnico Enio Barbosa

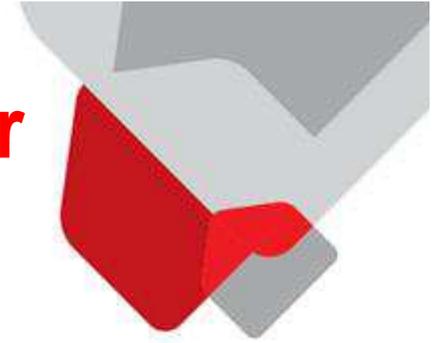
Foto/crédito: Tiago Queiroz / AE

Inspeções visuais periódicas não permitiriam estes sistemas chegarem a este ponto



Fotos: IBAPE-SP

# ATENÇÃO: As Inspeções devem ser factíveis



No Brasil, conforme cadastro do CNAE 8112500, há cerca de **195 mil condomínios registrados** mas, como o projeto se aplica a qualquer obra, exceto barragens, estádios e edifícios de até 3 pavimentos, o número de empreendimentos afetados será muito maior.

Nossa proposta visa tornar a inspeção factível com a realidade de custos hoje vigente, buscando evitar a inspeção como um instrumento para outros fins que não proteger os usuários

# Inspeções: objetivos e periodicidade diferentes



- ABNT NBR 5674
- Inspeções de manutenção corretiva e preventiva conforme plano elaborado para cada edificação

Desde o primeiro dia de entrega do prédio

- PL 6014 - prédios até 30 anos
- Inspeções visuais para:
- checar cumprimento de manutenção
  - atendimento a legislação existente
  - Verificar risco a segurança

A cada 5 anos , primeira após 15 anos

- PL 6014 - prédios com mais de 30 anos - Inspeções mais completas para:
- checar cumprimento de manutenção e atendimento a legislação existente
  - Verificar risco a segurança

A cada 3 anos, primeira após 30 anos

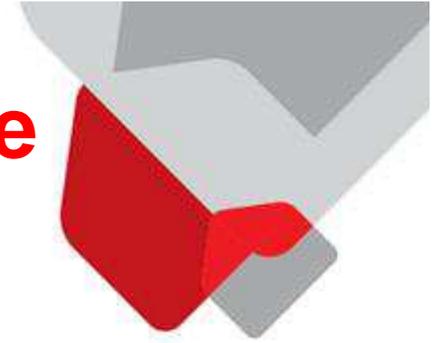
A metodologia para a realização das inspeções está sendo discutida na Comissão de Estudo da futura Norma de Inspeção, em elaboração neste momento pela ABNT



**Normalização recente que impacta nestas questões**



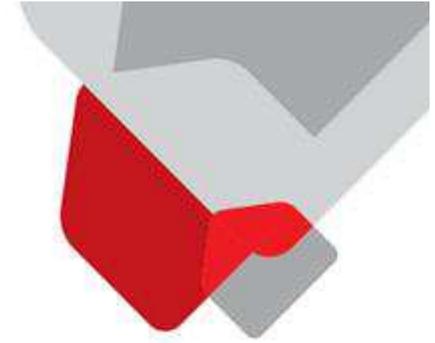
# ABNT NBR 15575:2013 – Norma de Desempenho



- Estabelece níveis mínimos de desempenho para os principais sistemas de um imóvel e está induzindo o setor da construção a uma melhor qualidade e segurança das edificações.
- Obrigatória desde julho/2013, será um divisor de águas na construção civil brasileira



# ABNT NBR 14037:2011 – Manual de Proprietário e de Áreas Comuns

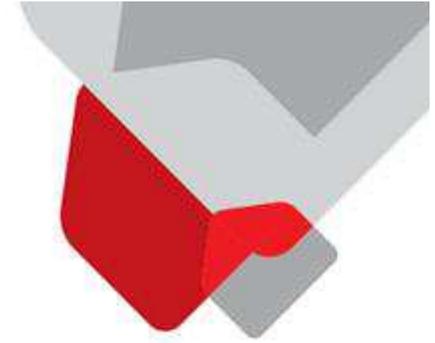


Norma que define o modo como as incorporadoras/construtoras devem apresentar informações nos Manuais do Proprietário e das Áreas Comuns dos novos edifícios com os seguintes objetivos:

- orientar para que o imóvel seja utilizado de maneira correta e segura
- implantar um Programa de Gestão da manutenção

corretiva e preventiva nos edifícios e no tempo de

# ABNT NBR 5674:2012 – Manutenção Corretiva e Preventiva



Em vigor desde 2012, estabelece os requisitos para a gestão do sistema de manutenção de edificações, incluindo meios para:

- a) preservar as características originais da edificação;
- b) prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes.



# Programa de manutenção corretiva e preventiva – ABNT NBR 5674



## Anexo A (informativo)

### Modelo para a elaboração do programa de manutenção preventiva

A.1 Sugestão das inspeções ou verificações para um edifício hipotético de acordo com a tabela A

Tabela A.1 — Exemplos de modelo não restritivos para a elaboração do programa de manutenção preventiva de uma edificação hipotética

Periodicidade	Sistema	Elemento / componente	Atividade	Responsável
A cada semana	Equipamentos industrializados	Sauna úmida	Fazer a drenagem de água no equipamento	Equipe de manutenção local
		Grupo gerador	Verificar após o uso do equipamento o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	Equipe de manutenção local
	Sistemas hidrosanitários	Reservatórios de água potável	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das boias	Equipe de manutenção local
		Sistema de irrigação	Verificar o funcionamento dos dispositivos	Equipe de manutenção local
A cada 15 dias	Sistemas hidrosanitários	Bombas de água potável, água servida e piscinas	Verificar o funcionamento e alternar a chave no painel elétrico para utilizá-las em sistema de rodízio, quando aplicável	Equipe de manutenção local
	Equipamentos industrializados	Iluminação de emergência	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
		Grupo gerador	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
A cada mês	Jardim		Manutenção geral	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	Equipamentos industrializados	Pressurização de escada	Fazer teste de funcionamento do sistema de ventilação conforme instruções do fornecedor e projeto	Equipe de manutenção local
			Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Empresa especializada
		Banheira de hidromassagem / spa	Fazer teste de funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local

# ABNT NBR 16280:2014 – Norma de Reformas

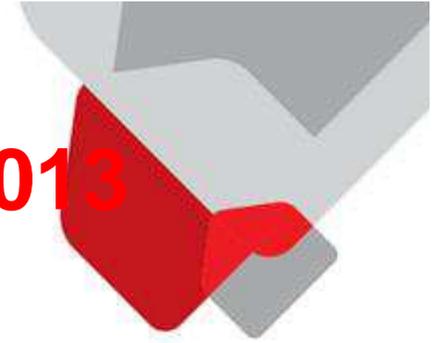


Norma recém publicada pela ABNT sobre a gestão de reformas em imóveis:

- Regras para a execução de reformas que impliquem em segurança de edificações
- Exigência de projeto e responsável técnico
- Aprovação e acompanhamento pelos responsáveis legais pela edificação



# Recomendações ao PL 6.014 de 2013

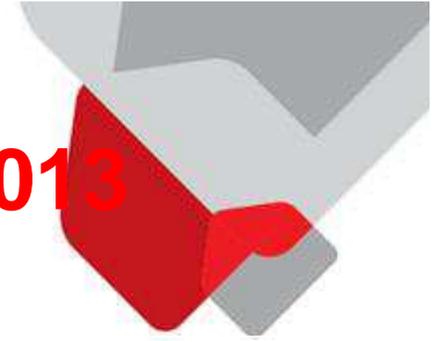


As inspeções periódicas devem ter o objetivo de:

- Verificar a **existência de riscos estruturais** nos edifícios por meio de inspeções visuais
- Verificar o **atendimento às legislações existentes** que obrigam os empreendimentos periodicamente a atualizarem por exemplo seus AVCB (Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e o AVS (Órgãos municipais)
- Verificar da **elaboração e implantatação de programa de gestão da manutenção** conforme **ABNT NBR 5674** pelos condomínios.



# Recomendações ao PL 6.014 de 2013



- Substituição do termo **LITE Laudo de Inspeção Técnica de Edificação** por **RITE Relatório de Inspeção Técnica de Edificação**,

## Justificativa:

Com base em documentos normativos que descrevem que um Laudo resulta em descrição de ações a serem adotadas, o que não vai ao encontro das normativas atuais, onde quem realiza a inspeção não deve descrever as soluções, cabendo a um especialista o estudo e ações necessárias à reforma do sistema do edifício onde foi identificado algum problema.



# Recomendações ao PL 6.014 de 2013



## PRAZO E PERIODICIDADE DAS INSPEÇÕES:

- **Art. 5º** A primeira inspeção visual deverá ser feita imediatamente após transcorridos **15 (quinze)** anos da emissão do “habite-se”, ressalvado o previsto no § 2º deste artigo, estabelecida, a partir de então a seguinte periodicidade:
  - I – a cada 5 (cinco) anos, para edificações com **até 30 (trinta)** anos após o habite-se;
  - II – a cada 3 (três) anos, para edificações com **mais de 30 (trinta)** anos o habite-se;

§ 1º As edificações não residenciais com **mais de 30 (trinta)** anos de habite-se deverão sofrer inspeções a cada 3 (três) anos, caso se enquadrem ao menos em 1 (uma) das seguintes categorias:

- I – as que tenham mais de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) de área construída;
- II – as que tenham mais de 4 (quatro) pavimentos;
- III – as com capacidade para eventos ou atividades destinadas para mais de 400 (quatrocentas) pessoas; ou
- IV – hospitais, prontos-socorros e outras unidades de atendimento à saúde.

§ 2º Considerando o tempo decorrido desde a construção e as condições determinadas pelo **Relatório** de Inspeção Técnica de Edificação (**Rite**), o órgão

## Recomendações ao PL 6.014 de 2013



Art. 7º Caberá ao profissional de que trata o inciso I do art. 6º:

III – registrar o Lite e seu respectivo parecer técnico junto aos órgãos competentes;

### Justificativa:

Sugerimos que os Relatórios sejam armazenados nos Condomínios e disponibilizados aos órgãos fiscalizadores quando solicitado, pois o volume de documentos que teria que ser gerido pelo Poder Público tornaria o processo custoso e não traria os resultados desejados





*Obrigado*

**Marcos Velletri**  
**Diretor de Insumos e tecnologia – SECOVI-SP**

**CBIC**

Câmara Brasileira da Indústria da Construção



**SECOVI SP**  
**O SINDICATO DA HABITAÇÃO**