



CAU/RJ

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

REUNIÃO COM A PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO
SEC. DA CASA CIVIL - DEPUTADO PEDRO PAULO CARVALHO TEIXEIRA
SEC. DE URBANISMO – SEC. MARIA MADALENA SAINT MARTIN DE ASTÁCIO
09/05/2013

www.caurj.org.br



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

Colaboração do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro – CAU/RJ

Lei Complementar Municipal 126/2013 e Lei Estadual 6400/2013, que instituem a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

Principais ações do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro CAU/RJ



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

- I - Fiscalizar o exercício da profissão através do monitoramento e acompanhamento dos RRT's dos respectivos profissionais, que participarão da elaboração de laudo técnico.
- II – Aplicar as sanções decorrentes do exercício profissional irregular ou ilegal, na forma da legislação específica.
- III - Disponibilizar cadastro de profissionais para consulta da população, cumprindo com o papel institucional de salvaguardar a sociedade na contratação dos serviços de arquitetura e urbanismo devidamente habilitados.
- IV - Propor iniciativas para aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais, através de cursos de capacitação, em parceria com entidades e instituições de ensino.
- V - Elaborar campanhas educativas, em conjunto com as entidades e Prefeitura.
- VI - Edital de chamamento público para os profissionais devidamente habilitados, com adesão voluntária.
- VII - Inserção pelo profissional do extrato do laudo técnico no Sistema de Informação e Comunicação do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (SICCAU) quando da baixa de RRT do respectivo serviço elaborado.



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

Recomendações do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro CAU/RJ



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

- Convênio entre o CAU/RJ e a SMU para informação on-line dos arquitetos e urbanistas que recolheram RRT para elaboração de laudo técnico.
- Definição de responsabilidade pelo registro, arquivamento, controle de execução das recomendações do laudo pela SMU.
- Definição de responsabilidade pela criação e operação do sistema de informação pela SMU.
- Definição de quem poderá ter acesso para consulta do laudo técnico pela SMU..
- Deverão ser verificados todos os pavimentos da edificação, suas fachadas e empenas e, no caso de edificações em condomínio, além de todas as áreas comuns, deverão ser vistoriadas as unidades privativas que correspondam a 75% de seu total.
- Nas vistorias, deverão ser identificados indícios, vestígios ou existências de falhas, anomalias e comprometimentos nos componentes estruturais, nos elementos de vedação, nos revestimentos e proteções, nas esquadrias, nos telhados e coberturas, nas instalações diversas (elétricas, hidrosanitárias, gás, eletromecânicas, prevenção contra incêndios) e nos equipamentos e máquinas instaladas na edificação (elevadores, escadas rolantes, torres de refrigeração, caldeiras, bombas, geradores, estações de tratamento).
- Recomendações técnicas de providências (teste complementares, análise laboratoriais, serviços de manutenção corretiva ou preventiva, obras de reparos ou de recuperações, interdição de partes, etc.).



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

Diretrizes para elaboração de laudo técnico



- Condições de conservação, estabilidade e segurança da edificação, o registro de desgastes, falhas e anomalias aparentes e a recomendação de medidas corretivas.
- As vistorias serão restritas às partes visíveis e aos elementos aparentes da edificação, consistindo, portanto, em inspeções visuais, sem a realização de prospecções, ensaios tecnológicos, testes com aparelhagem específica, medições ou monitoramentos, que, no entanto, poderão ser recomendados nas orientações técnicas, de acordo com as situações identificadas em cada edificação.
- Também deverá ser verificado o atendimento a normas e legislações aplicáveis, de acordo com a utilização, as características e a idade da edificação, que possam comprometer sua segurança.
- O laudo resultante das vistorias deverá apresentar o diagnóstico da edificação. Neste laudo, deverão estar registrados todas as anomalias identificadas tais como: fissuras, trincas, corrosões, deformações, movimentações, umidades e infiltrações, deteriorações de revestimentos e de proteções, ausência de elementos e componentes necessários ou exigíveis, mau funcionamento de instalações e equipamentos, falhas na operação de sistemas, instalações, máquinas e equipamentos, falhas ou faltas de manutenção, alterações de configurações originais ou de utilizações previstas, aplicações, acréscimos de carga.
- Nas conclusões do laudo, deverão ser informadas as condições de segurança, estabilidade e conservação em que se encontra a edificação e apontadas, em caso de inadequação de quaisquer aspectos, as medidas, providências ou intervenções necessárias ao saneamento das anomalias.



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

Sugestões ao decreto de regulamentação



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

Art. 1º Ficam os responsáveis pelas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro, inclusive as edificações tombadas, preservadas e tuteladas, obrigados a realizar vistorias técnicas periódicas, com intervalo máximo de cinco anos, para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras.

§ 3º A vistoria periódica é obrigatória, independentemente do número de pavimentos e de área total construída, em todas as fachadas de qualquer prédio **com projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público. (RETIRAR)**

→**JUSTIFICATIVA: ESTE TRECHO CRIA EXCLUSÕES NÃO PREVISTAS NA LEI COMPLEMENTAR 126/2013.**

Art. 3º O responsável pela edificação comunicará a Secretaria Municipal de Urbanismo, que o laudo técnico atestou que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, mediante preenchimento de formulário próprio online, disponível no site www.rio.rj.gov.br/smu/vistoriatecnica.

Proposta de redação do SECOVI e da ABADI : O profissional ou a empresa que realizar a vistoria, comunicará a Secretaria Municipal de Urbanismo que o imóvel encontra-se em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, mediante preenchimento de formulário próprio online, disponível no site www.rio.rj.gov.br/smu/vistoriatecnica.



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

→ **O CAU-RJ ENDOSSA ESTA PROPOSTA .**

Justificativa: Como o propósito da Lei é o de assegurar que as edificações estejam conservadas e consequentemente não tragam risco para a sociedade, nos parece que deixar a comunicação da vistoria para os síndicos não se afigura o melhor caminho. Em primeiro lugar, nem todo síndico dispõe de acesso a internet, o que pode frustrar a comunicação, já que a Prefeitura não disponibiliza outra forma de fazê-lo, senão através do seu site. A outra questão que merece reflexão, consiste na ausência de interesse do síndico de fazer a comunicação, na hipótese do laudo atestar a existência de problemas e a necessidade de obras. Por isso, no intuito de ver a legislação cumprida, entendemos que a obrigação de comunicação do laudo tem que ser do profissional ou da empresa que realizou a vistoria, até porque ele já é o responsável técnico pelo trabalho.

Art. 4º Quando o laudo técnico indicar a necessidade de obras de reparo na edificação, o prazo estipulado para realização das obras deverá ser comunicado através do formulário próprio online disponível no site www.rio.rj.gov.br/smu/vistoriatecnica.

§1º Após a conclusão das obras de reparo na edificação, deverá ser elaborado novo laudo técnico que ateste que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, que deverá ser comunicado de acordo com o disposto no artigo 3º.



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

Proposta de redação do SECOVI e da ABADI : Após a conclusão das obras de reparo na edificação, deverá ser elaborado um adendo ao laudo técnico, atestando que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, que deverá ser comunicado de acordo com o disposto no artigo 3º.

Justificativa : Dada a abrangência da vistoria, a necessidade de obra ou reparo pode se limitar a uma parte específica da edificação, não havendo assim qualquer motivo a exigir-se a elaboração de um novo laudo técnico, impondo mais despesas para os Condomínios. Se todas as demais áreas da edificação já foram vistoriadas e dadas como “perfeitas”, a nova vistoria tem que se ater a área apontada originalmente como “imperfeita”, sem necessidade de se exigir uma vistoria completa.

→ O CAU-RJ CONCORDA EM PARTE COM ESTA PROPOSTA:

1- O ENTENDIMENTO DE QUE O NOVO LAUDO DEVA SE REFERIR APENAS ÀS PARTES CUJOS REPAROS FORAM SOLICITADOS É COERENTE E AJUDARÁ A DIMINUIR AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO.

2- O TERMO “ADENDO” É INCORRETO POIS PRESSUPOE QUE SERÁ FEITO PELO MESMO PROFISSIONAL AUTOR DO LAUDO INICIAL, FATO QUE NEM SEMPRE OCORRERÁ.



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

§2º O responsável técnico poderá comunicar, a qualquer tempo, o resultado do laudo na forma determinada no caput deste artigo.

Proposta de redação do SECOVI e da ABADI Exclusão do parágrafo, uma vez aceita a proposta de modificação de redação do artigo 3º.

→ O CAU-RJ ENDOSSA ESTA PROPOSTA:

Art. 7º A fiscalização do cumprimento da obrigação prevista neste Decreto, pelo órgão competente, será feita por amostragem considerando prioritariamente:

I - Idade das edificações;

II - Áreas que concentrem edificações de grande porte;

III - Principais eixos de circulação de pedestres e veículos;

IV - Áreas de Proteção do Ambiente Cultural.

V – EDIFICAÇÕES SITUADAS EM ÁREAS SUJEITAS À AGRESSIVIDADE AMBIENTAL, CONFORME DEFINIDO NA NORMA TÉCNICA 6.118 DA ABNT NO ITEN 6.4, TABELA 6.1, CLASSES III E IV, AGRESSIVIDADE FORTE E MUITO FORTE.



CAU/RJ

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Rio de Janeiro

Contatos:

atendimento@caurj.org.br

21 2524-8004

www.caurj.org.br