



Instituto Brasileiro de Avaliações  
e Perícias de Engenharia  
de Minas Gerais

*COMISSÃO DEBATE EXIGÊNCIA DE INSPEÇÕES  
PERIÓDICAS EM EDIFÍCIOS*

*Senado Federal - Audiência Pública*

## COMISSÃO DEBATE EXIGÊNCIA DE INSPEÇÕES PERIÓDICAS EM EDIFÍCIOS

Em audiência pública nesta quarta-feira (10) na Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR), todos os especialistas convidados apoiaram o projeto de lei do Senado (PLS 491/2011) que determina a realização periódica de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificações (Lite). Para eles, a lei dá maior peso para cumprimento de inspeções já previstas na Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presidente da CDR, senador Antônio Carlos Valadares (PSB-SE), e o vice-presidente, senador Inácio Arruda (PCdoB-CE), dividiram a condução da reunião que ouviu representantes de vários órgãos ligados à engenharia, arquitetura, construção civil, e condomínios. Embora já esteja com seu parecer concluído, o relator do projeto, senador Zezé Perrella (PDT-MG), disse que concederá um prazo de 15 dias para receber sugestões dos especialistas.

O representante da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Carlos Alberto Borges, observou que já existem normas da ABNT obrigando a realização de inspeções periódicas nas edificações. Ele sugeriu que o projeto faça referência à norma NBR 5674, da qual constam explicações de como fazer a gestão da manutenção preventiva e corretiva.

Borges ressaltou ainda a existência de outras legislações e normas que já trazem a obrigatoriedade de revisão periódica dos edifícios, como o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros e o auto de vistoria de segurança. Segundo o especialista, 95% dos problemas estruturais são vistos a olho nu.

- Situações como destacamentos, infiltrações, fissuras, trincas, deformações, o concreto avisa quando tem problema, e a nossa cultura aqui no Brasil é de construções em concreto armado. Então uma inspeção visual consegue detectar - exemplificou Borges.

Segundo o membro da CBIC, apesar da quantidade de normas e legislação sobre o assunto, é importante a aprovação do projeto de lei para dar força à aplicabilidade das regras.

### Frequência da Inspeção

Os especialistas questionaram os prazos para a frequência das inspeções, propostos no texto substitutivo ao projeto, elaborado pelo relator Zezé Perrella. Para o presidente do Sindicato Intermunicipal das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis no Rio Grande do Sul, Moacyr Schukster, alguns prazos ficaram muito apertados, inviabilizando a manutenção.

- No edifício com mais de 50 anos, vai ter que a cada ano fazer um laudo. Eu acho que, no que tange ao edifício feito de concreto armado que durou 50 anos e já passou por uma inspeção, não há necessidade de, a cada ano, fazer esse laudo. Eu acho que a cada dois anos está de bom tamanho - opinou Schukster.

### Custos para as prefeituras

Os especialistas levantaram ainda a questão dos custos para as prefeituras na realização das inspeções. A senadora Ana Amélia (PP-RS), uma das autoras do requerimento para a realização da audiência pública, mostrou sua preocupação com o excesso de encargos para os municípios.

- Nós estamos sufocando [os municípios] e, enquanto não houver essa repartição dos recursos do Pacto Federativo, nós vamos ter alguns problemas na execução disso - afirmou a senadora.

Zezé Perrella disse buscar uma solução que seja ao mesmo tempo segura e economicamente viável e perguntou ao presidente do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea), José Tadeu da Silva, qual o custo estimado de uma vistoria, para o proprietário do edifício.

Segundo Silva, o custo é alto, mas, insignificante diante de outros encargos pagos pelos moradores ou proprietários de edifícios, como o seguro de cartão de crédito ou a taxa para o corretor que vende o imóvel.

- Acontecem acidentes às vezes por questões que, para nós técnicos, são muito claras, mas que para o leigo é algo impossível. Então, o custo é insignificante - afirmou.

### **Prevenção de incêndios**

Segundo o diretor-geral do Instituto Sprinkler do Brasil, Marcelo Olivieri de Lima, a prevenção de incêndios deve seguir uma orientação de prazos para inspeções diferentes dos aplicados à prevenção de colapso de estruturas.

Segundo ele, esse tipo de inspeção precisa ser feito a partir do primeiro ano da edificação.

Lima também afirmou que a maioria dos sistemas de proteção contra incêndio hoje, especialmente nas grandes capitais, não está em condições de funcionamento, porque não existe nenhuma obrigatoriedade de inspeção.

- A gente viu no caso recente da boate Kiss em Santa Maria que um dos grandes problemas foi a falta de funcionamento de equipamentos básicos da rede de incêndio - lembrou.

### **Pequenas reformas**

O presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU), Haroldo Queiroz, alertou para os perigos das pequenas reformas dentro de edifícios. Esse teria sido o motivo do desabamento de três prédios próximos ao Teatro Municipal do Rio de Janeiro, no ano passado. Ele enfatizou a necessidade de manutenções periódicas.

- É muito difícil para os órgãos de fiscalização de exercício profissional controlar reformas internas. Nós estamos buscando estratégias que possibilitem a verificação de reformas pequenas, de apartamentos, de escritórios que podem levar ao colapso uma edificação - afirmou. Fonte: Agência Senado

