

A OBRIGATORIEDADE DA IMPLANTAÇÃO DA GESTÃO TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Fernando José Seixas Pereira¹
fernandoseixas@poli.uff.br

Rogério Franco Borges²
rogerioborges@id.uff.br

David da Silva Cunha³
davidsc@oi.com.br

ÁREA: MANUTENÇÃO E RESTAURAÇÃO

Resumo

O objetivo deste trabalho é propor a obrigatoriedade da regulamentação da responsabilidade técnica em condomínios edifícios. Fundamentados em centenas de trabalhos de perícia, inspeções prediais e avaliações imobiliárias, foi possível constatar que o principal agente de degradação das edificações, da baixa confiabilidade dos sistemas prediais, da instalação de condições de risco, da elevação dos custos condominiais e do aumento do índice de depreciação dos bens imobiliários decorre do amadorismo e da irresponsabilidade de ações - desassistidas de responsável técnico – que caracterizam significativa parcela das administrações condominiais. Este trabalho identifica práticas que constituem exercício ilegal de profissão técnica e, por meio de fluxograma e detalhamento de etapas, este artigo instrui sobre a metodologia de constituição do acervo técnico predial e elaboração do plano de trabalho para a implantação da gestão técnica condominial. Oferece informações para a compatibilização das ações condominiais com as exigências legais, listagem de documentos necessários à constituição do acervo técnico, procedimentos para a elaboração do plano de trabalho de implantação da gestão técnica e conclui pela incapacidade de um leigo exercer atividade de tamanha relevância sem um responsável técnico. Por fim, requer o engajamento da comunidade técnica na obrigatoriedade da regulamentação da responsabilidade técnica em condomínios edifícios.

Palavras-chave: Gestão técnica predial
Condomínios edifícios
Regulamentação de atividade técnica
Desempenho dos sistemas prediais



LA OBLIGATORIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA GESTIÓN TÉCNICA EN CONDOMINIOS EDILICIOS

Fernando José Seixas Pereira⁴
fernandoseixas@poli.ufrj.br

Rogério Franco Borges⁵
rogerioborges@id.uff.br

David da Silva Cunha⁶
davidsc@oi.com.br

AREA: MANTENIMIENTO Y RESTAURACIÓN

Resumen

El objetivo de este trabajo es proponer la obligatoriedad de la reglamentación de la responsabilidad técnica en condominios edilicios. Fundamentados en cientos de trabajos de pericia, inspecciones prediales y evaluaciones inmobiliarias, fue posible constatar que el principal agente de degradación de las edificaciones, de la baja confiabilidad de los sistemas predios, de la instalación de condiciones de riesgo, de la elevación de los costos condominios y del aumento del índice de depreciación de los bienes inmuebles se deriva del amateurismo y de la irresponsabilidad de acciones - desarjadas de responsable técnico - que caracterizan significativa parte de las administraciones condominiales. Este trabajo identifica prácticas que constituyen ejercicio ilegal de profesión técnica y, por medio de diagrama de flujo y detalle de etapas, este artículo instruye sobre la metodología de constitución del acervo técnico predial y elaboración del plan de trabajo para la implantación de la gestión técnica condominial. Se ofrece información para la compatibilidad de las acciones condominiales con las exigencias legales, listado de documentos necesarios para la constitución del acervo técnico, procedimientos para la elaboración del plan de trabajo de implantación de la gestión técnica y concluye por la incapacidad de un laico para ejercer actividad de tamaño relevancia sin un marco responsable técnico. Por último, requiere el compromiso de la comunidad técnica en la obligatoriedad de la regulación de la responsabilidad técnica en condominios edilicios.

Palabras clave: Gestión técnica de edificios
Condominios edilicios
Reglamentación de actividad técnica
Rendimiento de los sistemas predios

Introdução

O cenário de descontrole do poder público sobre o ambiente construído – especialmente quanto às edificações usadas – foi uma característica marcante das cidades brasileiras. Palcos de grandes tragédias coletivas noticiadas, e de outras em nível individual que não foram objeto da necessária repercussão na sociedade, estes centros urbanos não possuíam políticas públicas que garantissem a usabilidade segura dos sistemas prediais e seus efeitos de vizinhança. Em pesquisa prévia (1), constatou-se que em 1989 a cidade de Aracajú, capital do estado brasileiro de Sergipe, com a promulgação da Lei nº 1474 (2) que “Dispõe sobre a obrigatoriedade de manutenção de prédios e vistorias periódicas”, registra o pioneirismo frente aos grandes centros nacionais quanto à regulamentação municipal sobre o estado de conservação e o uso seguro das edificações.

As conclusões deste trabalho sobre a incapacidade de um leigo exercer atividade de gestor predial sem constituir um responsável técnico pela edificação decorrem da constatação do fato de ser o amadorismo e a irresponsabilidade de ações – desassistidas de um responsável técnico – o principal agente de degradação das edificações e causa da instalação de condições de risco, da elevação dos custos condominiais e do aumento do índice de depreciação dos bens imobiliários. Experiência constituída por mais de uma centena de trabalhos de perícia, inspeções prediais e avaliações imobiliárias que tiveram aumento de demanda após a promulgação dos seguintes diplomas legais: Lei nº 6.400 (3) de 05 de março de 2013, no Estado do Rio de Janeiro; Decreto nº 37.426 (4) de 11 de julho de 2013, na Cidade do Rio de Janeiro; e Lei nº 2963 (5) de 26 de janeiro de 2012, na Cidade de Niterói, que este trabalho passará a designar como leis de autovistoria predial periódica.

Nesse sentido, vencidas as resistências naturais decorrentes de obrigações impostas pelo poder público, dentre elas o novo Código Civil (6) que configurou aprofundadamente as responsabilidades cíveis e criminais dos síndicos, muitos condomínios edilícios perceberam a necessidade de profissionalizar a administração condominial. Processo que teve início há décadas, com a contratação de empresas administradoras prediais e que, após o recrudescimento das leis de responsabilidade, seguiu para contratação de síndicos profissionais, etapa que iniciou caracterizada pela ação e prejuízos causados por oportunistas e hoje caminha para a efetiva profissionalização da atividade. Novos agentes do mercado condominial, em sua qualificada maioria, são administradores que ora percebem a necessidade imprescindível da contratação de responsáveis técnicos pelo conjunto condominial edificado, incluindo neste âmbito as parcelas privativas, também contempladas pela norma ABNT NBR 16280: Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas – requisitos, de 2014 (7).

Esta atividade de grande complexidade – que se realizada sem um responsável técnico, caracteriza exercício ilegal da profissão definido pelo artigo 47 do Decreto Lei nº 3.688 de 1941 (8) – ainda é realizada por diversas administrações condominiais com irresponsável amadorismo e, conseqüentemente, com resultados extremamente prejudiciais ao uso seguro dos sistemas prediais e aos interesses coletivos. Entretanto, uma nova consciência administrativa vem sobrepondo os entendimentos de esdrúxulas vantagens obtidas com a contratação de profissionais desqualificados e suas espúrias decisões técnicas. O que se torna consenso é o entendimento de que, sem o assessoramento profissional, a administração condominial se coloca em um ambiente de incerteza técnica e jurídica, visto



que assume para si a responsabilidade de diagnosticar problemas; estabelecer prioridades; definir a hierarquia de intervenções; descrever, quantificar e orçar procedimentos; avaliar propostas de conteúdo estritamente técnico; contratar empresas para a realização de obras e serviços; assim como, acompanhar e fiscalizar obras. Elenco de incertezas que podem suscitar questionamentos quanto à melhor aplicação dos recursos financeiros, qualidade e aceitação dos serviços executados, além da responsabilidade por danos físicos e materiais causados pelo exercício ilegal de profissão técnica.

Sendo assim, este trabalho requer o engajamento da comunidade técnica na proposição da obrigatoriedade da regulamentação da responsabilidade técnica em condomínios edilícios.

A contextualidade da proposta

Ainda distante de uma abordagem que produza a reflexão – no âmbito trabalhista, cível e criminal – sobre a incoerência da contratação de obras e serviços sem uma análise técnica profissional, este trabalho estabelece o foco no desempenho dos sistemas prediais, no uso seguro das edificações, nas patologias inseridas por um modelo de gestão não profissional e no incremento de custos condominiais decorrentes da informalidade na gestão técnica.

O modelo de gestão técnica predial que deve ser vencido é aquele que insere – isolada ou cumulativamente – riscos capitais para a estabilidade, durabilidade, uso seguro dos sistemas prediais, efeitos de vizinhança, assim como, aqueles que produzem sérias consequências no fluxo de caixa, ou até a insolvência condominial, sendo estes últimos as causas da degeneração generalizada da finalidade e do colapso da edificação.

Representando a análise mercadológica que afeta o desempenho dos sistemas prediais, desenvolvida por um dos autores, o mercado incorporador interpreta os terrenos como bens finitos e as construções como benfeitorias renováveis. Sob a ótica que prevalece no ambiente técnico de reabilitação de edifícios, as edificações são bens duráveis. Deste conflito de finalidades sobre o ambiente construído, contribuindo para o entendimento da finalidade deste trabalho, se faz necessária a reflexão estabelecida a seguir.

A lógica da incorporação atrai para a materialização da nova edificação o investidor que tem como principais objetivos a valorização patrimonial, a representatividade social induzida pelo empreendimento e a funcionalidade e confiabilidade operacionais dos sistemas prediais, onde a inovação representa a essência vital dos lançamentos. (1)

Por outro lado, surge a abordagem das questões do uso e finalidade da edificação, visto que, neste cenário percebe-se a existência de duas tendências no processo de aquisição de imóveis usados.

Uma vertente o pretendente avalia a relação custo-benefício-valor de mercado e decide fundamentado no resultado decorrente do preço pedido pelo imóvel acrescido do custo do que se deseja incrementar em atributos àquele bem, considerando-se inclusive aqueles inerentes ao passivo de natureza condominial. (1)

Complementando o raciocínio mercadológico que constitui a base desta idéia proposta, verifica-se a natureza de geração dos passivos que devem ser enfrentados:

Em outra, o pretendente define a aquisição de um imóvel por quanto deseja prescindir de atributos e funcionalidades para conseguir adquirir determinado bem, utilizando o limite máximo de suas possibilidades econômicas e financeiras. (1)

Com isso, no âmbito coletivo de demandas da edificação, esta última poderá exercer influência no desempenho dos sistemas prediais ao longo do tempo em razão de limitações financeiras do novo condômino, considerações afastadas do poder de intervenção dos demais interessados na preservação das características que mantêm o bem na linha natural do seu valor de mercado.

Em linhas gerais, os imóveis usados tornam-se alvo de interesse de investidores com renda inferior a daquelas que proporcionaram o sucesso de dado empreendimento na época de seu lançamento. Percebe-se desse fato que a edificação como ativo imobiliário, nesta segunda fase, já perdeu muitos de seus atrativos originais, condição que, com o tempo, só se agrava. (1)

Ao entender esse movimento, constata-se que duas identidades se estabelecem ao longo dessa linha de tempo: o investidor, presente do lançamento até os primeiros anos de vida útil da edificação, personagem que se afasta do imóvel ao não encontrar mais a materialização dos seus anseios originais, e o usuário que sucederá o investidor, assumindo a etapa de vida útil da edificação em que predomina o interesse pelo seu uso.

Período em que os custos de manutenção tornam-se mais elevados, entretanto sem agregar valor patrimonial ao bem imobiliário. Impressão que se repete em diversos subsistemas que integram o ramo de empreendimentos imobiliários. (1)

Analisando segundo essa lógica de redução de disponibilidades financeiras para investimento e custeio ao longo do tempo, é possível entender que os efeitos negativos do processo que se estabelece sobre a vida útil dos sistemas prediais iniciam produzindo os danos decorrentes do descumprimento das rotinas de manutenção e conservação determinadas para os sistemas prediais.

Diante do exposto, em um cenário de baixa capacidade de investimento e alta demanda por significativas intervenções em sistemas prediais principais, com destaque para água potável; eletricidade; gás; fachadas; elevadores; esgotamento sanitário; proteção contra descargas atmosféricas; incêndio e pânico; acessibilidade; e meio ambiente, é possível concluir que, frente à multidisciplinidade das demandas, se torna imprescindível a contratação de um responsável técnico pela edificação.

A necessidade de implantação do plano de gestão técnica da edificação

Grande número de síndicos e administradores prediais já concluíram que os laudos de autovistoria predial periódica, mais do que uma obrigação legal, são uma ferramenta de gestão técnica das demandas condominiais, entretanto, reclamam ser ele uma diretriz

isolada, que carece de um elemento que instrua sobre como implementar as ações, visto que a grande maioria destes documentos sequer estabelece a hierarquia de prioridades.

Na verdade, esta queixa torna evidente a fragilidade das leis de autovistoria. Esclarecemos: longe de conceberem a finalidade de se tornarem instrumentos de gestão técnica, o propósito destas leis foi eximir o poder público de responsabilidade, atribuindo esta a síndicos e profissionais autores de laudos de autovistoria por um período de cinco anos. Entretanto, a efetividade desta relação de responsabilidade deve ser cotidiana. Fato que torna imperativa a complementação das leis com instrumentos que obriguem a consolidação da perenidade desta relação técnica com as demandas prediais, sejam na orientação do cumprimento de obrigações legais estabelecidas pelo poder público e concessionárias; especificação, contratação de serviços, fiscalização e aceitação de obras de revitalização de sistemas condominiais; análise dos impactos de reformas em unidades autônomas; ou ainda, estabelecendo a hierarquia de prioridades de ações; e consecutivas previsões custo de tais intervenções, informações relevantes para o planejamento orçamentário condominial.

Tais demandas conduzem ao entendimento da necessidade de implantação do plano de gestão técnica da edificação, que passamos a apresentar.

Plano de gestão técnica da edificação

Fundamentando esta proposição nas constatações efetuadas na realização de vistorias prediais periódicas, é possível concluir como principais deficiências administrativas a ausência de: documentação técnica; cumprimento de rotinas de manutenção; a percepção holística da edificação; e a contratação e fiscalização de obras, rotinas e serviços técnicos.

Tomando como princípio o cumprimento da exigência legal de realização da autovistoria predial periódica, e que esta foi elaborada em consonância com o que determina o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, em sua obra Norma de Inspeção Predial, 2012, este trabalho passa a apresentar a metodologia e o detalhamento do Plano de Gestão Técnica da Edificação necessário para oferecer subsídios para a tomada de decisões de natureza técnica que afetam as rotinas condominiais.

A metodologia para assessoramento na implantação da gestão técnica, prescreve o cumprimento do fluxograma apresentado na imagem seguinte, que estabelece as seguintes etapas descritas a seguir:



Figura 1: Esquema gráfico do programa de gestão técnica predial. (Fonte: Arquivo dos autores).



Os termos apresentados no fluxograma estão identificados no glossário apresentado a seguir:

1.1 Acervo técnico – Conjunto de registros históricos de plantas; especificações; intervenções; relatórios; e certificações referentes à edificação.

1.2 Autovistoria predial – Inspeção predial, com emissão de laudo, que atesta as condições de uso seguro e durabilidade dos sistemas prediais e estabelece recomendação para a elaboração do plano de trabalho que constituirá as diretrizes e ações condominiais.

1.3 Diagnóstico – Resultado do processo de reconhecimento, análise, investigação, pesquisa, e descrição minuciosa de uma situação.

1.4 Gestão do desempenho técnico das funções prediais – Modelo de administração técnica profissional voltada à identificação de soluções e controle para a redução de custo e gestão do desempenho da edificação. Indicam-se sob o nome "análise de fluxo de negócio.

1.5 Gestão de obras condominiais – Modelo de administração técnica profissional que produz a efetividade de procedimentos e resultados contratados, de interesse coletivo.

1.6 Gestão de obras privativas – Modelo de administração técnica profissional que produz a efetividade de procedimentos e resultados contratados, de interesse privado.

1.7 Gestão técnica - Modelo de administração técnica profissional que produz a constituição de acervo técnico e a formação de um plano de ações que integra: formação de acervo técnico; diagnóstico de falhas, predição de cenários, hierarquização de prioridades, definição de providências, quantificação de custos, elaboração de planos de trabalho, contratação de recursos, fiscalização da execução de procedimentos, aceitação de serviços, e verificação da efetividade contestualizada das ações.

1.8 Plano de ação 5W2H – É um termo que define ações influenciadas por sete circunstâncias que, ao elaborar um plano de ação, deverão ser respondidas, de modo formal, às seguintes questões:

- O que deve ser feito? (a ação, em si);
- Por que esta ação deve ser realizada? (o objetivo);
- Quem deve realizar a ação? (os responsáveis);
- Onde a ação deve ser executada? (a localização);
- Quando a ação deve ser realizada? (tempo ou condição);
- Como deve ser realizada a ação? (modo, meios, método, etc);
- Quanto será o custo da ação a realizar? (custo, duração, intensidade, profundidade, nível de detalhamento, etc).

1.9 Programa de manutenção – Planos de ação preventiva em que é possível manter os sistemas funcionando por mais tempo, próximo da performance original.

Instalação do Plano de Gestão Técnica Predial Condominial - PGTPC

O Plano de Gestão Técnica Predial Condominial - PGTPC prescreve a realização das seguintes etapas:

A. Análise do acervo técnico existente e vistoria das instalações prediais

Etapla destinada à organização do acervo técnico, levantamento de dados e elaboração do plano de trabalho preliminar:

A.1 Constituição do condomínio.

Nesta etapa serão organizados os documentos de constituição do condomínio:

- Memorial de incorporação;
- Convenção do condomínio;

- Regimento interno;



- Habite-se e certificados exigidos; e
 - Averbação da edificação no Registro Geral de Imóveis.
- A.2 Documentação técnica de uso, conservação e manutenção**
Organização e verificação da regularidade das certificações correspondentes a:

- Laudos de Inspeção Predial Periódica (Autovistoria);
 - Relatório de Inspeção Anual de Elevadores (RIA);
 - Certificado de limpeza e desinfecção dos reservatórios e potabilidade da água;
 - Certificado de teste de estanqueidade do sistema de gás;
 - Certificado de autovistoria do sistema de gás;
 - Laudo do Sistema de Proteção a Descarga Atmosférica – SPDA;
 - Certificado de ensaios de pressurização em mangueira de hidrantes;
 - Certificado de ensaios de pressurização em cilindro de extintores;
 - Relatório do acompanhamento de rotinas de manutenção geral;
- Relatórios de ensaios preditivos, tais como: termográfica, vibrações mecânicas, etc.

A.3 Documentação técnica do como construído (as built) e atualizações

Organização de plantas e memoriais correspondentes a estruturas e demais sistemas prediais:

Projetos: Arquitetônico; de Estruturas; Instalações hidráulicas e Esgotamento Sanitário; Instalações de gás; Instalações elétricas; Instalações prescritas pelo COSCIP; Sistema de Proteção Contra Descargas; Instalações de acessibilidade; Instalações e rotinas de gestão de rejeitos sólidos; Instalações pluviais; Geotecnia e estruturas de estabilização de encostas; Projeto de revestimentos em geral, incluindo fachadas; Projeto de impermeabilização; Projeto de implantação de vias e paisagismo; Instalações de cabeamento e telefonia; e Instalações de climatização.

Constatações de campo.

- Análise dos laudos de autovistoria;

Análise e prognósticos sobre os estados de conservação geral:

Das estruturas; De fachadas, empenas e prismas; De marquises e varandas; De instalações de água potável e sanitárias; De instalações de gás; De instalações elétricas; Do sistema eletromecânico de transporte vertical - elevadores; De sistemas de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA; De instalações de drenagem pluvial; Das instalações de combate a incêndio; Das instalações de prevenção e resposta a situações de pânico; Das áreas técnicas superiores; De estabilidade de encostas e solos; De acessibilidade; De gestão de resíduos sólidos; Da salubridade e adequabilidade dos ambientes de uso comum; De riscos provenientes de vizinhança; De regularidade quanto à inserção urbana do uso da edificação; e Mediante autorização específica, realização da vistoria das unidades autônomas com o fim de avaliar o estado de conservação, condições gerais de uso seguro - individual e coletivo - daquelas instalações.

A.4 Relatório de pendências documentais e não conformidades técnicas

Por fim, o escopo desta etapa será a elaboração de relatório técnico sobre pendências documentais e não conformidades, contendo:

- Análise geral;
 - Documentação pendente para a constituição do acervo técnico da edificação;
 - Identificação de não conformidades técnicas;
 - Hierarquização de medidas prioritárias; e
- Elaboração de plano de trabalho preliminar a ser apresentado em assembleia.

B. Elaboração dos planos de ação

Apresentadas em assembleia as diretrizes para a implantação do programa de gestão técnica e determinadas as ações prioritárias, serão realizadas as especificações,



detalhamentos e orçamentos de obras relacionadas no plano de trabalho e prestada assessoria para viabilização das documentações pendentes e para a resolução das não conformidades técnicas identificadas.

Nesta etapa serão detalhados:

- Plano de ações para as resoluções de baixo impacto financeiro;
- Plano de ações para as resoluções de significativo impacto financeiro;
- As especificações e orçamentos de obras relacionadas no plano de trabalho;
- O relatório das ações e custos estimados para o plano de trabalho;

C. Implantação da Gestão Técnica

Nesta etapa serão realizados o cadastramento dos sistemas, máquinas e equipamentos, assim como manuais de uso, conservação e manutenção.

C.1 Programa de Manutenção

- Análise operacional e programação das manutenções;
- Previsão orçamentária;
- Vistorias e inspeções periódicas;

C.2 Gerenciamento e acompanhamento de obras condominiais

Ações para a resolução de problemas de significativo impacto financeiro:

- Elaboração dos termos de referência para a contratação de obras;
- Convocação de interessados, recepção e análise de propostas;
- Relatório de pré-qualificação;
- Ratificação das duas propostas melhor qualificadas;
- Adjudicação da proposta vencedora;

- Convocação para apresentação do programa de trabalho;

C.3 Sistema de Gestão de Reformas (NBR 16.280)

- Elaboração e implantação do sistema de gestão de reformas;
- Procedimentos e diretrizes para realização de reformas;
- Controle sobre as alterações dos sistemas prediais nas unidades autônomas;
- Análise dos Laudos de Reforma apresentados.

Considerações finais

O objetivo deste trabalho consagra a necessidade de propor a obrigatoriedade da regulamentação da responsabilidade técnica em condomínios edilícios. Como apresentado, torna possível constatar que o principal agente de degradação das edificações, da baixa confiabilidade dos sistemas prediais, da instalação de condições de risco, da elevação dos custos condominiais e do aumento do índice de depreciação dos bens imobiliários decorre do amadorismo e da irresponsabilidade de ações – desassistidas de um responsável técnico – que identificam significativa parcela das administrações condominiais. Caracterizando práticas que constituem exercício ilegal de profissão técnica, e apresentando fundamentação, por meio de fluxograma e detalhamento de etapas, este artigo instrui sobre a metodologia de constituição de acervo técnico predial e elaboração do plano de trabalho para a implantação da gestão técnica condominial. Oferece informações para a compatibilização das ações condominiais com as exigências legais, listagem de documentos necessários à constituição do acervo técnico, procedimentos para a elaboração do plano de trabalho de implantação da gestão técnica, e conclui pela incapacidade de um leigo exercer atividade tamanha relevância sem um responsável técnico por tais ações.

Dessa forma, requer o engajamento da comunidade técnica na proposição da obrigatoriedade da regulamentação da responsabilidade técnica em condomínios edilícios.



Bibliografia

- (1) PEREIRA, F. J. S. **A engenharia urbana e as leis de inspeção técnica predial.** Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015.
- (2) ARACAJÚ. Lei nº 1474, de 16 de junho de 1989. **Lex: Dispõe sobre a brigatoriedade de manutenção de prédios e vistorias periódicas.** Diário Oficial do Estado. Aracajú, Sergipe. 28 de junho de 1989. Disponível em: <http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/licenciamento_de_Obras/legislacao_municipal/Lei_1474_1989.pdf>. Acesso em: 05 fev 2018.
- (3) RIO DE JANEIRO. Lei nº 6400, de 05 de março de 2013. **Lex: Determina a realização periódica por autovistoria, a ser realizada pelos condomínios ou por proprietários dos prédios residenciais, comerciais, e pelo poder público, nos prédio públicos, incluindo estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados e obras de contenção de encostas bem como todas as suas instalações e cria laudo técnico de vistoria predial (LTVP) no Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências.** Diário Oficial do Estado. Rio de Janeiro. 06 de março de 2013. Disponível em: < <http://alerjln1.alerj.rj.gov.br> >. Acesso em: 05 fev 2018.
- (4) RIO DE JANEIRO (RJ). Decreto nº 37426, de 11 de julho de 2013. **Lex: Institui a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.** Diário Oficial do Município. RJ, Rio de Janeiro. 12 de julho de 2013. Disponível em: < <http://smaonline.rio.rj.gov.br> >. Acesso em: 05 fev 2018.
- (5) NITERÓI. Lei nº 2963, de 11 de junho de 2012. **Lex: Determina a realização periódica de inspeções em edificações no âmbito do Município de Niterói e dá outras providências.** Diário Oficial do Município. Niteroi, Rio de Janeiro. 12 de junho de 2012. Disponível em: < http://pgm.niteroi.rj.gov.br/legislacao_pmn/2012 >. Acesso em: 05 fev 2018.
- (6) BRASIL. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. **Lex: Institui o Código Civil.** Diário Oficial da União. 11 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406 >. Acesso em: 05 fev 2018.
- (7) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, ABNT. **NBR 16280: 2014 Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas - Requisitos.** Rio de Janeiro, 2014.
- (8) BRASIL. Decreto-Lei nº3688, de 03 de outubro de 1941. **Lex: Lei das contravenções penais.** Diário Oficial da União. 03 de outubro de 1941. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3688.htm#art72>. Acesso em: 05 fev 2018.
- (9) INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, IBAPE. **Norma de Inspeção Predial Nacional.** São Paulo, 2012.