



O GUIA ESSENCIAL PARA SÍNDICOS E PROPRIETÁRIOS – Sua Missão na Segurança Contra Incêndio no Rio Grande do Sul

Parabéns por buscar conhecimento! Se você é síndico, gestor de uma edificação ou proprietário no Rio Grande do Sul, este capítulo é para você. A segurança contra incêndio é um pilar inegociável para a vida, o patrimônio e a tranquilidade. E o Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) é a sua bússola nessa jornada.

Entender o PPCI pode parecer complexo à primeira vista, mas não se preocupe. O objetivo aqui é desmistificar o processo e capacitá-lo a tomar as decisões certas, especialmente no que tange à contratação de especialistas e às suas responsabilidades.

L por Luis Paulo Braz Garcia

Engenheiro Civil, Especialista em Segurança Contra Incêndio e Emergências

O Coração da Segurança e o Profissional Responsável Técnico

● O Coração da Segurança: Por Que o PPCI é Inegociável?

O PPCI não é apenas um monte de papéis para arquivar. É o documento que planeja e implementa as medidas de segurança que salvam vidas e protegem seu patrimônio em caso de incêndio. No Rio Grande do Sul, a Lei Complementar n.º 14.376/2013 e o Decreto Estadual n.º 51.803/2014 estabelecem as regras para que todas as edificações estejam preparadas. Pense no PPCI como o seguro de vida do seu prédio. Ele define onde devem estar os extintores, as saídas de emergência, as luzes de balizamento, os alarmes, e como tudo isso deve funcionar. Para edificações existentes (regularizadas ou não), ele também aborda a inviabilidade técnica e as medidas compensatórias, que são os desafios e as soluções alternativas para adaptar estruturas mais antigas às exigências de segurança atuais.

● A Peça-Chave: O Profissional Responsável Técnico (RT)

Aqui está um dos pontos mais críticos: você não pode fazer isso sozinho. O PPCI é uma área técnica complexa que exige conhecimento aprofundado em engenharia e normas de segurança. É por isso que a lei exige a figura do Profissional Responsável Técnico (RT). Mas, por que você precisa de um RT?

- **É Lei!** A legislação exige que a elaboração, execução e manutenção do PPCI sejam assinadas por um profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto), que emitirá a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica). Sem isso, seu processo não avança no Corpo de Bombeiros Militar do RS (CBMRS).
- **Conhecimento Especializado:** O RT é o expert que entende as normas, sabe dimensionar corretamente os equipamentos (quantos extintores? qual tipo de alarme?), e projetar soluções seguras para a sua edificação. Ele é quem traduz a complexidade da legislação em um plano de segurança real e funcional.
- **Sua Tranquilidade:** Contratar um RT qualificado significa ter a certeza de que o projeto será feito corretamente, evitando erros que podem custar caro (literalmente!) no futuro, seja em retrabalho, multas ou, o que é pior, em caso de um sinistro real.
- **Ponte com o CBMRS:** O RT é o seu representante técnico junto ao CBMRS. Ele sabe como protocolar documentos, como responder a exigências e como conduzir seu processo de licenciamento.

O que o RT faz por você (em poucas palavras):

- **Elabora o PPCI:** Analisa sua edificação, identifica os riscos e desenha o plano de segurança (extintores, sinalização, rotas de fuga, etc.).
- **Supervisiona a Execução:** Garante que as medidas e equipamentos sejam instalados conforme o projeto aprovado e as normas.
- **Emite Laudos Técnicos Essenciais:** Para itens como compartimentação, segurança estrutural, materiais de acabamento e outros elementos específicos do seu prédio.
- **Orienta sobre a Manutenção:** Explica o que você precisa fazer para manter o sistema de segurança sempre em dia.
- **Renova o APPCI:** Quando for o momento de renovar o Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, o RT pode te ajudar, atestando a continuidade da segurança.

O que Síndicos e Proprietários Precisam Saber Sobre o PPCI



Não é só ter o papel

Ter o PPCI aprovado é o primeiro passo, mas o que realmente importa é que os extintores estejam carregados, os alarmes funcionando, as saídas de emergência desobstruídas e as luzes de emergência acesas quando precisar.



Manutenção é a alma da segurança

Extintores têm validade, sistemas precisam de testes periódicos, mangueiras de hidrante precisam de manutenção. A segurança é um processo contínuo, não um evento único. Pergunte ao seu RT qual o plano de manutenção.



O APPCI tem validade

Assim como seu carro precisa de licenciamento anual, seu prédio precisa da renovação do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI). Fique atento aos prazos para não perder o "selo de segurança" do seu imóvel. Lembre-se, o CBMRS exige que a renovação seja protocolada com pelo menos 2 meses de antecedência!



Qualquer mudança impacta o PPCI

Reformas, ampliações, mudança de uso de uma área, ou mesmo uma alteração no layout interno podem exigir a revisão e atualização do seu PPCI. Sempre consulte seu RT antes de qualquer alteração significativa.

Suas Responsabilidades: Um Compromisso Contínuo

Como síndico, gestor ou proprietário, você (ou quem o representa, como o síndico) é o responsável pelo uso da edificação. Isso te coloca na linha de frente da segurança. Suas responsabilidades são claras e estão definidas em lei:

- A verdade acima de tudo: Todas as informações que você e seu RT fornecem para o PPCI devem ser verdadeiras e exatas. Qualquer falsidade pode gerar penalidades graves.
- Manter a casa em ordem: É seu dever providenciar a manutenção de todos os sistemas e equipamentos de combate a incêndio. Isso significa contratar empresas e profissionais para revisões, recargas e testes.
- Ficar de olho no calendário: A renovação do APPCI tem prazo, e a responsabilidade de solicitá-la com antecedência é sua.
- Atualizar quando necessário: Mudou o prédio? Mudou o uso? Consulte seu RT para verificar se o PPCI precisa ser atualizado e, se sim, providencie as alterações junto ao CBMRS.
- Documentos visíveis e acessíveis: O APPCI deve estar fixado em local visível, e todos os demais documentos do PPCI devem ser guardados e apresentados em caso de fiscalização.

Sua Decisão, Sua Segurança

Como você pode ver, a contratação de um **Profissional Responsável Técnico** e a manutenção diligente do **PPCI e dos equipamentos de combate a incêndio** não são meros gastos, mas investimentos essenciais. Eles são a garantia de que você está cumprindo a lei, protegendo vidas e patrimônios, e evitando responsabilidades pesadas que podem destruir anos de trabalho e economias.

Não espere um desastre acontecer para agir. A prevenção é sempre o melhor caminho. Consulte um RT qualificado, entenda suas responsabilidades e faça da segurança contra incêndio uma prioridade inegociável em sua gestão ou propriedade.

As Consequências de Ignorar o PPCI: Um Alerta Necessário

Aqui, a conversa fica séria. Ignorar as responsabilidades com o PPCI e a segurança contra incêndio pode ter consequências devastadoras, que vão muito além de uma simples multa.

		
Penalidades Administrativas e Financeiras <ul style="list-style-type: none">Multas Salgadas: O Decreto Estadual n.º 51.803/2014 prevê multas que podem ser bastante elevadas para quem não cumpre as exigências.Suspensão do Processo: Se você não seguir os prazos para correções após uma notificação do CBMRS (30 dias) ou não movimentar o processo (6 meses para análise, 2 anos após aprovação), seu processo pode ser automaticamente suspenso, e você terá que recomeçar do zero ou enfrentar mais burocracia e custos.Interdição do Imóvel: Esta é a punição mais imediata e impactante. Se o Corpo de Bombeiros, em uma vistoria, identificar que seu prédio oferece iminente risco à vida ou à integridade física das pessoas, ele será IMEDIATAMENTE INTERDITADO (total ou parcialmente).	Responsabilidade Civil: A Conta Vem! <p>O Código Civil é Claro: Se um incêndio ocorrer no seu prédio por negligência na prevenção e proteção, você, como proprietário ou responsável pelo uso (síndico), pode ser acionado judicialmente.</p> <p>O Art. 186 do Código Civil estabelece que: "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito."</p> <p>O Art. 927 do Código Civil complementa: "Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo."</p>	Responsabilidade Criminal: Liberdade em Jogo! <p>Se a negligência na segurança contra incêndio resultar em lesões corporais graves ou na morte de pessoas (moradores, funcionários, clientes, bombeiros), a situação se agrava drasticamente. A omissão ou imprudência pode levar a acusações criminais, com penas de reclusão.</p> <p>A responsabilidade penal pode ser aplicada aos indivíduos que tinham o dever de zelar pela segurança e falharam em fazê-lo.</p>

Potencial Infração à Ordem Urbanística e Grave Risco Estrutural

A ausência de um APPCI válido, ou a manutenção de uma edificação em situação de grave risco estrutural em caso de incêndio, não é apenas um problema de segurança. É uma violação da ordem urbanística do município e do estado.

Imagine um prédio que, em chamas, ameaça desabar ou espalhar o fogo para quarteirões vizinhos. Essa situação de risco iminente, causada pela falta de proteção adequada (que seria garantida pelo PPCI e sua manutenção), pode levar a:

- Ações civis públicas: Movidas pelo Ministério Público, visando a regularização forçada ou até a demolição da edificação.
- Comprometimento estrutural: Se a edificação não tiver a segurança estrutural contra incêndio atestada (lembra-se do Laudo Técnico de Segurança Estrutural em Incêndio?), um incêndio pode levar ao colapso, colocando em risco não apenas os ocupantes, mas também quem estiver nas proximidades. A falta dessa proteção é uma falha grave de planejamento e manutenção que pode ter consequências catastróficas.

Para síndicos e proprietários, entender qual tipo de PPCI se aplica à sua edificação é o primeiro passo para a conformidade. É como saber qual categoria de habilitação você precisa para dirigir seu veículo: se é um carro pequeno, uma moto ou um ônibus.

Vamos explicar de forma clara e acessível os diferentes tipos de PPCI e como o CBMRS classifica cada um.

Desvendando os Tipos de PPCI – O Enquadramento da Sua Edificação

Você já sabe que o PPCI é crucial. Mas qual tipo de PPCI o seu prédio precisa? Essa é uma dúvida muito comum, e a resposta depende de algumas características básicas da sua edificação.

O Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul (CBMRS) simplificou os processos ao longo do tempo, criando diferentes "modalidades" de PPCI. O objetivo é que edificações com menor risco tenham processos mais simples, enquanto as de maior risco sigam procedimentos mais detalhados.

Classificação das Edificações: Como o CBMRS Define o Risco?

Para saber qual tipo de PPCI se aplica, o CBMRS analisa alguns fatores essenciais da sua edificação:



Área Total Construída

Quanto maior a área, maior a complexidade e o potencial de risco.



Altura da Edificação

É contada pelo número de pavimentos (andares) e pela altura em metros. Edifícios altos demandam medidas de segurança mais robustas.



Ocupação/Uso

Qual a atividade principal desenvolvida no local? É residencial, comercial, industrial, hospitalar, local de reunião de público? Cada tipo de uso apresenta riscos diferentes.



Grau de Risco de Incêndio

Baseado nos materiais e atividades da edificação, o CBMRS classifica o risco como **baixo**, **médio** ou **alto**. Edificações com materiais altamente combustíveis ou processos perigosos terão um risco maior.

Com base nesses critérios, sua edificação será enquadrada em uma das seguintes categorias de licenciamento:

As Modalidades de Licenciamento do CBMRS

Atividades Dispensadas do Licenciamento do CBMRS

(Conforme Resolução Técnica CBMRS n.º 05, Parte 02/2023)

São atividades consideradas de **baixíssimo risco** e que, por isso, **não precisam** de um processo formal de licenciamento junto ao Corpo de Bombeiros. É como se a própria legislação já considerasse a segurança delas intrínseca, sem a necessidade de um Alvará específico do CBMRS.

Quem se enquadra?

- Residências exclusivamente unifamiliares
- Residências unifamiliares em edificações mistas de até 2 pavimentos
- Pontos de referência fiscal
- Atividades agrossilvipastoris
- Edificações com **área total construída de até 200 m²**
- Com **até 2 (dois) pavimentos**

Plano Simplificado de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PSPCI)

(Conforme Resolução Técnica CBMRS n.º 05, Parte 03/2025)

O PSPCI é um processo ainda mais simples que o PPCI na forma completa. Ele se divide em duas subcategorias, dependendo do grau de risco da edificação:

a) PSPCI com Grau de Risco de Incêndio Baixo

- Edificações com **área total construída de até 750 m²**
- Com **até 3 (três) pavimentos**
- Com **grau de risco de incêndio baixo**

b) PSPCI com Grau de Risco de Incêndio Médio

- Edificações com **área total construída de até 750 m²**
- Com **até 3 (três) pavimentos**
- Com **grau de risco de incêndio médio**

PPCI na Forma Completa

(Conforme Resolução Técnica CBMRS n.º 05, Parte 01.1/2016)

Esta é a modalidade mais detalhada e abrangente, exigida para edificações que apresentam maior complexidade, área, altura ou grau de risco.

Quem se enquadra?

- Edificações com **área total construída acima de 750 m²**
- Edificações com **mais de 3 pavimentos**
- Locais de **elevado risco de incêndio e sinistro**
- Edificações que necessitam de medidas de segurança contra incêndio mais complexas

Em Resumo (Para Não Esquecer):

Tipo de Licenciamento	Área	Altura (Pavimentos)	Grau de Risco	Exige RT?	Como é o Processo?
Atividades Dispensadas (Atividades de Baixo Risco)	Até 200 m²	Até 2	Baixo	Não (pode ser pelo proprietário)	Sem licenciamento formal do CBMRS; responsabilidade do proprietário nas medidas básicas; sujeito a vistorias extraordinárias.
PSPCI (Risco Baixo)	Até 750 m²	Até 3	Baixo	Não (pode ser pelo proprietário)	Licenciamento online; sujeito a vistorias extraordinárias.
PSPCI (Risco Médio)	Até 750 m²	Até 3	Médio	SIM	Licenciamento online; RT obrigatório; sujeito a vistorias extraordinárias.
PPCI (Forma Completa)	Acima de 750 m² ou alta complexidade	Acima de 3 ou alta complexidade	Médio/Alto	SIM	Análise detalhada de projeto e vistoria obrigatória pelo CBMRS.

Esperamos que esta visão geral ajude você a entender melhor o caminho que sua edificação deve seguir para estar em dia com a segurança contra incêndio no Rio Grande do Sul! O próximo passo é sempre buscar a orientação de um profissional habilitado, o seu Responsável Técnico de confiança.

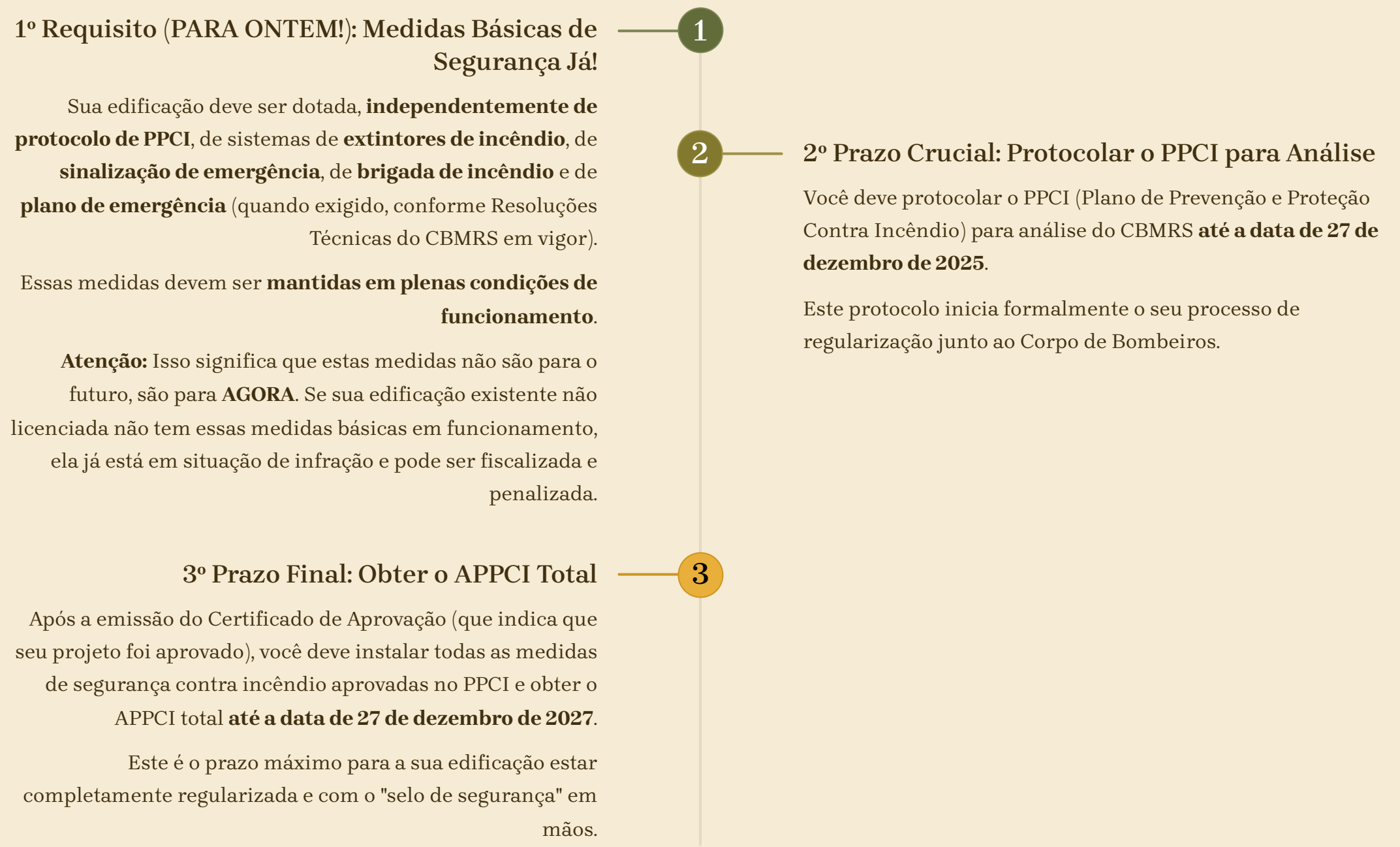
Não Perca o Prazo! Os Prazos Atuais do PPCI no Rio Grande do Sul

Se você chegou até aqui, já entendeu que o PPCI é um compromisso contínuo. E, como todo compromisso, ele tem **prazos**. Ignorar esses prazos não é apenas uma questão de burocracia, mas uma porta aberta para multas, interdições e, em último caso, para a insegurança.

A legislação de segurança contra incêndio no Rio Grande do Sul, em especial o Decreto Estadual nº 51.803/2014, tem passado por atualizações, e a mais recente, o **Decreto nº 57.967, de 27 de dezembro de 2024**, trouxe alterações importantes nos prazos para a regularização de edificações existentes.

O Grande Desafio: Edificações Existentes Não Licenciadas pelo CBMRS

Esta é a categoria mais sensível e que mais precisa da sua atenção. Estamos falando de edificações que **já existiam** (ou seja, foram construídas antes de 26 de dezembro de 2013, data de publicação da Lei Complementar nº 14.376/2013), mas que **nunca obtiveram seu Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI)** sob a legislação atual.



Prazos para Outras Situações Importantes

1 Novas Edificações (a construir)

O PPCI deve ser protocolado para análise do CBMRS **antes do início de sua construção**.

Importante: A infração por "deixar de protocolar processo para licenciamento... antes do início de sua construção" é considerada de natureza **média** (Art. 18, II, b do Decreto Estadual nº 51.803/2014).

2 Renovação do APPCI (Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio)

Se sua edificação já possui um APPCI válido, você deve solicitar a renovação **com antecedência mínima de 2 (dois) meses** antes do seu vencimento.

Prazos de Validade do APPCI: O APPCI não é vitalício. Ele tem validade de:

- **2 (dois) anos:** Para edificações do grupo "F" (locais de reunião de público) com grau de risco médio e alto, e para locais de elevado risco de incêndio e sinistro.
- **5 (cinco) anos:** Para as demais edificações e áreas de risco de incêndio sujeitas à apresentação de PPCI.

Atenção: "Deixar de cumprir os prazos regulamentares para a solicitação de renovação do licenciamento" é uma infração de natureza **média** (Art. 18, II, a do Decreto Estadual nº 51.803/2014).

3 Prazos para Correções (Após Notificações do CBMRS)

Se o CBMRS emitir uma **Notificação de Correção de Análise (NCA)** ou uma **Notificação de Correção de Vistoria (NCV)**, você terá **30 (trinta) dias corridos** para protocolar as correções ou solicitar nova vistoria.

Consequência: Não cumprir esse prazo pode levar a penalidades e à suspensão do processo (item 18, II, k do Decreto Estadual nº 51.803/2014: "descumprir os prazos ou as exigências constantes no auto de imposição da penalidade de advertência").

4 Prazos para Movimentação do Processo (Evitar Suspensão)

Análise: PPCIs não movimentados (ou seja, sem resposta às exigências) por **6 (seis) meses** a partir da emissão da NCA são **automaticamente suspensos**.

Vistoria: PPCIs não movimentados por **2 (dois) anos** a partir da emissão do Certificado de Aprovação (CA) ou da NCV são **automaticamente suspensos**.

Importante: A suspensão do processo pode significar ter que recomeçar do zero ou enfrentar mais burocracia e custos. Após 4 (quatro) anos de suspensão, o processo é **extinto automaticamente**, exigindo a apresentação de um novo processo conforme a legislação atualizada (Art. 35-C, § 3º e § 4º do Decreto nº 51.803/2014).

Antes de concluir, vamos tratar da questão dos prazos que é uma das maiores preocupações (e armadilhas) para síndicos e proprietários. Muitos acreditam que, por terem um PPCI aprovado há anos, estão em dia, mas a legislação evolui e os prazos de adaptação são cruciais.

Vamos focar nos prazos mais recentes e importantes para o Rio Grande do Sul, com base no Decreto Estadual nº 51.803/2014, atualizado pelo Decreto nº 57.967/2024.



A Importância da Conformidade

Independentemente da classificação, a responsabilidade pela instalação e manutenção das medidas de segurança contra incêndio recai sobre o proprietário e o responsável pelo uso da atividade. O CBMRS pode realizar vistorias extraordinárias a qualquer momento para verificar a conformidade.

Manter-se atualizado com a legislação e garantir que todas as medidas de segurança estejam em pleno funcionamento não é apenas uma exigência legal, mas um compromisso fundamental com a segurança de todos.

2025

Prazo para protocolar

Edificações existentes não licenciadas devem protocolar o PPCI até 27 de dezembro de 2025

2027

Prazo para APPCI

Prazo final para obter o Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI) total

2

Meses de antecedência

Prazo mínimo para solicitar a renovação do APPCI antes do vencimento

30

Dias para correções

Prazo para atender às exigências após notificação do CBMRS

Nossa Orientação Final:

- **Contrate sempre um Profissional Responsável Técnico (RT):** Ele é a pessoa mais indicada para guiar você por todos esses prazos, garantir a conformidade da sua edificação e lidar com a complexidade da legislação.
- **Não deixe para a última hora:** A adequação de sistemas de segurança pode exigir obras, compra de equipamentos, treinamentos. Tudo isso leva tempo! Antecipe-se!

A segurança da sua edificação e das pessoas que nela circulam está em suas mãos, e o cumprimento dos prazos é um passo essencial nessa jornada.

Conclusão: Sua Ação é a Melhor Prevenção!

Ficar atento aos prazos é fundamental para a segurança e a legalidade da sua edificação. Não espere a fiscalização ou, pior, um sinistro, para buscar a regularização.

Proteção à Vida

O PPCI não é burocracia, é um sistema que salva vidas. Cada medida de segurança implementada corretamente representa pessoas protegidas em caso de emergência.

Ação Preventiva

Não espere o problema acontecer. A prevenção é sempre o caminho mais seguro, eficiente e econômico a longo prazo.



Proteção ao Patrimônio

Além de vidas, o PPCI protege seu investimento. Um incêndio pode destruir em minutos o que levou anos para ser construído.

Proteção Legal

Estar em conformidade significa evitar multas, interdições e responsabilizações civis e criminais que podem comprometer seu futuro.

Como síndico, gestor ou proprietário, você tem em suas mãos a responsabilidade de garantir que sua edificação seja um lugar seguro para todos. O PPCI é o seu guia nessa missão, e o Responsável Técnico é o seu parceiro indispensável.

Lembre-se: a segurança contra incêndio não é um gasto, mas um investimento essencial que protege vidas, patrimônios e a sua tranquilidade. Faça desse compromisso uma prioridade inegociável em sua gestão.

A melhor prevenção começa com a sua ação hoje!