SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA

4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COORDENADORIA DE CÂMARAS ESPECIALIZADAS DE ENGENHARIA CIVIL - CCEEC

1º a 3 de dezembro de 2020

ANEXO DA PROPOSTA Nº 05/2020 - CCEEC

Assunto	Inspeção Predial
Proponente	Coordenadoria de Câmaras Especializadas de Engenharia Civil - CCEEC
Destinatário	CEEP
Item Plano de Ação	Item 5

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX/XXXX

INSTITUI A OBRIGATORIEDADE DE REALIZAÇÃO DE VISTORIAS TÉCNICAS PERIÓDICAS NAS EDIFICAÇÕES, NAS OBRAS DE ARTE E NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA NO MUNICÍPIO XXXXXXXX E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DA CIDADE XXXXXXXXX, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

DA OBRIGAÇÃO VISTORIA TÉCNICA

Art. 1º - Ficam os responsáveis pelas edificações relacionadas nos incisos "a" a "i", inclusive as edificações tombadas, preservadas e tuteladas, obrigados a realizar Vistorias Técnicas periódicas para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, manutenção adequada:

a) Edificações comerciais e de serviços;
b) Edificações de uso industrial, institucional e especiais;
c) Edificações integrantes do patrimônio histórico e monumentos;
d) Escolas, igrejas, auditórios, teatros, cinemas, shoppings e áreas destinadas a reuniões públicas;
e) Hospitais e casas de saúde;

f) Edificações e instalações que abriguem inflamáveis, explosivos ou produtos químico agressivos;

g) Edificações com 3 (três) ou mais andares de uso familiar;

h) As edificações de qualquer uso, desde que representem perigo à coletividade de acordo com classificação do órgão municipal competente.

i) Quaisquer outras edificações assemelhadas.

§ 1º Para fins de aplicação desta Lei, entende-se como responsável pelo imóvel o Condomínio, representado pelo síndico ou administrador, o proprietário ou o ocupante do imóvel a qualquer título.

§ 2º 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.

Art. 2º - Estão desobrigadas a realizar a vistoria técnica periódica prevista nesta Lei:

I - As edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares;

II - Todas as edificações nos primeiros cinco anos após a concessão do "habite-se";

III - As edificações com até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000 m²; exceto as que se enquadrem nas descrições do § 2º do Art. 1º

IV - As edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social.

DA PERIODICIDADE

Art. 3º - As vistorias técnicas deverão ser realizadas a cada 5 (cinco) anos, realizando-se a primeira vistoria após decorridos 5 (cinco) anos da conclusão da edificação.

§ 1º Se, a qualquer momento, for identificado dano à edificação capaz de representar perigo à coletividade, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo imóvel para realização de nova vistoria técnica, independente do prazo indicado no caput.

§ 2º Deverá ser considerada como data da conclusão da edificação a data da expedição do "Habite-se" e, em sua ausência, a data da abertura da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis em nome do primeiro proprietário ou, ainda, a partir de outra evidência que possibilite sua aferição.

§ 3º Considera-se outra evidência qualquer ato comprobatório da idade da construção do prédio objeto da vistoria técnica, como a averbação da edificação na matrícula imobiliária ou atualização cadastral do imóvel para fins de IPTU.

§ 4º Não se eximem das obrigações estipuladas nesta Lei as obras inconclusas, incompletas, irregulares, abandonadas ou desocupadas, para as quais a idade será contada através de qualquer evidência que possibilite sua aferição.

DA VISTORIA TÉCNICA E DO LAUDO TÉCNICO

Art. 4º A vistoria técnica deverá ser efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais, CREA ou CAU, que elaborará o Laudo Técnico, informando as condições de conservação, estabilidade e segurança da edificação.

Art. 5º Ao Laudo de Vistoria Técnica (LVT), deverão ser anexadas as respectivas documentações de responsabilidade técnica dos profissionais legalmente habilitados que participaram de sua elaboração.

Art. 6º O Laudo de Vistoria Técnica (LTVP) deverá observar as normas técnicas da ABNT pertinentes e conter os prazos máximos para implementação de medidas saneadoras.

§ 1º Detectada situação de risco iminente à segurança da edificação, o profissional ou empresa responsável pela vistoria deverá notificar o responsável pela edificação sobre as medidas a serem tomadas de imediato, bem como informar a situação ao órgão municipal competente.

§ 2º Os sistemas mecânicos e/ou elétricos, instalações e equipamentos, tais como de elevadores, escadas rolantes, plataforma de elevação, esteiras rolantes, monta-cargas, subestações, grupo geradores, de prevenção e combate a incêndio, ar-condicionado, gases, caldeiras, transformadores e outros que façam parte da edificação, poderão, a critério do profissional responsável pelo condução técnica do Laudo Técnico de Vistoria, ser submetidos a vistorias técnicas de profissionais habilitados, que emitirão relatórios específicos, para integrar os Laudos Técnicos de Vistoria

§ 3º As medidas saneadoras indicadas no Laudo Técnico de Vistoria, quando se tratarem de obras, deverão obter prévia autorização do órgão municipal competente, nos termos previstos nas legislações municipais.

§ 4º Na hipótese da constatação de irregularidades, os responsáveis pelas edificações deverão providenciar, nos prazos definidos no Laudo Técnico de Vistoria, a recuperação, manutenção, reforma ou restauro necessário à segurança e utilização das mesmas.

Art. 7º - As obras internas nas unidades privativas de edificações em condomínio, quando se tratarem de reformas, deverão ser previamente comunicadas ao representante legal da edificação, sendo realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado, arquiteto ou engenheiro, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, em conformidade com as normas técnicas pertinentes.

Art. 8º - Após a realização da vistoria técnica e expedição de laudo informando as condições de conservação, estabilidade e segurança da edificação, o responsável pelo imóvel deverá dar conhecimento do conteúdo do laudo técnico aos moradores, condôminos ou usuários da edificação, por comunicado que será afixado em local de fácil visibilidade, arquivando-o em local de fácil acesso, para que qualquer morador, condômino ou usuário possa consultá-lo.

§ 1º O laudo técnico deverá ser exibido à autoridade competente quando requisitado e deverá permanecer arquivado para consulta pelo prazo de vinte anos.

Art. 9 - As informações do Laudo Técnico de Vistoria são de responsabilidade exclusiva do profissional habilitado e a realização das obras de reparos ou reformas nele indicadas é de responsabilidade do responsável legal pela edificação.

Art. 10 - Os responsáveis pelos imóveis que não cumprirem as obrigações instituídas por esta Lei Complementar deverão ser notificados para que no prazo de 30 (trinta) dias realizem a vistoria técnica exigida e cumpram as demais obrigações estipuladas.

§ 1º Descumprida a notificação prevista no caput, haverá cobrança de multa.

Art. 11 - São consideradas infrações ao que define a presente Lei Complementar:

I – a não realização da vistoria técnica no prazo determinado;

II - a não implementação das medidas corretivas indicadas no Laudo Técnico de Vistoria nos prazos definidos;

III – a não realização do Laudo Técnico de Vistoria que informe estar o imóvel em condições adequadas, após o prazo indicado para implementação das medidas corretivas;

IV – a não comunicação ao Município da realização das vistorias.

Art. 12 - As infrações ao disposto nesta Lei Complementar, sem prejuízo de outras sanções administrativas, civis e penas cabíveis, estão sujeitas à aplicação de autos de infração e multas, em conformidade com as previsões da legislação municipal.

Art. 13 - A fiscalização do cumprimento da obrigação prevista nesta Lei, 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 – A agressividade ambiental conforme definido na NBR 6118.

DAS RESPONSABILIDADES

Art. 14 - A responsabilidade pela segurança das edificações e de suas instalações é do condomínio, do proprietário ou do ocupante do imóvel a qualquer título, que poderá responder civil e criminalmente por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros.

Art. 15 - Integra a presente Lei Complementar, na forma do Anexo Único, a definição dos principais responsáveis pelas ações que objetivam promover a conscientização da importância da sociedade garantir a segurança das edificações.

Art. 16 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ANEXO ÚNICO

PRINCIPAIS RESPONSÁVEIS, AÇÕES E RESPONSABILIDADES

Agente	*Descrição*	*Responsabilidades*
Responsável pelo Imóvel	Condomínio, proprietário ou ocupante do imóvel, a qualquer título.	a) Contratar vistoria técnica b) Enviar comunicado ao órgão municipal responsável pela Habitação c) Executar as Obras de reparo quando necessário d) Contratar nova vistoria para elaborar novo laudo e) Dar conhecimento do teor do laudo aos condôminos e arquivá-lo por 20 anos f) Renovar o comunicado ao órgão municipal responsável no prazo máximo de 5 (cinco) anos do último comunicado.
Profissional Responsável pela elaboração do Laudo de Vistoria	Profissional legalmente habilitado, com registro no Conselho de Fiscalização Profissional competente.	a) Fazer vistoria e elaborar laudo b) Recolher a ART ou RRT c) Possibilidade de comunicar o resultado do laudo
Prefeitura	Órgão municipal responsável pela Habitação	a) Notificar e multar os responsáveis que não comunicarem a vistoria ou não executarem as obras no prazo b) Fazer vistoria e multar os responsáveis pelos imóveis que não conservarem a edificação c) Elaborar campanhas educativas em conjunto com os Conselhos Crea / CAU

Agente	*Descrição*	*Responsabilidades*
Conselhos	CREA / CAU	a) Fiscalizar o exercício da profissão b) aplicar as sanções decorrentes do exercício profissional irregular ou ilegal, na forma da legislação específica; c) Disponibilizar canal para consulta de profissionais pela população d) Propor iniciativas para aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais e) Elaborar campanhas educativas
Entidades	Ligada a Condomínios	a) Divulgar e esclarecer dúvidas da lei aos associados, em parceria com os órgãos municipais competentes, o Crea e o CAU b) Divulgar a Importância da vistoria técnica através de campanhas educativas
Condôminos	Proprietários, locatários e ocupantes a qualquer título	a) Fiscalizar a atuação do síndico ou administrador no que concerne ao cumprimento da Lei. b) Comunicar previamente ao responsável pelo prédio qualquer obra que pretenda executar. Não iniciar obra sem acompanhamento de um profissional habilitado