LEI Nº 3476, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2016

Dispõe sobre obrigatoriedade de vistoria técnica, manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos ou privados no âmbito do Município de Guaíba e dá outras providências

Henrique Tavares, Prefeito Municipal de Guaíba, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER que, a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu, no uso das atribuições legais que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte

LEI:

Art. 1º Esta Lei cria a exigência da inspeção preventiva e periódica em edificações e equipamentos públicos ou privados, destinada a verificar as condições de estabilidade, segurança construtiva e manutenção das mesmas.

Art. 2º Para efeitos desta Lei, edificação é o conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção, concluída e entregue para uso, com seus elementos complementares, como sistemas de ar-condicionado, geradores de energia, elevadores, escada rolante, subestação elétrica, caldeiras, instalações elétricas, monta-cargas, transformadores, entre outros.

Art. 3º A inspeção predial da edificação compreende a vistoria e análise das edificações por profissional habilitado, classificando o grau de risco com relação à segurança dos sistemas construtivos e o risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, tais como: estrutura, alvenarias, revestimentos, coberturas, equipamentos e demais elementos que as compõem.

Parágrafo único. Somente ficam validados os serviços previstos no *caput* deste artigo, após emissão de certificado de inspeção predial – CEIP, pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 4º Ficam obrigados a realizar inspeção prévia e periódica em edificações, às suas expensas, o proprietário, o síndico, o gestor ou outro responsável a qualquer título por edificação:

I – residencial com 6(seis) ou mais pavimentos;

II – casa de eventos e casas noturnas;

PLE 053/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005789 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 92CEE2455B77DFD2F2DF2D34615E693F

III – estabelecimentos de ensino públicos ou privados;

IV – edificações residenciais ou não residenciais, que apresentem sacadas, marquises e similares;

V – edificações não residenciais com mais de 2.000m² de área construída;

VI – condomínios verticais não residenciais com 3 (três) pavimentos ou mais;

VII – hospitais e prontos socorros.

Art. 5º O Certificado de Inspeção Predial - CEIP será emitido ou renovado pelo Poder Executivo Municipal, por meio de seus órgãos competentes, mediante a protocolização de requerimento contendo:

I – laudo técnico de inspeção predial da edificação (LTIP);

II – cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) emitidos pelo responsável técnico do laudo referido no inciso anterior, habilitado junto aos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (CREA) ou aos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 6º O Certificado de Inspeção Predial – CEIP, emitido deverá ser renovado:

I – anualmente:

a) para edificações com mais de 50(cinquenta) anos, que se enquadram nos casos previstos nos incisos I a VII do artigo 4º desta lei;

b) para edificações não residenciais destinadas a eventos ou qualquer atividade de aglomeração de pessoas, com capacidade para mais de 400 pessoas, independente da idade.

II – a cada 5 (cinco) anos, para os demais casos previstos nos incisos I a VII do artigo 4º desta Lei.

III – no prazo estabelecido por órgão competente, no caso de notificação relativamente ao não atendimento as condições previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, conta-se a idade da edificação a partir da data de lotação no cadastro municipal ou, se comprovadamente anterior a essa, da data de início de utilização da edificação.

Art. 7º O laudo técnico de inspeção de que trata o inciso I do art. 5º desta Lei será elaborado em conformidade com o que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e conterá como lista de verificação mínima:

I - Identificação do solicitante;

II - nome e assinatura do profissional habilitado responsável pelas suas informações;

III - descrição do estado geral da edificação e de seus equipamentos;

IV - classificação do objeto da inspeção;

V - localização;

VI - data da diligência;

VII - descrição técnica do objeto: tipologia, padrão construtivo, utilização, ocupação e idade da edificação;

VIII - nível utilizado;

PLE 053/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005789 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 92CEE2455B77DFD2F2DF2D34615E693F

IX - documentação analisada;

X - critério e metodologia adotada;

XI - identificação dos pontos da edificação sujeitos a manutenção preventiva ou corretiva, ou à substituição, conforme o caso; lista de verificação dos elementos construtivos e equipamentos vistoriados com a descrição e localização das respectivas anomalias e falhas;

XII - classificação e análise das anomalias e falhas quanto ao grau de risco;

XIII - indicação da ordem de prioridade;

XIV - classificação do estado de conservação geral do imóvel;

XV - lista de recomendações técnicas;

XVI - ficha de vistoria com levantamento fotográfico, na qual serão registrados, no mínimo:

a) aspectos de segurança e de estabilidade estrutural geral;

b) elementos de fachada em espaços de uso público;

c) impermeabilização de coberturas;

d) instalações primárias, hidráulicas, elétricas e de combate a incêndio, incluindo extintores, elevadores, condicionadores de ar, gases e caldeiras;

e) revestimentos internos e externos; e

f) manutenção de forma geral.

XVII - Parecer técnico classificando a situação da edificação como:

a) normal;

b) sujeita a reparos;

c) sem condições de uso.

XVIII – Fotografias ou peça gráfica representativa das irregularidades encontradas em caso de situação da edificação classifique-se de acordo com as alíneas "b" e "c" do inciso XVII deste artigo.

XIX - Data da realização do laudo;

XX - Assinatura do profissional responsável, acompanhado do nº. do CREA e/ou CAU ;

XXI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Parágrafo único. Se entende como lista de verificação o conjunto de tópicos a serem fundamentalmente vistoriados, sendo considerado o número mínimo de itens a serem abordados em uma inspeção.

Art. 8º. O grau de risco das anomalias e falhas constatadas na Inspeção Predial deve ser classificado em:

I – CRÍTICO: que pode provocar danos contra a saúde e segurança das pessoas e/ou meio ambiente, perda excessiva de desempenho causando possíveis paralisações, aumento de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização acentuada, recomendando intervenção imediata.

II – REGULAR: que pode provocar a perda de funcionalidade sem prejuízo à operação direta de sistemas, perda pontual de desempenho (possibilidade de recuperação), deterioração precoce e pequena desvalorização, recomendando programação e intervenção em curto prazo.

PLE 053/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005789 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 92CEE2455B77DFD2F2DF2D34615E693F

III – MÍNIMO: que pode causar pequenos prejuízos à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e regulares, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

Art. 9º O Certificado de Inspeção Predial - CEIP deverá ser obtido previamente à expedição do Alvará de Localização, para os casos previstos nos incisos II a VII do art. 4º desta Lei.

Parágrafo único. Ficam isentos de apresentação prévia da LTIP os alvarás de ponto de referência.

Art. 10 As notificações, quando identificada irregularidade, poderão ser efetuadas a qualquer tempo, a critério do órgão de fiscalização do Município.

Art. 11 As LTIP's serão analisadas por servidor de nível superior com cargo de arquiteto ou engenheiro civil lotados na Secretaria Municipal Responsável pela aprovação dos projetos de construção e emissão de habite-se, podendo ser vistoriadas pelo mesmo servidor quando necessário.

Art. 12 As recomendações de manutenção e conservação, quando necessárias e os prazos para sua execução, farão parte da LTIP, sendo o prazo máximo para execução das medidas saneadoras de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da elaboração do laudo, facultada a sua redução ou prorrogação, conforme avaliação do responsável técnico do Município.

Parágrafo único. Durante este período devem ser garantida a segurança e estabilidade estrutural da edificação no período estipulado para realização da manutenção, ou se for o caso, ser determinada a sua interdição.

Art. 13 Constatado o risco iminente na edificação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

I – Isolamento parcial ou em sua totalidade, conforme recomendação no LTIP, o qual deverá incluir orientações relacionadas as barreiras a serem impostas aos lindeiros e ao logradouro público;

II – isolamento da área citada no inciso I desse artigo, sob a orientação de responsável técnico, as expensas do proprietário ou usuário a qualquer título do imóvel, permanecendo estes com a responsabilidade pela manutenção dos equipamentos até a eliminação dos riscos de acidente.

Parágrafo único. Para a remoção do isolamento deverá ser apresentado ao órgão competente LTIP atualizado, declarando a eliminação dos riscos de acidente, acompanhado de ART ou RRT.

Art. 14 Executadas as recomendações constantes no LTIP, este deverá ser atualizado declarando a eliminação dos riscos de acidente, acompanhado de ART ou RRT, com o comprovante da respectiva taxa de pagamento e, assinados pelo responsável técnico e pelo proprietário ou usuário, a qualquer título.

§1° As informações constantes no LTIP atualizado declarando a eliminação de riscos, são de exclusiva responsabilidade do Responsável Técnico.

PLE 053/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005789 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 92CEE2455B77DFD2F2DF2D34615E693F

§2º Nos caos de que trata o art. 13, somente será permitida a remoção do isolamento e emitida a Certidão de Inspeção Predial, após a eliminação dos riscos e a apresentação do LTIP atualizado de que trata o §1º deste artigo.

Art. 15 O descumprimento do disposto nesta Lei sujeita o infrator às penalidades previstas no Plano Diretor e no Código de Obras Municipal.

Art. 16 A presente Lei não elide as demais exigências legais em vigor, não interrompe as ações legais em andamento, bem como não tem caráter de regularização a qualquer título das áreas construídas e/ou demolidas, devendo estas atender a legislação correspondente.

Art. 17 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíba, em 14 de dezembro de 2016.

HENRIQUE TAVARES
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se:

VINÍCIUS POLANCZYK
Secretário de Administração e Recursos Humanos

PLE 053/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005789 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 92CEE2455B77DFD2F2DF2D34615E693F