



MINUTA

PROJETO DE LEI Nº X DE XX DE XXXXXXXXXX DE 2021

Institui a obrigatoriedade de autovistoria nas edificações no Município de Cabo Frio e dá outras providências.

Art. 1 - Fica instituída, no Município de Cabo Frio a obrigatoriedade de autovistoria nas edificações públicas e privadas, residenciais, comerciais, industriais, culturais, esportivas e institucionais em todo o território do Município, observada a NBR 16747, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal que rege a matéria.

Art. 2 - Para os efeitos desta lei, são estabelecidas as seguintes definições:

- I. **Autovistoria:** é uma inspeção predial solicitada pelo Titular da Edificação ao profissional legalmente habilitado, com objetivo de avaliar o estado geral da edificação no que diz respeito a sua conservação, estabilidade e segurança. O profissional atua como uma espécie de inspetor predial, fazendo um diagnóstico geral e recomendando, quando for o caso, exames complementares que poderão envolver profissionais com diferentes especializações ou a realização de obras quando detectadas falhas ou deficiências.
- II. **Titular da edificação:** pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que tenha o direito de dispor da edificação ou que exerça administração da edificação ou do condomínio, nos termos do Código Civil vigente.
- III. **Órgão fiscalizador:** órgão público municipal responsável pela fiscalização e controle das inspeções de segurança de obras, sem prejuízo da fiscalização do Corpo de Bombeiros CBMERJ, da Polícia Civil do Estado do Rio de Janeiro, da Defesa Civil e demais Órgãos de fiscalização, nos termos da legislação estadual e federal que os regulam.
- IV. **Profissional legalmente habilitado:** pessoa física habilitada nos termos da lei, registrada no respectivo Conselho Profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por estes e devidamente inscrito no cadastro de contribuintes do Imposto Sobre Serviços - ISS do Município de Cabo Frio;
- V. **Inspeção Predial:** inspeção desenvolvida para constatar o estado geral de conservação e desempenho da edificação, realizada por profissional legalmente habilitado, que avalia todos os sistemas e subsistemas construtivos que servem tanto a vistorias periódicas, quanto a manutenção preventiva.



- VI. **Manutenção Predial:** conjunto de atividades a serem executadas periodicamente ao longo da vida útil da edificação para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus subsistemas constituintes a fim de atender as necessidades de segurança do usuário.
- VII. **Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP):** documento elaborado pelo profissional legalmente habilitado definido no inciso IV deste artigo, que deve ser circunstanciado e conter a descrição das irregularidades encontradas, recomendações e orientações quanto à priorização das ações necessárias, conforme estabelecido nas normas técnicas brasileiras;
- VIII. **Edificação:** toda construção de caráter permanente composta por sistemas e subsistemas, segundo elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras e demais legislações aplicáveis, incluídos suas instalações e seus equipamentos concluídos e entregues para uso.

Parágrafo único. Para efeito do disposto nesta Lei, são ainda consideradas edificações as obras de engenharia de construções inacabadas ou abandonadas.

Art. 3 - Para efeitos desta lei, a Defesa Civil Municipal é órgão público municipal responsável pela fiscalização e controle das inspeções de segurança de obras.

Art. 4 - São objetivos desta lei:

- I. Mitigar os impactos pela falta de conservação, reparação e manutenção das edificações em função da sazonalidade característica do município;
- II. Definir os parâmetros para implantar medidas em relação à segurança das edificações, de que trata o artigo 1 desta lei, de acordo com os princípios, os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras e a legislação aplicável;
- III. Garantir que sejam observados os padrões mínimos de segurança nas edificações, em suas instalações e equipamentos, de maneira a reduzir a possibilidade de acidentes, bem como suas consequências;
- IV. Promover o monitoramento e o acompanhamento das ações de segurança empregadas pelos titulares das edificações;
- V. Estabelecer a obrigatoriedade das inspeções prediais como um instrumento gerencial e de fiscalização para que as edificações se mantenham seguras, adequadas e duráveis;
- VI. Atender as normas e leis de segurança técnica das edificações que permitam a avaliação da adequação aos parâmetros estabelecidos pelo Órgão fiscalizador;



- VII. Fomentar a cultura da segurança no uso da capacidade funcional das edificações;
- VIII. Identificar preventivamente eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções;
- IX. Proteger o patrimônio e a vida dos usuários das edificações;
- X. Prevenir e dificultar o início e a propagação de incêndios, reduzindo danos ao meio ambiente e ao patrimônio.
- XI. regulamentar disposições da Lei Estadual nº 6400 de 05 de março de 2013.

Art. 5 - Constitui dever do titular da edificação:

- I. Assegurar a verificação periódica, por meio de inspeções prediais, das condições físicas do conjunto da edificação, com vista a atestar a sua solidez, a sua segurança e a sua adequada funcionalidade;
- II. Realizar a verificação periódica com relação ao estado de conservação de sua estrutura, incluindo suas instalações e equipamentos, bem como todos os demais acessórios, de acordo com os princípios, normas técnicas brasileiras e demais legislações aplicáveis,
- III. Utilizar a edificação conforme o disposto no "habite-se";
- IV. Obter um laudo técnico de vistoria predial das condições de segurança, de que trata esta lei, emitido por um profissional legalmente habilitado, no termo do inciso IV do artigo 2 desta lei;
 - a) O titular da edificação deverá dar conhecimento da elaboração do Laudo Técnico de Vistoria Predial à Defesa Civil Municipal.
 - b) O titular da edificação deverá dar conhecimento da elaboração do Laudo Técnico aos moradores, condôminos e usuários da edificação, por comunicado que será afixado em local de fácil visibilidade, arquivando-o em local de fácil acesso, para que qualquer morador ou condômino possa consultá-lo.
 - c) o Laudo Técnico deverá ser exibido à autoridade competente quando requisitado e deverá permanecer arquivado para consulta pelo prazo de vinte anos.
- V. Providenciar, considerando as prioridades e urgências das ações necessárias, as recomendações técnicas para cada anomalia, falha de uso, falha de operação e falha de manutenção constatada e indicada no Laudo Técnico da Vistoria Predial, de que trata o inciso anterior, salvo em caso fortuito ou força maior:
 - a) As manutenções preventivas e corretivas recomendadas no LTVP, quando cabível, deverão ser executadas sob responsabilidade de profissional habilitado com a emissão de documento de responsabilidade técnica correspondente ao serviço contratado.



b) Após concluídas as ações corretivas deverá ser providenciada a elaboração de novo Laudo Técnico, que ateste estar o imóvel em condições adequadas, o que deverá ser comunicado ao Órgão fiscalizador municipal, antes de encerrado o prazo das intervenções previsto no laudo.

c) As obras de reparo indicadas no laudo técnico deverão ser previamente licenciadas. (CONTRIBUIÇÃO RINALDO)

VI. Seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, quando houver, e em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras e demais legislações aplicáveis;

VII. Cumprir o programa de ações recomendadas resultante da autovistoria em conformidade com os princípios, os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras, descritos no manual de uso, operação e manutenção das edificações, quando houver e demais legislações aplicáveis.

Art. 6 - Na autovistoria deverão ser observados no mínimo os seguintes aspectos:

- I. Superestrutura e estrutura aparentes, fundações, pilares, lajes e marquises, sistema de revestimentos, sistema de esquadrias, identificando eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções; cumprimento da legislação vigente quanto à validade dos certificados, licenças ou vistorias de órgãos públicos fiscalizadores relativos ao uso do imóvel, ao conforto ambiental, à segurança nas instalações prediais elétricas, eletromecânicas, hidrossanitárias, sistema de cabeamento e telefonia, sistemas de ar-condicionado, esteiras, escadas rolantes, às condições de prevenção e segurança contra incêndio, distribuição de gases combustíveis, sistema de coberturas (telhados, beirais e calhas), sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA (para-raios) e acessibilidade;
- II. Cumprimento da legislação vigente quanto ao estado de conservação dos reservatórios de água e da casa de máquinas, quando existirem;
- III. A realização das manutenções preventivas de acordo com os princípios, conteúdos técnicos das normas técnicas brasileiras.

Art. 7 - A verificação periódica, por meio de inspeções prediais, poderá ser a qualquer momento solicitado pelo titular da fração ideal de uma edificação privada ao titular desta edificação.

Art. 8 - Em relação à segurança dos prédios e suas instalações, compete ao Poder Público Municipal:



- I. Solicitar, anualmente, por amostragem, considerando inicialmente os mais antigos, aos síndicos e proprietários de imóveis, os Laudos Técnicos de Vistoria Predial (LTVP) executados, e se as providências de recuperação predial e suas instalações foram tomadas.
- II. Aplicar sanções, quando cabíveis.
- III. Ajuizar procedimentos criminais contra os infratores.

Art. 9 - As etapas mínimas a serem cumpridas no desenvolvimento da elaboração do Laudo Técnico de Vistoria Predial conforme prescreve a NBR 16747 da ABNT, são as seguintes:

- I. Levantamento e análise de dados e documentação (solicitados e disponibilizados);
- II. Coleta de dados e informações para identificação de características;
- III. Histórico geral da edificação;
- IV. Vistoria da edificação (de forma sistêmica);
- V. Classificação das irregularidades constatadas;
- VI. Recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas;
- VII. Organização das prioridades das ações em patamares de risco e urgência;
- VIII. Avaliação da manutenção predial (conforme a NBR 5674 da ABNT);
- IX. Avaliação do uso da edificação;
- X. Redação do laudo técnico de vistoria predial.

Art. 10 - Constitui dever do titular da edificação a manutenção periódica na edificação de acordo com os princípios, as normas técnicas brasileiras e demais legislações aplicáveis.

Art. 11 - As Vistorias Técnicas nas Edificações, de que trata esta lei, têm por objetivo, com relação aos aspectos discriminados nos incisos I, II e III do artigo 6, o seguinte:

- I. Identificar eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções;
- II. Prevenir danos e proteger o patrimônio, a integridade física e a vida dos usuários das edificações;
- III. Avaliar o estado geral da edificação quanto:
 - a) À estrutura da edificação;



- b) Aos elementos de fachada e marquise;
 - c) Às instalações prediais elétricas, hidrossanitários, distribuição de gases combustíveis e de segurança contra incêndio;
 - d) Aos reservatórios de água e da casa de máquinas;
- IV. verificar o cumprimento da legislação e as manutenções prediais periódicas previstas para a edificação.

Parágrafo único. No caso de identificação de situação de risco iminente à solidez e à segurança dos elementos dispostos nas alíneas a, b, c e d do inciso III do *caput* deste artigo, o titular da edificação deverá notificar a Defesa Civil e tomar as medidas necessárias imediatamente para sanar os riscos iminentes.

Art. 12 - O Laudo Técnico de Vistoria Predial deverá ser circunstanciado, contendo:

- I. o registro fotográfico (quando possível);
- II. a descrição das irregularidades encontradas;
- III. as recomendações relativas a reparos e obra de manutenção ao ajuste na documentação;
- IV. prazo necessário para tais regularizações.

§1º A vistoria predial deverá avaliar as condições globais da edificação (áreas comuns e áreas privativas) e detectar a existência de problemas de conservação ou funcionamento, com base em uma análise da experiência sensorial, feita por um profissional habilitado. Com base nesta análise mais ampla, poderá ser recomendada a contratação de inspeções prediais especializadas ou outras ações, como testes e ensaios, para que se possa aprofundar e refinar o diagnóstico.

§2º Caso sejam identificadas irregularidades que possam representar risco à segurança e à solidez da edificação, deverá ser providenciada pelo titular da edificação comunicação do fato à autoridade competente do Município (Defesa Civil Municipal) e, se necessário, inclusive, o esvaziamento da edificação até a sua reparação total.

§3º O Laudo Técnico de Vistoria Predial deverá ser arquivado na administração da edificação e mantido à disposição para consulta, dos condôminos em habitações coletivas, e das autoridades competentes até a realização da próxima vistoria prevista.



Art. 13 - É obrigatória a realização de Vistoria Técnica Periódica nas edificações, de que trata esta Lei:

- I. Com área construída igual ou superior a 750 m² **independentemente do número de pavimentos; ou (CONTRIBUIÇÃO RINALDO)**
- II. Com 03 (três) **ou mais** pavimentos ~~e altura igual ou superior a 9,00 m;~~ **(CONTRIBUIÇÃO RINALDO)**
- III. Após transcorridos 10 (dez) anos da emissão do "habite-se";
- IV. Em quaisquer edificações com projeção sobre o passeio público independente da área total construída;

§1º A periodicidade da vistoria deverá observar os seguintes prazos, sem prejuízo do estabelecido no Plano de Manutenção da Edificação, caso houver:

- I. A cada 5 (cinco) anos, para edificações públicas, residencial, comercial, mista, de serviço de hospedagem, de serviço profissional, de serviço educacional e cultura física, para inspeção do estado geral da edificação quanto à sua segurança estrutural, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade, à segurança contra incêndio e das suas instalações prediais elétricas, hidrossanitários e da distribuição de gases combustíveis;
- II. A cada 3 (três) anos, para edificação industrial, de serviço automotivo e assemelhados e institucional, de depósito, para inspeção do estado geral da edificação quanto à sua segurança estrutural, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade, à segurança contra incêndio e das suas instalações prediais elétricas, hidrossanitários e da distribuição de gases combustíveis.
- III. Anualmente, para edificações caracterizadas locais de reunião pública com capacidade de atendimento de público superior a 200 (duzentas) pessoas, para vistoria do estado geral da edificação quanto à sua segurança estrutural, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade, à segurança contra incêndio e das suas instalações prediais elétricas, hidrossanitários e da distribuição de gases combustíveis.

Parágrafo único. Estão excluídas da exigência das inspeções prediais periódicas, de que trata esta Lei, as edificações de uso exclusivamente residencial unifamiliar com até três pavimentos.

Art. 14 - Constatado o não atendimento de quaisquer disposições desta lei, será expedido Auto de Intimação para regularização da situação.



§1º Não regularizada a situação no prazo determinado de 30 dias no Auto de Intimação, será expedido Auto de Infração, que dará início ao processo administrativo.

§2º As penalidades de que trata o artigo 15 serão aplicadas em observância ao *caput* deste artigo, assegurados o direito ao contraditório e a ampla defesa.

Art. 15 - O descumprimento dos dispositivos desta Lei sujeita os infratores às seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais aplicáveis e da responsabilização na esfera civil:

§1º Descumprida a notificação prevista no *caput*, será cobrada ao responsável pelo imóvel multa, renovável mensalmente, correspondente a 90 UPM's nas seguintes infrações:

- I. pela não realização da vistoria técnica no prazo determinado;
- II. pela não realização do laudo técnico que ateste estar o imóvel em condições adequadas, após o prazo declarado para as medidas corretivas das condições do imóvel; ou
- III. pela não comunicação ao Município de que o imóvel se encontra em condições adequadas de uso.

§2º Suspensão parcial ou total de atividades;

§3º Cancelamento de registro, licença ou autorização, a cargo do Poder Público.

Art. 16 - Aplica-se às obras realizadas no condomínio e, nas omissões desta Lei, o disposto na Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

Art. 17 - Esta Lei não implica a criação ou o aumento de despesa pública.

Art. 18 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, produzindo efeitos após 120 (cento e vinte) dias e será implementada conforme o seguinte cronograma:

- I. Imediatamente após os 120 (cento e vinte) dias indicados no *caput* deste artigo, para edificações definidas no inciso III do artigo 13 desta Lei e para edificações sem habite-se;
- II. Após 1 (um) ano, contado da publicação desta lei, para as edificações definidas nos incisos I e II do artigo 13 desta Lei, exceto as edificações de uso residencial com área construída igual ou superior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados),



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

com 03 (três) ou mais pavimentos e altura igual ou superior a 9,00 m (nove metros) e edificações com projeção sobre o passeio público independente da área total construída;

- III. Após 2 (dois) anos, contados da publicação desta lei, para as demais edificações alcançadas por esta lei e não descritas nos incisos anteriores.

Cabo Frio, XX de XXXXXXXXXX de 2021

JOSÉ BONIFÁCIO FERREIRA NOVELLINO

Prefeito