

# **GABINETE DO VEREADOR RICARDO FIGUEIRA**

## **PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 030 / 2014.**

**Ao**

**Exmo. Sr. Presidente**

**Vereador Marcio Damasio**

**1. CONSIDERANDO:** a necessidade de estabelecer as condições de implementação de vistoria técnica nas edificações existentes no Município de Nova Friburgo, com base na Prevenção e e manutenção preventiva, de forma a melhorar a segurança do cidadão que reside e trabalha no interior das edificações.

**2. CONSIDERANDO:** a necessidade de definir estratégias para verificação do cumprimento da lei estadual diante do grande número de edificações abrangidas pela obrigação;

**3. CONSIDERANDO:** a necessidade de estabelecer prazos para que os responsáveis pelos imóveis adotem as providencias que possibilitem o cumprimento das obrigações determinadas pelas Normas e a necessidade de compatibilizar a aplicação e a abrangência da Lei nº 6400, de 05 de março de 2013.

**Requeiro na forma regimental, depois de observadas as formalidades legais, seja submetido ao Douto Plenário desta Egrégia Casa Legislativa, a seguinte proposição:**

### **EMENTA:**

**“Regulamenta a aplicação da Lei Estadual No. 6400/2013, que institui por AUTOVISTORIA, a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município de Nova Friburgo e dá outras providências”:**

Art. 1º - Ficam os responsáveis pelas edificações existentes no Município de Nova Friburgo, inclusive as edificações tombadas, preservadas e tuteladas, obrigados a realizar vistorias técnicas periódicas, com intervalo máximo de cinco anos, para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário a execução das medidas reparadoras.

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

§ 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 da concessão do "habite-se",

III - As edificações com até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000 m<sup>2</sup>;

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

§ 3º 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;

§ 4º- As edificações situadas em Áreas de Especial interesse Social e tombadas serão objetos de programas específicos através de convênios com a finalidade de garantir condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

Art. 2º - A vistoria técnica deverá ser efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro (CREA/RJ) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado do Rio de Janeiro - (CAU/RJ), que elaborará o Laudo Técnico atestando as condições de conservação, estabilidade e segurança.

§ 1º - O laudo técnico deverá ser obrigatoriamente acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - (RRT) junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado do Rio de Janeiro - (CAU/RJ) ou Anotação de Responsabilidade Técnica - (ART) junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro (CREA/RJ).

§ 2º - O laudo técnico para as residências construídas pelo sistema financeiro habitacional, dentro dos conjuntos habitacionais populares serão realizadas por órgãos técnicos próprios do Município e será regulamentado por Decreto do Poder Executivo.

Art. 3º - O responsável pela edificação comunicará a Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil, que o laudo técnico atestou que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, mediante procedimento administrativo pelo setor de protocolo de serviços da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo.

§ 1º Do comunicado constarão as seguintes informações:

I - Identificação do responsável pelo imóvel;

II - Descrição e Localização do imóvel;

III – Identificação do Profissional responsável pela elaboração do Laudo Técnico, com o número do respectivo Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica;

IV- Declaração de que a edificação encontra-se em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

§ 2º Os comunicados estarão disponíveis para consulta no site a que se referem os artigos 3º e 4º.

Art. 4º - Quando o laudo técnico Indicar a necessidade de obras de reparos na edificação, o prazo estipulado para realização das obras deverá ser comunicado à Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil, por meio de procedimento administrativo pelo setor de protocolo de serviços da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, onde será lavrado em formulário próprio o prazo de realização das obras determinando o prazo de inicio e previsão de término, sobpena de sofrer interdição no imóvel;

§1º As obras que irão realizar os reparos indicadas nos laudos técnicos deverão ser previamente licenciadas na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano e acompanhadas por profissional técnico legalmente habilitado, arquiteto ou engenheiro, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica - (ART).

§2º Após a conclusão das obras de reparos indicadas no laudo técnico será elaborado laudo técnico complementar que ateste que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, que deverá ser comunicado de acordo com o disposto no artigo 3º;

§3º O responsável técnico poderá comunicar, a qualquer tempo, o resultado do laudo na forma determinada no caput deste artigo.

Art. 5º - O responsável pelo imóvel deverá dar conhecimento da elaboração do laudo técnico aos moradores, condôminos e usuários da edificação e mantê-lo arquivado para consulta pelo prazo de vinte anos, em local de fácil acesso e visibilidade.

Art. 6º - Feita a vistoria técnica, sendo verificada a existência de risco iminente para o público, o responsável pelo imóvel deverá, imediatamente, providenciar as obras necessárias para sanar o risco, que deverão ser acompanhadas por profissional habilitado, sem prejuízo da imediata comunicação do fato à Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil para verificar se é necessário o isolamento da área.

Art. 7º - As obras internas nas unidades do condomínio, que possam modificar a estrutura existente do prédio, deverão ser obrigatoriamente comunicadas ao responsável pelo prédio e 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).

Art. 8º - 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 Norma Brasileira de Regulamentação (NBR) No. 6118 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

Art. 9º - Fica estabelecido prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data da publicação da presente lei para o cumprimento das obrigações previstas nesta Lei.

Parágrafo Único: Findo o prazo previsto no caput, os responsáveis pelas

edificações que não tenham cumprido as obrigações estipuladas nesta Lei estarão sujeitos aos procedimentos de fiscalização estabelecidos na Legislação vigente de acordo com o Art. 6º desta Lei.

Art. 10 - A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio, do proprietário ou do ocupante do imóvel, a qualquer título, conforme definido na Legislação vigente, respondendo civil e criminalmente, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros.

Art. 11 - Integra a presente Lei, o Anexo Único, a definição dos principais responsáveis pelas ações que objetivam promover a conscientização da importância de a sociedade garantir a segurança das edificações, bem como contribuir para o cumprimento das medidas previstas na Lei e os seus Decretos regulamentadores.

Art. 12 - O Poder Executivo por meio de ato próprio irá dispor sobre aplicação de multas pelo não cumprimento da presente lei.

Art. 13 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Plenário Dr. Jean Bazet

Nova Friburgo, 19 de agosto de 2014.

ANEXO UNICO

PRINCIPAIS RESPONSÁVEIS, AÇÕES E RESPONSABILIDADES

Agente	Descrição	Responsabilidades:
Responsável pelo imóvel	Condomínio, proprietário ou o ocupante do imóvel a qualquer título	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Contratar vistoria técnica</li> <li>b) Enviar comunicado à Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil;</li> <li>c) Executar as Obras de reparo quando necessário</li> <li>d) Contratar nova vistoria para elaborar novo laudo</li> <li>e) Dar conhecimento do teor do laudo aos condôminos e arquivá-lo por 20 anos;</li> <li>f) Renovar o comunicado à SEMPDC no prazo máximo de 5 anos do último comunicado</li> </ul>
Profissional Responsável	Profissional legalmente habilitado com registro no Conselho de Fiscalização Profissional competente	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Fazer vistoria e elaborar laudo</li> <li>b) recolher a ART ou RRT</li> <li>c) elaborar projeto e acompanhar a obra</li> <li>d) Possibilidade de comunicar o resultado do laudo</li> </ul>
Prefeitura	Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil e Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Gerenciar o cadastro eletrônico</li> <li>b) Notificar e multar os responsáveis que não comunicarem a vistoria ou não executarem a obra no prazo</li> <li>c) fazer vistoria e multar os responsáveis pelos imóveis que não conservarem a edificação</li> <li>d) Elaborar campanhas educativas</li> </ul>
Conselhos	CREA/CAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>a)Fiscalizar o exercício da profissão</li> <li>b) aplicar as sanções decorrentes do exercício profissional irregular ou ilegal, na forma da legislação específica</li> <li>c) Disponibilizar cadastro de profissionais para consulta da população</li> <li>d) Propor iniciativas de aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais</li> <li>e) elaborar campanhas educativas</li> </ul>
Entidades	Delegacia Regional do SECOVI em Nova Friburgo	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Sugerir a inclusão, na convenção do condomínio, de dispositivos que possibilitem o cumprimento da Legislação vigente</li> </ul>

		<p>b) Divulgar e esclarecer dúvidas da lei aos associados</p> <p>c) Divulgar a importância da vistoria técnica através de campanhas educativas</p>
Condôminos	Proprietários, locatários e ocupantes a qualquer título	<p>a) Fiscalizar a atuação do síndico ou administrador no que concerne ao cumprimento da legislação vigente</p> <p>b) Comunicar previamente ao responsável pelo prédio qualquer obra que pretenda executar</p> <p>c) Não iniciar obra sem acompanhamento de um profissional habilitado</p>