



LEI MUNICIPAL Nº 2.963, DE XX/XX/2012 - Pub. 22/06/2012

Determina a realização periódica de inspeções em edificações no âmbito do Município de Niterói e dá outras providências.

Projeto de Lei nº 000002/2012

Art. 1º Ficam dispostas, nos termos desta Lei, regras para a obtenção de Certificado de Inspeção Predial, documento comprobatório das condições de estabilidade, segurança, salubridade, desempenho e habitabilidade da edificação.

Art. 2º Ficam obrigados a obter Certificado de Inspeção Predial, às suas expensas, o proprietário, o síndico, o gestor ou outro responsável a qualquer título por edificação:

- I - residencial com 4 (quatro) ou mais pavimentos;
- II - de uso misto, comerciais e Industriais;
- III - pública.

Art. 3º De acordo com a idade construtiva do imóvel, o proprietário, locatário, síndico ou ainda o possuidor a qualquer título, fica obrigado a obter o Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial, a partir da publicação da presente lei, para verificação das condições de estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados e em suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, gás e de prevenção a fogo e escape e obras de contenção de encostas, cuja periodicidade futura deverá obedecer à tabela constante do [Anexo Único](#), parte integrante da presente Lei.

§ 1º A idade do imóvel, para efeito desta Lei, será contada a partir da data da expedição do Auto de Conclusão (Habite-se).

§ 2º Os condomínios antes de a edificação completar cinco anos de conclusão da obra, no quarto ano, deverão exigir do incorporador, do construtor ou da empreiteira, laudo de vistoria, nos termos do [art. 618 do Código Civil](#). (Mantido Veto em 28/08/12)

§ 3º A vistoria definida no *caput* será efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente qualificadas e habilitadas junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA ou pelo Conselho dos Arquitetos e Urbanistas do Rio de Janeiro - CAU/RJ, e seu autor será o responsável pelo respectivo laudo.

Art. 4º O laudo técnico de inspeção predial de que trata a presente Lei será elaborado em conformidade com o que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas, acompanhado sempre da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, e conterá, no mínimo:

- I - nome e assinatura do profissional habilitado responsável pelas suas informações;
- II - descrição do estado geral da edificação e de seus equipamentos;
- III - identificação dos pontos da edificação sujeitos à manutenção, preventiva ou corretiva, ou à substituição, conforme o caso;
- IV - ficha de vistoria, na qual serão registrados:
 - 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.
- V - parecer técnico, classificando a situação da edificação como:
 - a) normal;
 - b) sujeita a reparos; ou
 - c) sem condições de uso.
- VI - fotografias ilustrativas ou peça gráfica representativa das irregularidades encontradas, em caso de a

situação da edificação classificar-se de acordo com as alíneas *b* ou *c* do inc. V do *caput* deste artigo.

§ 1º O laudo conterá a identificação do imóvel e de seu responsável, a metodologia utilizada, as informações sobre anomalias, suas características e prováveis causas, o prazo dentro do qual estarão garantidas as condições de segurança e estabilidade e, sendo o caso, as medidas reparadoras ou preventivas necessárias.

§ 2º A qualquer momento, a partir do início da realização da vistoria, sendo verificada a existência de risco imediato ou iminente para o público, o profissional responsável deverá informar imediatamente ao órgão municipal competente, para que sejam tomadas providências para o isolamento do local, quando cabível, em até vinte e quatro horas, dando conhecimento do fato ao responsável pelo prédio, por escrito.

§ 3º Observado o disposto no [artigo 1.341, do Código Civil](#), o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto/engenheiro habilitado.

Art. 5º O laudo referido no artigo anterior será arquivado no condomínio, sob a responsabilidade do síndico ou do proprietário do imóvel, e exibido à autoridade quando requisitado.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto na presente lei implicará ao infrator, sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis, às seguintes sanções administrativas:

I - notificação, com direito a 60 (sessenta) dias para regularização;

II - multa no valor equivalente à referência M5, constante do [Anexo I, do Código Tributário Municipal](#).

III - multa equivalente ao dobro do valor da anterior, havendo reincidência.

Art. 6º O prazo para a obtenção do Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial, de que cuida esta Lei é de 12 (doze) meses, contados da sua entrada em vigor.

Parágrafo único. Fica autorizado o Poder Público Municipal a proceder às providências contidas nesta Lei nas áreas públicas sob sua manutenção através das dotações próprias do orçamento.

Art. 7º Esta Lei poderá ser regulamentada para garantir sua fiel execução.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JORGE ROBERTO DA SILVEIRA
PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 002/2012

Autor: Rodrigo Flach Farah e Carlos Macedo

ANEXO ÚNICO

Idade de Conclusão da Edificação	Período de Vistoria
Até 25 anos	A cada 10 anos
Acima de 25 anos	A cada 05 anos