



LEI MUNICIPAL

LEI Nº 9.913 DE 16 DE JULHO DE 2012

LEI Nº 9.913 DE 16 DE JULHO DE 2012. Dispõe sobre obrigatoriedade de vistoria técnica, manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos ou privados no âmbito do Município de Fortaleza e dá outras providências.

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU, COM BASE NO ART. 36, INCISO V DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º – Fica estabelecida a obrigatoriedade de vistoria técnica, manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados no âmbito do Município de Fortaleza.

Art. 2º – São abrangidas pela obrigatoriedade desta Lei as seguintes edificações:

- I – as multiresidenciais, com 3 (três) ou mais pavimentos;
- II – as de uso comercial, industrial, institucional, educacional, recreativo, religioso e de uso misto;
- III – as de uso coletivo, públicas ou privadas;
- IV – as de qualquer uso, desde que representem perigo à coletividade.

Art. 3º -As edificações abrangidas por esta Lei deverão possuir Certificação de Inspeção Predial, que será fornecida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Fortaleza, após a apresentação, pelo responsável pelo imóvel, de Laudo de Vistoria Técnica, obedecidas as seguintes periodicidades:

- I – anualmente, para edificações com mais de 50 (cinquenta) anos;
- II – a cada 2 (dois) anos, para edificações entre 31 (trinta e um) e 50 (cinquenta) anos;
- III – a cada 3 (três) anos, para edificações entre 21 (vinte e um) e 30 (trinta) anos e, independentemente da idade, para edificações comerciais, industriais, privadas não residenciais, clubes de entretenimento e para edificações públicas;
- IV – a cada 5 (cinco) anos, para edificações com até 20 (vinte) anos.

Art. 4º – Para efeitos desta Lei, a idade do imóvel será contada a partir da data de expedição da Carta de Habitação (habite-se) e, em sua falta, a contagem se dará a partir da data da matrícula no cartório de registro de imóveis em nome do primeiro proprietário ou, ainda, a partir de outra evidência que possibilite sua aferição.

§ 1º – O disposto neste artigo será aplicável às alterações construtivas, sem prejuízo dos prazos constantes neste artigo.

§ 2º – Não se eximem da aplicação desta Lei as obras inconclusas, incompletas, irregulares, abandonadas ou ocupadas, cuja idade será contada a partir da data de liberação do alvará de construção.

Art. 5º – O Laudo de Vistoria Técnica de Inspeção predial será elaborado por arquitetos ou engenheiros devidamente habilitados e com registro junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará (CREA-CE).

Art. 6º – Na elaboração do Laudo de Vistoria Técnica, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança da edificação, obedecendo a todas as normas técnicas da ABNT pertinentes, devidamente acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), contendo, no mínimo:

- I – a descrição detalhada do estado geral da edificação (estrutura, instalações e equipamentos);
- II – as características das anomalias porventura encontradas e suas causas;
- III – as especificações dos pontos sujeitos à manutenção preventiva ou corretiva, bem como a periodicidade das mesmas;
- IV – as medidas saneadoras a serem utilizadas;
- V – os prazos máximos para a conclusão das medidas saneadoras propostas.

Parágrafo Único – Os sistemas mecânicos e/ou elétricos, instalações e equipamentos, tais como de elevadores, escadas rolantes, plataforma de elevação, esteiras rolantes, monta-cargas, subestações, grupos geradores, de prevenção e combate a incêndio, ar-condicionado, gases, caldeiras, transformadores e outros que façam parte da edificação, deverão ser submetidos a vistorias técnicas e elaboração de laudos técnicos específicos ou profissionais habilitados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-CE), conforme legislação específica.

Art. 7º – Ao proprietário ou responsável legal da edificação caberá a contratação dos laudos técnicos e a aquisição do Certificado de Inspeção Predial junto ao poder público municipal, nos prazos determinados no art. 3º desta Lei.

§ 1º – Na hipótese da constatação de irregularidades, os responsáveis pelas edificações deverão providenciar, nos prazos definidos no laudo técnico referido no caput deste artigo, a recuperação, manutenção, reforma ou restauro necessário à segurança e utilização das mesmas.

§ 2º – Os responsáveis, proprietários ou gestores das edificações e equipamentos de que trata esta Lei deverão manter os relatórios ou laudos técnicos das vistorias realizadas em local franqueado ao acesso da fiscalização municipal.

Art. 8º – A Certificação de Inspeção Predial deverá ser afixada em local visível a todos os usuários da edificação, bem como aos agentes públicos responsáveis pela fiscalização do que determina esta Lei.

Art. 9º – Após 5 (cinco) anos da expedição do “habite-se” pelo Município, os proprietários ou administradores das edificações públicas ou privadas deverão apresentar ao órgão competente do Município de Fortaleza o Laudo de Vistoria das Condições de manutenção dos imóveis, assinados por responsável técnico.

Art. 10º – A não apresentação do Laudo de Vistoria Técnica de que trata esta Lei nos prazos previstos no art. 3º e a não realização das obras e serviços para recuperação dos imóveis, no prazo estabelecido no Laudo de Vistoria Técnica, serão consideradas infrações administrativas, podendo o Município de Fortaleza, através do órgão competente, lavrar auto de infração para aplicação de sanções administrativas, conforme determinado pela regulamentação a que se refere o art. 12 desta Lei.

Art. 11º – Os proprietários ou responsáveis legais das edificações constantes no art. 2º desta Lei deverão apresentar Laudo de Vistoria técnica inicial no prazo de até 180 (cento oitenta) dias da data de publicação da regulamentação de que trata o art. 12 desta Lei.

Art. 12º – Caberá ao Poder Executivo a regulamentação desta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, após sua vigência.

Art. 13º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal José Barros de Alencar, em 16 de julho de 2012.

JOSÉ ACRÍSIO DE SENA

Presidente da Câmara Municipal de Fortaleza

DECRETO MUNICIPAL

DECRETO Nº 13.616 DE 23 DE JUNHO DE 2015

REGULAMENTA LEI Nº 9.913, DE 16 DE JULHO DE 2012, QUE DISPÕE SOBRE AS REGRAS GERAIS E ESPECÍFICAS A SEREM OBEDECIDAS NA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 83, inciso VI da Lei Orgânica do Município de Fortaleza;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar vistoria técnica, manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados no âmbito deste Município.

CONSIDERANDO ainda a necessidade de estabelecer os critérios e as condições que se darão à inspeção predial nos termos da Lei nº 9.913, de 16 de julho de 2012, DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta a Lei Municipal nº 9.913, de 16 de julho de 2012, no que concerne a realização de inspeção predial, visando à manutenção preventiva e periódica das edificações e dos equipamentos, públicos ou privados no Município de Fortaleza, em seus elementos estruturais e instalações.

Parágrafo Único - 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, tais como: estrutura, alvenarias, revestimentos, cobertura, instalações, equipamentos e demais elementos que as compõem.

Art. 2º Estão obrigadas a realizar a vistoria técnica periódica prevista na Lei nº 9.913/2012:

- I - as edificações multiresidenciais/residencial multifamiliar, com 03 (três) ou mais pavimentos;
- II - as edificações de uso comercial, industrial, institucional, educacional, recreativo, religioso e de uso misto;
- III - as edificações de uso coletivo, públicas ou privadas;
- IV - as edificações de qualquer uso, desde que representem perigo à coletividade.

§ 1º Para efeito deste decreto as edificações multiresidenciais ou residenciais multifamiliares são aquelas destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, agrupadas verticalmente.

§ 2º A vistoria periódica é obrigatória, independentemente do número de pavimentos e do uso, em todas as fachadas de qualquer prédio com projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

§ 3º Consideram-se edificações de qualquer uso que representem perigo à coletividade aquelas assim classificadas pelo órgão municipal competente.

Art. 3º Os responsáveis pelas edificações ou equipamentos existentes no Município de Fortaleza ficam obrigados a realizar vistorias técnicas periódicas, às suas expensas, para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras e o saneamento das irregularidades indicadas no referido laudo.

Parágrafo Único - Entende-se como responsável pelo imóvel o proprietário, o condomínio, representado pelo síndico ou administrador, os gestores ou ocupante do imóvel a qualquer título.

Art. 4º A realização das vistorias técnicas periódicas deverá observar a seguinte periodicidade:

I - anualmente, para edificações com mais de 50 (cinquenta) anos;

II - a cada 02 (dois) anos, para edificações entre 31 (trinta e um) e 50 (cinquenta) anos;

III - a cada 03 (três) anos, para edificações entre 21 (vinte e um) e 30 (trinta) anos e, independentemente da idade, para edificações comerciais, industriais, privadas não residenciais, clubes de entretenimento e para edificações públicas;

IV - a cada 05 (cinco) anos, para edificações com até 20 (vinte) anos.

§ 1º Realizada a vistoria técnica e atestado em laudo que todas as obras de reparo e conservação indicadas foram executadas, estando a edificação em boas condições para o uso proposto, o prazo para realização de nova vistoria será suspenso por 05 (cinco) anos.

§ 2º 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 dos prazos indicados no caput ou da suspensão prevista no parágrafo anterior.

Art. 5º A idade do imóvel será contada a partir da data da expedição do Habite-se e, em sua ausência, a contagem se dará a partir da 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.

§ 1º 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.

§ 2º As disposições contidas no caput serão aplicáveis às alterações construtivas, sem prejuízo dos prazos indicados no artigo 4º.

§ 3º Não se eximem das obrigações estipuladas neste decreto às obras inconclusas, incompletas, irregulares, abandonadas ou ocupadas, cuja idade será contada a partir da data de liberação do alvará de construção.

§ 4º No caso de inexistência de Alvará de Construção, nos termos acima expostos, a idade do imóvel será contada através de qualquer evidência que possibilite sua aferição.

Art. 6º A vistoria técnica deverá ser efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais, CREA/CE ou CAU/CE, que elaborará o Laudo de Vistoria Técnica, observando as normas técnicas da ABNT pertinentes, atestando as condições de conservação, estabilidade e segurança da edificação.

§ 1º O Laudo de Vistoria Técnica (LVT) deverá contemplar o Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico, emitido pelo Corpo de Bombeiros, e, será obrigatoriamente acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT junto ao CAU/CE ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART junto ao CREA/CE, contendo no mínimo:

I - Descrição detalhada do estado geral da edificação (estrutura, instalações e equipamentos);

II - As características das anomalias porventura encontradas e suas causas;

III - As especificações dos pontos sujeitos à manutenção preventiva ou corretiva, bem como a periodicidade das mesmas;

IV - As medidas saneadoras a serem utilizadas;

V - Os prazos máximos para conclusão das medidas saneadoras propostas.

§ 2º 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 Corpo de Bombeiros e ao órgão de Defesa Civil competente.

§ 3º 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, deverão ser submetidos a vistorias técnicas e elaboração de laudos técnicos específicos por profissionais habilitados.

Art. 7º 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.

§ 1º Nas hipóteses do caput, incumbe ao responsável pela edificação e ao profissional autor do laudo protocolar junto à SEUMA pedido de prorrogação de prazo para obtenção do Certificado de Inspeção Predial (CIP) e Laudo Técnico conclusivo.

§ 2º As obras de reparo ou reforma indicadas no laudo técnico deverão obter prévia autorização do órgão municipal competente, nos termos do Código de Obras e Posturas do Município.

Art. 8º Esgotado o prazo previsto no § 1º do artigo 7º e persistindo as irregularidades no estado de conservação das edificações e equipamentos públicos e privados, contatadas nos Laudos de Vistoria Técnica (LVT), sem que os responsáveis pela edificação tenham adotado as medidas elencadas no artigo 7º, o município aplicará as sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Parágrafo Único - A constatação a que se refere o caput deste artigo, bem como a aplicação de sanções administrativas, também ocorrerá quando se tratar de sistemas mecânicos ou elétricos, instalações e equipamentos.

Art. 9º Após a realização da vistoria técnica e expedição de laudo atestando que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, o responsável pela edificação solicitará a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA a expedição de Certificado de Inspeção Predial (CIP), mediante preenchimento de formulário próprio online, disponível na página da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, <http://www.fortaleza.ce.gov.br/seuma>.

Parágrafo Único - Do requerimento constarão as seguintes informações:

I - Identificação do responsável pelo imóvel;

II - Descrição e localização do imóvel;

III - Laudo de Vistoria Técnica (LVT), elaborado e assinado por profissional habilitado;

IV - Identificação do profissional responsável pela elaboração do Laudo Técnico, com o respectivo Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica;

V - Declaração firmada pelo responsável da edificação e por profissional habilitado atestando a realização das obras de manutenção e recuperação da edificação, caso necessárias, nos termos do Laudo de Vistoria Técnica (LVT);

VI - Declaração firmada pelo responsável da edificação e por profissional habilitado atestando de que a edificação se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança;

VII - Comprovante de pagamento da taxa de expediente.

Art. 10 O Certificado de Inspeção Predial (CIP) deverá ser afixado em local visível a todos os usuários da edificação, bem como aos agentes públicos responsáveis pela fiscalização.

Parágrafo Único - Os responsáveis pelas edificações e equipamentos de que trata este decreto deverão manter os relatórios ou laudos técnicos das vistorias realizadas em local acessível a fiscalização municipal.

Art. 11 As informações do Laudo de Vistoria Técnica e a realização das obras de reparo ou reforma nele indicadas são de responsabilidade exclusiva do profissional habilitado e do responsável legal da edificação.

Parágrafo Único - A expedição do Certificado de Inspeção Predial não gera corresponsabilidade do Município de Fortaleza.

Art. 12 São consideradas infrações ao que define o presente decreto:

I - Não possuir Certificado de Inspeção Predial (CIP);

II - Não afixar o Certificado de Inspeção Predial (CIP) em local visível aos usuários e agentes públicos;

III - Apresentar Certificado de Inspeção Predial (CIP) fora do prazo de validade;

IV - Não executar totalmente as medidas saneadoras indicadas no respectivo Laudo de Vistoria Técnica (LVT), nos prazos ali definidos;

V - Obstruir ou impedir a ação fiscalizadora dos agentes públicos.

Parágrafo Único - Não incidirão nas infrações dos incisos I e II, os proprietários e responsáveis pelas edificações que se enquadrarem nas hipóteses do artigo 7º deste decreto.

Art. 13 As infrações ao disposto neste Decreto, sem prejuízo de outras sanções administrativas, civis e penas cabíveis, estão sujeitas à aplicação das seguintes penalidades:

I - Multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais), pelo descumprimento do inciso II do artigo 11 deste Decreto;

II - Multa de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), pelo descumprimento do inciso III do artigo 9º deste Decreto;

III - Multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais), pelo descumprimento do inciso IV do artigo 9º deste Decreto;

III - Multa de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), pelo descumprimento dos incisos I e V do artigo 9º deste Decreto;

IV - Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), quando além de descumprir o inciso IV do artigo 9º deste Decreto, a edificação for classificada como "sem condição de uso".

§ 1º A constatação das infrações referidas no caput deste artigo importará na lavratura de auto de infração cujo prazo de defesa será de 05 (cinco) dias.

§ 2º No caso de reincidência, permanecendo o autuando inerte, será lavrado novo auto de infração com a aplicação da multa em dobro.

§ 3º Constatado pela fiscalização que a edificação apresenta risco a coletividade, deverá comunicar o órgão municipal competente para que sejam adotadas as medidas necessárias à garantia da integridade física da população.

§ 4º Não havendo defesa ou esta sendo julgada improcedente, o auto de infração gerará a aplicação da multa correspondente.

§ 5º Os valores das multas, expressos em moeda corrente nacional, serão reajustados anualmente mediante aplicação do IPCA-E (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou de índice que venha a substituí-lo.

Art. 14 Os proprietários ou responsáveis legais das edificações constantes no artigo 2º deste Decreto deverão realizar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a vistoria técnica para fins de obtenção do Certificado de Inspeção Predial (CIP).

Parágrafo Único - Nos casos em que Laudo de Vistoria Técnica constate a necessidade de realização de obras de reparo ou reforma, incumbirá ao responsável pela edificação requerer prorrogação de prazo nos termos do artigo 7º.

Art. 15 Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, em 23 de junho de 2015.
ROBERTO CLÁUDIO RODRIGUES BEZERRA
Prefeito Municipal de Fortaleza