



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 50, DE 05 DE NOVEMBRO DE 2013.

“Dispõe sobre a vistoria periódica de edificações plurifamiliares e dá outras providências”.

Autor: Vereador Francisco Carlos Marcelino.

ANTONIO CARLOS DA SILVA, Prefeito do Município de Caraguatatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Ficam os proprietários de imóveis plurifamiliares e os condomínios obrigados a realizar vistoria preventiva das respectivas edificações e seus elementos que avancem sobre o logradouro público, da seguinte conformidade:

I – sobrados plurifamiliares e edifícios de até três pavimentos tipo, de até 30 anos: vistoria a cada dez anos;

II – sobrados plurifamiliares e edifícios de até três pavimentos tipo, acima de 30 anos: vistoria a cada cinco anos;

III – edifícios acima de três pavimentos e até nove pavimentos tipo, com até 30 anos: vistoria a cada cinco anos;

IV – edifícios acima de três pavimentos e até nove pavimentos tipo, de 31 a 60 anos: vistoria a cada três anos;

V – edifícios acima de três pavimentos e até nove pavimentos tipo, acima de 60 anos: vistoria a cada um ano;

VI – edifícios acima de nove pavimentos tipo, com até 30 anos: vistoria a cada cinco anos;

VII – edifícios acima de nove pavimentos tipo, acima de 30 anos: vistoria a cada um ano.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se concluída a obra a partir da expedição do “habite-se”.

Art. 2º A vistoria será realizada por profissionais ou empresa habilitados, cadastrados na Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, que assumirão a responsabilidade técnica, civil e criminal por suas conclusões.

Parágrafo único. A vistoria técnica far-se-á por inspeção visual e emprego de instrumentos de precisão ou de equipamentos especiais, inclusive com documentação fotográfica detalhada e memorial explicativo.

Art. 3º As conclusões da vistoria serão lavradas em laudo técnico, de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA

Estado de São Paulo

a metodologia utilizada na vistoria para sua elaboração e constando informações sobre as anomalias e suas características, prováveis causas e o prazo dentro do qual estarão garantidas as condições de segurança e estabilidade e, sendo o caso, as providências a serem tomadas para restituí-las.

§ 1º O laudo produzido somente terá validade para os efeitos desta Lei Complementar após seu registro na Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Caraguatatuba, que manterá Livro de Registros e arquivo de cópia dos laudos, ambos em rigorosa ordem cronológica, garantido o acesso gratuito às informações a qualquer munícipe.

§ 2º No caso de o laudo de vistoria técnica concluir pela necessidade de quaisquer intervenções, os profissionais ou a empresa responsáveis pela sua elaboração apresentarão cópia à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, mediante protocolo, indicando os prazos para a execução dos serviços que sejam compatíveis com a segurança da edificação e seus elementos.

§ 3º O laudo de vistoria técnica conterà a ciência do proprietário ou do condomínio quanto à necessidade de medidas de proteção e segurança.

§ 4º O proprietário ou o responsável técnico deverá protocolizar a comunicação dos serviços na Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, com cronograma dos prazos para execução das obras e respectiva ART do responsável pela execução.

§ 5º É de responsabilidade do proprietário ou do condomínio o arquivamento do laudo de vistoria técnica, bem como fica obrigado a dar conhecimento das suas conclusões aos usuários do local e apresentá-las à autoridade, quando requisitado.

§ 6º Concluída a execução dos serviços recomendados no laudo de vistoria, novo laudo será providenciado, no prazo de trinta dias, atestando a eficácia dos reparos executados, com comunicação no prazo de cinco dias à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, a contar do término.

Art. 4º Ao ser verificado ou informado o mau estado de conservação da edificação, o proprietário ou o condomínio será intimado pela prefeitura a apresentar o laudo de vistoria técnica, com a respectiva ART do responsável pela execução.

§ 1º O prazo para o cumprimento da intimação é de setenta e duas horas, a contar da data da sua emissão ou da data da publicação do edital, quando o proprietário não for encontrado.

§ 2º O não cumprimento da intimação sujeitará o infrator à multa de setecentos Valores de Referência do Município, VRMs.

Art. 5º Caso o proprietário ou condomínio não possua o laudo, ou o laudo esteja com o prazo de validade vencido, ou, estando na validade, as circunstâncias o recomendarem, este será apresentado no prazo máximo de sessenta dias.

Art. 6º A falta do laudo, ou o laudo com período de validade expirado, verificada a qualquer tempo, ensejará ao infrator a multa de dois mil VR.

Art. 7º A não-apresentação do laudo de vistoria técnica no prazo legal implicará a cassação do "habite-se" e o prédio será interditado pelo Poder Público, procedendo-se incontinenti à sua evacuação.



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA

Estado de São Paulo

Art. 8º O não cumprimento dos preceitos estabelecidos nesta Lei Complementar, para os quais não haja penalidade específica, sujeitará o infrator à multa de duzentos e cinquenta VRMs, podendo ser aplicada cumulativamente.

Art. 9º No caso de prédios públicos municipais, o laudo a que se refere esta Lei Complementar será produzido a cada cinco anos; se o prédio contiver três pavimentos ou mais, o período para produção do laudo será de três anos.

§ 1º O laudo será público e produzido pela secretaria pertinente, designada por Decreto Municipal, e a sua inobservância acarretará aos responsáveis as penalidades previstas no Estatuto dos Servidores Municipais, na modalidade falta grave, sem prejuízo de sanções políticas aos agentes públicos responsáveis de maior hierarquia.

§ 2º Por ajuste entre as partes, a elaboração do laudo de prédios públicos poderá ser delegada à Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Caraguatatuba.

Art. 10. Ficam igualmente obrigados ao cumprimento desta Lei Complementar as casas de diversões públicas, bem como outras onde se reúnam grande número de pessoas, acima de cem, como shoppings centers, supermercados, clubes sociais e esportivos, salões de baile, de conferências, centros de convenções, cuja periodicidade do laudo de vistoria preventiva é de 03 (três) anos.

Art. 11. Fazem parte desta Lei Complementar o Quadro-Resumo de Laudo (Anexo I) e Itens Mínimos de Vistoria Técnica (Anexo II).

Parágrafo único. Os anexos ora instituídos têm duração de dois anos a contar da vigência desta Lei Complementar, após o que serão atualizados periodicamente por Decreto do Poder Executivo Municipal, ouvida a Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Caraguatatuba previamente em cada atualização.

Art. 12. O Chefe do Poder Executivo, no que entender necessário, regulamentará esta Lei Complementar no prazo de quarenta e cinco dias contados da sua publicação.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e produzirá efeitos depois de decorrido o período de cento e oitenta dias da sua publicação.

Caraguatatuba, 05 de novembro de 2013.


ANTONIO CARLOS DA SILVA
Prefeito Municipal

Publicado em 06/11/2013

No Jornal Local Express



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA

Estado de São Paulo

(Anexo I)

QUADRO-RESUMO DE LAUDO

1. LOCALIZAÇÃO

- 1.1 Endereço: _____ Bairro: _____
1.2 Nome: _____
1.3 Síndico ou Proprietário: _____
1.4 Endereço do Responsável: _____ Fone: _____

2. CARACTERÍSTICAS

- 2.1 Tipo de Edificação: Residencial Comercial Mista
2.2 Subsolo: Sim Quantos? Não
2.3 Térreo: Pilotis Apartamentos Lojas Garagem
2.4 Mezanino: Sim Não Lojas Salão de Festas Garagem Outros _____
2.5 Pavimentos Superiores: (tipo): _____ Quantos? _____
2.6 Cobertura: Apartamento Terraço Telhado Outros _____
2.7 Casa de Máquinas: N° de Elevadores Monta Carga Escadas Rolantes Outros _____
2.8 Telhados: Tipo de Estrutura: _____ Tipo de Telha: _____
2.9 Fachadas: Revestimento tipo _____
2.10 Idade (a partir do "habite-se"): _____
2.11 Quantidade de unidades (apartamentos): _____
2.12 Outras características: _____

3. INSTALAÇÕES

- 3.1 Foram encontradas anomalias? Sim Não
3.2 Há necessidade de intervenções para garantir a segurança?
Sim (resumir itens e prazos em folha anexa) Não

4. PATOLOGIAS

- 4.1 Foram encontradas patologias? Sim Não
4.2 Há necessidade de intervenções para garantir a segurança e estabilidade?
Sim (resumir itens e prazos em folha anexa) Não

5. RESPONSÁVEL TÉCNICO

- 5.1 Nome: _____
5.2 Modalidade: Engenharia Arquitetura Outras _____
5.3 ART recolhida n°: _____
5.4 Telefone: (____) _____

6. LAUDO

- 6.1 Data do Laudo: ____/____/____
6.2 Prazo dentro do qual são garantidas as condições de segurança e estabilidade: _____
6.3 Periodicidade de apresentação: _____

Ass. Responsável Técnico
CREA: _____

Ass. Proprietário / Síndico



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA

Estado de São Paulo

(Anexo II)

ITENS MÍNIMOS DE VISTORIA TÉCNICA.

A serem abordados e analisados na vistoria técnica, devendo ser abordados e analisados outros itens, a critério do vistoriador.

1. LOCALIZAÇÃO

- 1.1 Endereço – localização do imóvel e bairro
- 1.2 Nome – Nome do condomínio ou firma
- 1.3 Responsável – Nome do Síndico / proprietário / administrador (a)
- 1.4 Endereço do responsável – Endereço do responsável e seu número de telefone

2. CARACTERÍSTICAS

- 2.1 Tipo de Edificação – Residencial, comercial ou mista
- 2.2 Subsolo – Tem? Quantos?
- 2.3 Térreo – Pilotis? Apartamentos? Lojas? Garagem?
- 2.4 Mezanino – Tem? Lojas? Salão de Festas? Garagem? Outro uso?
- 2.5 Pavimentos Superiores – Quantos?
- 2.6 Cobertura – Apartamento? Terraço? Telhado?
- 2.7 Casa de Máquinas – Quantos elevadores / Monta carga. Escadas Rolantes, Esteiras, etc instalados
- 2.8 Telhados - Tipo de estrutura de sustentação e tipo de telhas
- 2.9 Fachadas - Tipo de revestimos (cerâmico, argamassa, outros)
- 2.10 Idade - Informar a idade (obs: considerar início a partir do ano do “habite-se”)
- 2.11 Outras características – Quantidade de blocos e quantidade de unidades (lojas, apartamentos, escritórios) por pavimento; tipo de apartamento (nº de dormitórios); existência de marquises, sacadas, beirais, ornamentos, toldos, painéis publicitários etc.

3. INSTALAÇÕES

- 3.1 Foram encontradas anomalias (*)?

Elétrica – pararraios, entrada de energia e centro de medição, quadro de força e luz da administração, caixas de passagem/distribuição das áreas comuns, pontos de luz e tomadas nas áreas comuns, aterramentos etc.

Hidráulica – Registros, tubulações, estanqueidades, caimentos, drenagens, vazamentos etc.

Gás – Central de gás, abrigo de botijões, tubulações, válvulas, registros etc.

Prevenção e combate a início de incêndio – Extintores, hidrantes (abrigo, mangueiras, esguichos), sinalizações, luz de emergência, rotas de fugas e evacuação para casos de emergência, funcionamento de todo o sistema etc.

Elevadores – Informar qual é a firma responsável técnica pela conservação e manutenção.

4. PATOLOGIAS (*)

- 4.1 Foram encontradas patologias (*)?

Civil – Aderência dos revestimos; deformações estruturais; recalques diferenciais; desaprumos; monitoramentos; estabilidade dos balanços e ornamentos (marquises, terraços, floreiras etc); necessidade de análise estrutural; estabilidade dos muros, oitões, platibandas etc; segurança e estabilidade de pilares, vigas e lajes em estruturas de concreto, perfis metálicos e madeiras; patologias em geral (infiltrações, umidade, fissuras, trincas, destacamentos, corrosão de armaduras etc); impermeabilizações; infiltrações; fixação de caixilhos, vidros, gradis, corrimão etc.)



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA

Estado de São Paulo

5. RESPONSÁVEL TÉCNICO (**)

- 5.1 Nome – Autor do laudo, que deve ser cadastrado na Prefeitura Municipal de Caraguatatuba-SP.
- 5.2 Modalidade – Informar a graduação do profissional Responsável Técnico pelo Laudo: Engenheiro Civil, Engenheiro Elétrico, Engenheiro Mecânico, Arquitetos etc.
- 5.3 ART recolhida nº ... - Número da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) recolhida e vinculada ao Laudo.
- 5.4 Telefone – Número do telefone do Responsável Técnico, autor do Laudo.

6. LAUDO

- 6.1 Data do Laudo – Data da elaboração do Laudo.
- 6.2 Prazo de validade e garantia - Prazo em que estarão garantidas as condições de segurança e estabilidade bem como todas as conclusões constantes do Laudo.
- 6.3 Periodicidade de apresentação – Enquadrar a edificação conforme tabela do artigo 1º desta Lei Complementar.

Obs: (*) - Quando houver anomalias, deverão ser determinadas suas origens, causas, grau de risco e gravidade que representam, concluindo pelas providências e prazos necessários para as devidas intervenções etc. **(**)** - A relação dos profissionais cadastrados na Prefeitura Municipal de Caraguatatuba poderá ser consultada no Paço

Publicado em 06/11/2013

No Jornal Local Expenses