

Decreto Regulamentador – Nº. 37.426 de 11/07/2013

Regulamenta a aplicação da Lei Complementar 126 de 26 de março de 2013 e da Lei 6400 de 05 de março de 2013, que instituem a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer as condições de implementação de vistoria técnica nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro;

CONSIDERANDO a necessidade de definir estratégias para verificação do cumprimento da Lei diante do grande número de edificações abrangidas pela obrigação;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer prazos para que os responsáveis pelos imóveis adotem as providências que possibilitem o cumprimento das obrigações determinadas pelas Normas;

CONSIDERANDO a necessidade de compatibilizar a aplicação e a abrangência da Lei Complementar 126/13 e da Lei 6400/13;

DECRETA:

Art. 1º Ficam os responsáveis pelas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro, 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 deste decreto, 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 na Lei Complementar n° 126/2013:

- I – As edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares;
- II – Todas as edificações nos primeiros cinco anos após a concessão do “habite-se”;
- III – As edificações com até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000 m²;
- IV – As edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social.

§ 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 serão objeto 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, CREA/RJ ou CAU/RJ, que elaborará o Laudo Técnico atestando as condições de conservação, estabilidade e segurança.

§ único. O laudo técnico deverá ser obrigatoriamente acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica- RRT junto ao CAU/RJ ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao CREA/RJ.

Art. 3º O responsável pela edificação comunicará a Secretaria Municipal de Urbanismo, que o laudo técnico atestou que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, mediante preenchimento de formulário próprio online, disponível no portal da Prefeitura, www.rio.rj.gov.br, e na página da Secretaria Municipal de Urbanismo, www.rio.rj.gov.br/web/smu.

§ 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 através do formulário próprio online disponível no site www.rio.rj.gov.br/smu/vistoriatécnica.

§1º 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.

§2º O responsável técnico poderá comunicar, a qualquer tempo, o resultado do laudo na forma determinada no caput deste artigo.

§3º As obras de reparo indicadas no laudo técnico deverão ser previamente licenciadas.

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 20 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 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.

Art. 8º A fiscalização do cumprimento da obrigação prevista neste Decreto, 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 NBR 6118.

Art. 9º Fica estabelecida a data-limite de 01 de janeiro de 2014 para cumprimento das obrigações previstas neste Decreto.

§ único. Findo o prazo previsto no caput, os responsáveis pelas edificações que não tenham cumprido as obrigações estipuladas neste Decreto estarão sujeitos aos procedimentos de fiscalização estabelecidos na Lei Complementar 126/2013 de acordo com o Art. 6º deste Decreto.

Art. 10º 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 LEI COMPLEMENTAR Nº 126/13, 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. 11º Integra o presente decreto, na forma do 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 Complementar n.º 126/2013 e seu decreto regulamentador.

Art. 12º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, de de 2013.

Anexo

Único

Principais Responsáveis, Ações e Responsabilidades

Agente	Descrição	Responsabilidades
Responsável pelo Imóvel	Condomínio, proprietário ou o ocupante do imóvel, a qualquer título.	a) Contratar vistoria técnica b) Enviar comunicado à Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU c) Executar as Obras de reparo quando necessário d) Contratar nova vistoria para elaborar novo laudo e) Dar conhecimento do teor do

		<p>laudo aos condôminos e arquivá-lo por 20 anos</p> <p>f) Renovar o comunicado à SMU no prazo máximo de 05 anos do último comunicado</p>
Profissional Responsável	Profissional legalmente habilitado, com registro no Conselho de Fiscalização Profissional competente.	<p>a) Fazer vistoria e elaborar laudo</p> <p>b) Recolher a ART ou RRT</p> <p>c) Elaborar projeto e acompanhar a obra</p> <p>d) Possibilidade de comunicar o resultado do laudo</p>
Prefeitura	Secretaria de Urbanismo - SMU	<p>a) Gerenciar o cadastro eletrônico</p> <p>b) Notificar e multar os responsáveis que não comunicarem a vistoria ou não executarem as obras no prazo</p> <p>c) Fazer vistoria e multar os responsáveis pelos imóveis que não conservarem a edificação</p> <p>d) Elaborar campanhas educativas</p>
Conselhos	CREA / CAU	<p>a) Fiscalizar o exercício da profissão</p> <p>b) aplicar as sanções decorrentes do exercício profissional irregular ou ilegal, na forma da legislação específica;</p> <p>c) Disponibilizar cadastro de profissionais para consulta da população</p> <p>d) Propor iniciativas para aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais</p> <p>e) Elaborar campanhas educativas</p>
Entidades	ADEMI, SECOVI, ABADI	<p>a) Sugerir a inclusão, na convenção do condomínio, de dispositivos que possibilitem o cumprimento da Lei Complementar 126/2013 e seu decreto regulamentador.</p> <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 Lei Complementar 126/2013 e seu decreto regulamentador.</p> <p>b) Comunicar previamente ao responsável pelo prédio qualquer</p>

		obra que pretenda executar. c) Não iniciar obra sem acompanhamento de um profissional habilitado
--	--	---