



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

MENSAGEM Nº 120/2022-ALE

RECEBIDO NA DITEL
Em 25 / 04 / 2022
Horas 10 : 07
Por: Eden Damasceno

EXCELENTÍSSIMO SENHOR GOVERNADOR DO ESTADO,

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO encaminha a Vossa Excelência para fins constitucionais o incluso Autógrafo de Lei nº 1114/2021, que “Determina a realização periódica por autovistoria, a ser realizada pelos condomínios ou por proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelo Poder Público, nos prédios públicos, incluindo estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados e obras de contenção de encostas bem como todas as suas instalações, e cria o Laudo Técnico de Vistoria Predial - LTVP no estado de Rondônia, e dá outras providências”.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA, 20 de abril de 2022.

Assinatura manuscrita em azul do Deputado Alex Redano.

Deputado ALEX REDANO
Presidente – ALE/RO



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

AUTÓGRAFO DE LEI Nº 1114/2021

Determina a realização periódica por autovistoria, a ser realizada pelos condomínios ou por proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelo Poder Público, nos prédios públicos, incluindo estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados e obras de contenção de encostas bem como todas as suas instalações, e cria o Laudo Técnico de Vistoria Predial - LTVP no estado de Rondônia, e dá outras providências.

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE RONDÔNIA decreta:

Art. 1º Fica instituída, no estado de Rondônia, a obrigatoriedade de autovistoria decenal, pelos condomínios ou proprietários de prédios residenciais, comerciais, e pelo governo do Estado e prefeitos dos municípios, nos respectivos prédios públicos, incluindo estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados, e em suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, de gás e de prevenção a fogo e escape e obras de contenção de encostas, com menos de 15 (quinze) anos de vida útil, a contar do “habite-se”, por profissionais ou empresas habilitadas junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia – CREA/RO.

§ 1º Os condomínios ou proprietários de prédios comerciais ou residenciais de que trata o *caput* deste artigo, com mais de 15 (quinze) anos de vida útil, tem a obrigatoriedade de realizar autoinspeções quinzenais.

I - os prédios tombados ou preservados não estão sujeitos à obrigação estabelecida no *caput* deste parágrafo, ficando sua vistoria a cargo do órgão público municipal responsável pela fiscalização da estabilidade e segurança das edificações;

II - os prédios residenciais unifamiliares estão excluídos da obrigação de realizar autovistoria prevista neste artigo; e

III - considera-se responsável pelo prédio, conforme o caso: o proprietário; o possuidor; o condomínio; o administrador, nos casos de prédios públicos.

§ 2º Os condomínios deverão, antes da edificação completar cinco anos de construção, no quarto ano, exigir do incorporador, do construtor ou da empreiteira, laudo de vistoria, nos termos no artigo 618, do Código Civil Brasileiro.



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

§ 3º A vistoria definida no *caput* será efetuada por engenheiro, arquiteto ou empresa legalmente habilitados no CREA/RO, às expensas do condomínio ou do proprietário do prédio, e seu autor será o responsável pelo respectivo laudo, obedecido o seguinte:

I - o profissional emitirá o respectivo laudo técnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA/RO;

II - o laudo conterà 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;

III - 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 referentes ao isolamento do local, quando cabível, em até 24 (vinte e quatro) horas, dando conhecimento do fato ao responsável pelo prédio, por escrito;

IV - o responsável pelo prédio deverá manter os moradores ou condôminos informados sobre o conteúdo do laudo;

V - 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 ou engenheiro habilitado; e

VI - o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva ou corretiva, proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto ou engenheiro habilitado de que trata o artigo 1º.

§ 4º O laudo referido no parágrafo anterior será arquivado no condomínio, sob a responsabilidade do síndico ou do proprietário do imóvel, e exibido à autoridade quando solicitado.

§ 5º A autovistoria é obrigatória para edificações de 3 (três) ou mais pavimentos e para aquelas que tiverem área construída igual ou superior a 1.000m² (um mil metros quadrados), independentemente do número de pavimentos, e em todas as fachadas de qualquer prédio que tenha projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

§ 6º Quando da conclusão das obras e instalações prediais, ficam os incorporadores, os construtores e as empreiteiras obrigadas a entregarem, preferencialmente em meio magnético ou papel, as plantas de estrutura (fundação, pilares, vigas, lajes e marquises), com seus respectivos planos de cargas, bem como projetos de instalações, contendo o nome e o número do registro do CREA/RO, dos profissionais responsáveis, tudo conforme construído, para a prefeitura, no território da qual se localiza a edificação, e ao condomínio das edificações residenciais e comerciais ou ao proprietário do prédio.

Assinatura manuscrita em azul, localizada no canto inferior direito da página.



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

§ 7º Todas as obras prediais, a serem edificadas, ou de reforma de prédio existentes, que implicarem em acréscimos ou demolições de alvenaria ou estruturas, inclusive abertura de janelas, principalmente em empenas, deverão ser objeto de acompanhamento técnico de engenheiros ou arquitetos, promovendo-se as Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA/RO.

Art. 2º Até 15 (quinze) dias antes do término de seu mandato ou anualmente, se a duração do mandato for superior a 1 (um) ano, o síndico deverá convocar assembleia geral para comunicar o laudo.

Art. 3º Fica criado o Laudo Técnico de Vistoria Predial - LTVP no estado de Rondônia.

Art. 4º As prefeituras elaborarão o modelo do LTVP, que deverá ser sucinto, exato e de fácil preenchimento e leitura, dele constando o item "providências", no qual o síndico indicará as iniciativas a serem tomadas para a segurança do prédio e instalações, consoante recomendação do laudo.

Art. 5º O síndico empossado para novo exercício ficará obrigado à execução das providências indicadas no Art. 4º, exceto as inadiáveis, que caberão ao síndico em gestão.

Art. 6º A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio ou do proprietário do prédio, ressalvado o disposto no art. 618, do Código Civil.

Parágrafo único. Em relação à segurança dos prédios e suas instalações, compete à prefeitura, através da Lei Orgânica, Plano Diretor e Legislação Complementar, como Código de Obras ou Licenciamento:

I - solicitar, anualmente, por amostragem, considerando inicialmente os mais antigos, aos síndicos e proprietários de imóveis, os LTVPs executados, e se as providências de recuperação predial e suas instalações foram tomadas.

II - aplicar sanções, quando cabíveis; e

III - ajuizar procedimentos criminais contra os infratores, nos casos previstos no art. 1º, § 5º.

Art. 7º As prefeituras deverão orientar os condomínios que, independente do LTVP, façam a manutenção predial preventiva, envolvendo estrutura, subsolo, marquises, fachadas, esquadrias, empenas e telhados, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, instalações eletromecânicas, instalações de gás e de prevenção ao fogo e escape e obras de contenção de encostas.

Art. 8º Em caso de descumprimento do disposto nesta Lei, o síndico será pessoalmente responsabilizado, solidariamente com o condomínio, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros, salvo se o descumprimento se der em razão de deliberação em assembleia.

Assinatura manuscrita em tinta azul, localizada no canto inferior direito da página.



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

Art. 9º O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

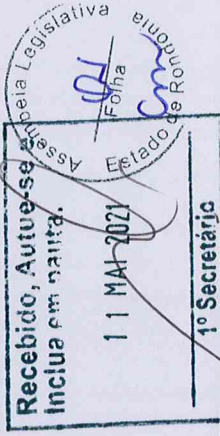
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA, 20 de abril de 2022.

Assinatura manuscrita em tinta azul, correspondente ao nome Alex Redano.

Deputado ALEX REDANO
Presidente – ALE/RO



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.



PROTOCOLO

ESTADO DE RONDÔNIA
Assembleia Legislativa
11 MAI 2021
Protocolo: 1196/21
Processo: 1196/21

**PROJETO DE LEI
ORDINÁRIA**

Nº 419/21

Autor: DEPUTADO ESTADUAL ISMAEL CRISPIN

Determina a realização periódica por autovistoria, a ser realizada pelos condomínios ou por proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelo poder público, nos prédios públicos, incluindo estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados e obras de contenção de encostas bem como todas as suas instalações, e cria o laudo técnico de vistoria predial (LTVP) no Estado de Rondônia e dá outras providências.

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE RONDÔNIA DECRETA:

Art. 1º. Fica instituída, no Estado de Rondônia, a obrigatoriedade de autovistoria decenal, pelos condomínios ou proprietários de prédios residenciais, comerciais, e pelos governos do Estado e dos municípios, nos respectivos prédios públicos, incluindo estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados, e em suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, de gás e de prevenção a fogo e escape e obras de contenção de encostas, com menos de 15 (quinze) anos de vida útil, a contar do "habite-se", por profissionais ou empresas habilitadas junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia – CREA/RO.



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.



PROTOCOLO

**PROJETO DE LEI
ORDINÁRIA**

Nº ____ / ____

Autor: DEPUTADO ESTADUAL ISMAEL CRISPIN

§ 1º. Os condomínios ou proprietários de prédios comerciais ou residenciais de que trata o *caput* deste artigo, com mais de 15 (quinze) anos de vida útil, tem a obrigatoriedade de realizar autoinspeções quinzenais.

I – os prédios tombados ou preservados não estão sujeitos à obrigação estabelecida no *caput* deste parágrafo, ficando sua vistoria a cargo do órgão público municipal responsável pela fiscalização da estabilidade e segurança das edificações;

II – os prédios residenciais unifamiliares estão excluídos da obrigação de realizar autovistoria prevista neste artigo; e,

III – considera-se responsável pelo prédio, conforme o caso: o proprietário; o possuidor; o condomínio; o administrador, nos casos de prédios públicos.

§ 2º. Os condomínios deverão, antes da edificação completar cinco anos de construção, no quarto ano, exigir do incorporador, do construtor ou da empreiteira, laudo de vistoria, nos termos no artigo 618, do Código Civil Brasileiro.

§ 3º. A vistoria definida no *caput* será efetuada por engenheiro, arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos Conselhos Profissionais (CREA/RO), às expensas do condomínio ou do proprietário prédio, e seu autor será o responsável pelo respectivo laudo.



PROTOCOLO

**PROJETO DE LEI
ORDINÁRIA**

Nº _____ / _____

Autor: DEPUTADO ESTADUAL ISMAEL CRISPIN

I – o profissional emitirá o respectivo laudo técnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, junto ao CREA/RO.

II – 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.

III – 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 referentes ao isolamento do local, quando cabível, em até vinte e quatro horas, dando conhecimento do fato ao responsável pelo prédio, por escrito.

IV – o responsável pelo prédio deverá manter os moradores ou condôminos informados sobre o conteúdo do laudo.

V – observado o disposto no artigo 1.341, do Código Civil (Lei n. 10.406/02), o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto ou engenheiro habilitado.



PROTOCOLO

**PROJETO DE LEI
ORDINÁRIA**

Nº _____ / _____

Autor: DEPUTADO ESTADUAL ISMAEL CRISPIN

VI – o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva ou corretiva, proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto ou engenheiro habilitado de que trata o artigo 1º.

§ 4º. O laudo referido no parágrafo anterior será arquivado no condomínio, sob a responsabilidade do síndico ou do proprietário do imóvel, e exibido à autoridade quando solicitado.

§ 5º. A autovistoria é obrigatória para edificações de três ou mais pavimentos e para aquelas que tiverem área construída igual ou superior a 1.000m² (um mil metros quadrados), independentemente do número de pavimentos, e em todas as fachadas de qualquer prédio que tenha projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

§ 6º. Quando da conclusão das obras e instalações prediais, ficam os incorporadores, os construtores e as empreiteiras obrigadas a entregarem, preferencialmente em meio magnético ou papel, as plantas de estrutura (fundação, pilares, vigas, lajes e marquises), com seus respectivos planos de cargas, bem como projetos de instalações, contendo o nome e o número do registro do Conselho Regional de Engenharia, Agronomia - CREA/RO, dos profissionais responsáveis, tudo conforme construído, para a prefeitura, no território da qual se localiza a edificação, e ao condomínio das edificações residenciais e comerciais ou ao proprietário do prédio.



PROTÓCOLO

PROJETO DE LEI
ORDINÁRIA

Nº _____ / _____

Autor: DEPUTADO ESTADUAL ISMAEL CRISPIN

§ 7º. Todas as obras prediais, a serem edificadas, ou de reforma de prédio existentes, que implicarem em acréscimos ou demolições de alvenaria ou estruturas, inclusive abertura de janelas, principalmente em empenas, deverão ser objeto de acompanhamento técnico de engenheiros ou arquitetos, promovendo-se as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA.

Art. 2º. Até quinze dias antes do término de seu mandato ou anualmente, se a duração do mandato for superior a um ano, o síndico deverá convocar assembleia geral para comunicar o laudo.

Art. 3º. As Prefeituras elaborarão o modelo do Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP), que deverá ser sucinta, exata e de fácil preenchimento e leitura, dela constando o item "providências", no qual o síndico indicará as iniciativas a serem tomadas para a segurança do prédio e instalações, consoante recomendação do laudo.

Art. 4º. O síndico empossado para novo exercício ficará obrigado à execução das providências indicadas no Art. 3º, exceto as inadiáveis, que caberão ao síndico em gestão.

Art. 5º. A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio ou do proprietário do prédio, ressalvado o disposto no art. 618, do Código Civil.



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

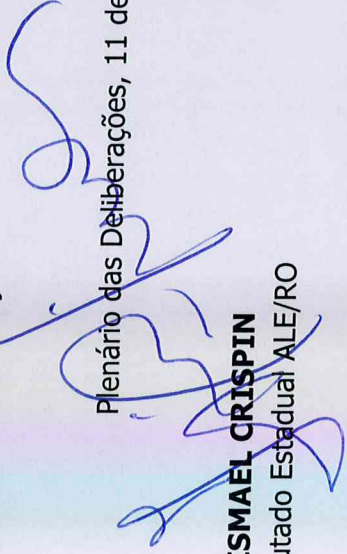


PROTOCOLO	PROJETO DE LEI ORDINÁRIA	Nº _____ / _____
Autor: DEPUTADO ESTADUAL ISMAEL CRISPIN		
<p>Parágrafo único. Em relação à segurança dos prédios e suas instalações, compete à Prefeitura, através da Lei Orgânica, Plano Diretor e Legislação Complementar, como Código de Obras, Licenciamento, etc.:</p> <ul style="list-style-type: none">I – solicitar, anualmente, por amostragem, considerando inicialmente os mais antigos, aos síndicos e proprietários de imóveis, os Laudos Técnicos de Vistoria Predial (LTVP) executados, e se as providências de recuperação predial e suas instalações foram tomadas.II- Aplicar sanções, quando cabíveis.III - ajuizar procedimentos criminais contra os infratores, nos casos previstos no Art. 1º, §5º. <p>Art. 6º. As Prefeituras deverão orientar os condomínios que, independente do Laudo de Técnico de Vistoria Predial (LTVP), façam a manutenção predial preventiva, envolvendo estrutura, subsolo, marquises, fachadas, esquadrias, empenas e telhados, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, instalações eletromecânicas, instalações de gás e de prevenção ao fogo e escape e obras de contenção de encostas.</p> <p>Art. 7º. Em caso de descumprimento do disposto nesta Lei, o síndico será pessoalmente responsabilizado, solidariamente com o condomínio, por danos que a falta de reparos ou de</p>		



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.



PROTOCOLO	PROJETO DE LEI ORDINÁRIA	Nº _____ / _____
Autor: DEPUTADO ESTADUAL ISMAEL CRISPIN		
manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros, salvo se o descumprimento se der em razão de deliberação em Assembleia.		
Art. 8º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, ouvido o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Rondônia - CREA-RO, no menor prazo possível.		
Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.		
<p style="text-align: center;"> Plenário das Deliberações, 11 de maio de 2021. ISMAEL CRISPIN Deputado Estadual ALE/RO</p>		



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.



PROTOCOLO

PROJETO DE LEI
ORDINÁRIA

Nº _____ / _____

Autor: DEPUTADO ESTADUAL ISMAEL CRISPIN

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Nobres Parlamentares,

Antes de adentrar aos fundamentos materiais do projeto, é elementar destacar que do **ponto de vista formal**, o Estado de Rondônia tem competência para legislar sobre o tema por força do disposto no parágrafo único, do artigo 25, da Constituição Federal de 1988¹.

Por outro lado, **do ponto de vista material** o presente projeto busca **proteger justamente o direito à saúde, o patrimônio e a incolumidade física das pessoas**, buscando evitar desastres decorrentes, por exemplo, de desmoronamentos.

A presente proposição tem por finalidade a exigência de autovistoria a ser realizada pelos condomínios ou por proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelo poder público, nos prédios públicos, incluindo estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados e obras de contenção de encostas bem como todas as suas instalações e a criação de laudo técnico de vistoria predial no Estado de Rondônia.

A exigência de tal vistoria faz-se necessária para que, periodicamente as edificações do Estado de Rondônia passem por uma análise técnica realizada por um profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia- CREA/RO, para assim dar **mais segurança** a todos

¹ Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 11/05/2021.



PROTOCOLO

PROJETO DE LEI
ORDINÁRIA

Nº _____ / _____

Autor: DEPUTADO ESTADUAL ISMAEL CRISPIN

que moram ou trabalham nestas edificações, evitando desastres bem como protegendo o patrimônio das famílias residentes.

Com esta vistoria, os órgãos de fiscalização estarão atuando de forma mais presente, e acompanhando o desgaste natural das obras, para assim, poder atuar no sentido de prevenir possíveis danos que podem ser irreversíveis a estas edificações.

Além disso, a presente proposição cria o Laudo Técnico de Vistoria Predial (LVTP) que deverá dar diretrizes para a realização da vistoria, que como visto, é elementar.

O laudo deve ser sucinto, exato e de fácil preenchimento e leitura, constando o item "providencias", no qual o síndico indicara as iniciativas a serem tomadas para a segurança do prédio e instalações, consoante recomendação do laudo.

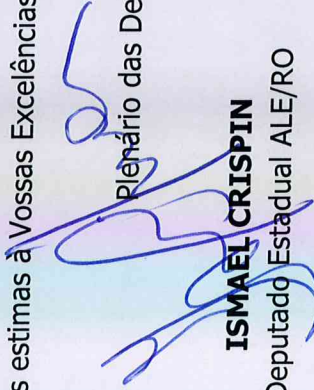
O presente projeto de lei ainda veda a obrigação da vistoria nos prédios tombados ou preservados, pois nestes casos a vistoria fica a cargo do órgão público municipal responsável pela fiscalização da estabilidade e segurança das edificações. Diante do exposto, solicito seja a presente proposição aprovada, depois de ouvido o soberano Plenário, para que assim, possamos garantir mais segurança à população do Estado de Rondônia. Foi feita pesquisa no sistema de publicação normativa desta Casa e nenhuma lei foi aprovada com o mesmo objeto?. No mesmo

² Disponível em: < h

[Av. Farquar nº 2562, Bairro: Olaria - Porto Velho/RO](https://sapl.al.ro.leg.br/norma/pesquisar?tipo=1&numero=&ano=&data_0=&data_1=&data_publicacao_0=&data_publicacao_1=&ementa=laudo+t%C3%A9cnico+de+vistoria+predial&assuntos=&data_vigencia_0=&data_vigencia_1=&origao=&o=&indexacao= > . Acesso em 11/05/2021.</p></div><div data-bbox=)



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

PROTOCOLO	PROJETO DE LEI ORDINÁRIA	Nº _____ / _____
<p>Autor: DEPUTADO ESTADUAL ISMAEL CRISPIN</p> <p>sentido, foi feita busca no sistema de trâmite de processos legislativos, e não há projetos anteriores com o mesmo objeto em curso³.</p> <p>Desta forma, apresento o Projeto de Lei em apreço, que é uma medida relevante nesse campo, ao passo que externo minhas estimas à Vossas Excelências.</p> <p style="text-align: center;"> ISMAEL CRISPIN Deputado Estadual ALE/RO</p> <p style="text-align: center;">Plenário das Deliberações, 11 de maio de 2021.</p> <p>³ Disponível em: < <a 358="" 703"="" 942="" 960="" data-label="Page-Footer" href="https://sapl.al.ro.leg.br/materia/pesquisar-materia?tipo=1&ementa=laudo+t%C3%A9cnico+de+vistoria+predial&numero=&numeracao_numero_materia=&numero_protocolo=&ano=&o=&tipo_listagem=1&tipo_origem_externa=&numero_origem_externa=&ano_origem_externa=&data_origem_externa_0=&data_origem_externa_1=&local_origem_externa=&data_apresentacao_0=&data_apresentacao_1=&data_publicacao_0=&data_publicacao_1=&autoria_autor=&autoria_primeiro_autor=unknown&autoria_autor_tipo=&autoria_autor_parlamentar_set_filiacao_partido=&relatoria_parlamentar_id=&em_tramitacao=&tramitacao_unidade_tramitacao_destino=&tramitacao_status=&materiaassunto assunto=&indexacao=> . Acesso em 11/05/2021.</p></td></tr></table></div><div data-bbox="><p>Av. Farquar nº 2562, Bairro: Olaria - Porto Velho/RO</p></p>		



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

MENSAGEM Nº 135/2022-ALE

RECEBIDO NA DITEL
Em 17 / 05 / 2022
Horas 14 : 52
Por: Janticleia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR GOVERNADOR DO ESTADO,

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO comunica a Vossa Excelência que promulgou, nos termos do § 7º do artigo 42 da Constituição Estadual, a Lei nº 5.346, de 16 de maio de 2022, que “Determina a realização periódica por autovistoria, a ser realizada pelos condomínios ou por proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelo Poder Público, nos prédios públicos, incluindo estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados e obras de contenção de encostas bem como todas as suas instalações, e cria o Laudo Técnico de Vistoria Predial - LTVP no estado de Rondônia, e dá outras providências”.

Na oportunidade, informa que a referida Lei será publicada no Diário Oficial da Assembleia Legislativa nº 85, de 16 de maio de 2022.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA, 16 de maio de 2022.

Deputado ALEX REDANO
Presidente – ALE/RO



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

LEI Nº 5.346, DE 16 DE MAIO DE 2022.

Determina a realização periódica por autovistoria, a ser realizada pelos condomínios ou por proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelo Poder Público, nos prédios públicos, incluindo estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados e obras de contenção de encostas bem como todas as suas instalações, e cria o Laudo Técnico de Vistoria Predial - LTVP no estado de Rondônia, e dá outras providências

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE RONDÔNIA:

Faço saber que a Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia decretou, e eu, nos termos do § 7º do artigo 42 da Constituição Estadual, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituída, no estado de Rondônia, a obrigatoriedade de autovistoria decenal, pelos condomínios ou proprietários de prédios residenciais, comerciais, e pelo governo do Estado e prefeitos dos municípios, nos respectivos prédios públicos, incluindo estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados, e em suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, de gás e de prevenção a fogo e escape e obras de contenção de encostas, com menos de 15 (quinze) anos de vida útil, a contar do "habite-se", por profissionais ou empresas habilitadas junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia – CREA/RO.

§ 1º Os condomínios ou proprietários de prédios comerciais ou residenciais de que trata o caput deste artigo, com mais de 15 (quinze) anos de vida útil, tem a obrigatoriedade de realizar autoinspeções quinzenais.

I - os prédios tombados ou preservados não estão sujeitos à obrigação estabelecida no caput deste parágrafo, ficando sua vistoria a cargo do órgão público municipal responsável pela fiscalização da estabilidade e segurança das edificações;

II - os prédios residenciais unifamiliares estão excluídos da obrigação de realizar autovistoria prevista neste artigo; e

III - considera-se responsável pelo prédio, conforme o caso: o proprietário; o possuidor; o condomínio; o administrador, nos casos de prédios públicos.

§ 2º Os condomínios deverão, antes da edificação completar cinco anos de construção, no quarto ano, exigir do incorporador, do construtor ou da empreiteira, laudo de vistoria, nos termos no artigo 618, do Código Civil Brasileiro.

Assinatura manuscrita em tinta preta, localizada no canto inferior direito da página.



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

§ 3º A vistoria definida no caput será efetuada por engenheiro, arquiteto ou empresa legalmente habilitados no CREA/RO, às expensas do condomínio ou do proprietário do prédio, e seu autor será o responsável pelo respectivo laudo, obedecido o seguinte:

I - o profissional emitirá o respectivo laudo técnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA/RO;

II - 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;

III - 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 referentes ao isolamento do local, quando cabível, em até 24 (vinte e quatro) horas, dando conhecimento do fato ao responsável pelo prédio, por escrito;

IV - o responsável pelo prédio deverá manter os moradores ou condôminos informados sobre o conteúdo do laudo;

V - 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 ou engenheiro habilitado; e

VI - o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva ou corretiva, proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto ou engenheiro habilitado de que trata o artigo 1º.

§ 4º O laudo referido no parágrafo anterior será arquivado no condomínio, sob a responsabilidade do síndico ou do proprietário do imóvel, e exibido à autoridade quando solicitado.

§ 5º A autovistoria é obrigatória para edificações de 3 (três) ou mais pavimentos e para aquelas que tiverem área construída igual ou superior a 1.000m² (um mil metros quadrados), independentemente do número de pavimentos, e em todas as fachadas de qualquer prédio que tenha projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

§ 6º Quando da conclusão das obras e instalações prediais, ficam os incorporadores, os construtores e as empreiteiras obrigadas a entregarem, preferencialmente em meio magnético ou papel, as plantas de estrutura (fundação, pilares, vigas, lajes e marquises), com seus respectivos planos de cargas, bem como projetos de instalações, contendo o nome e o número do registro do CREA/RO, dos profissionais responsáveis, tudo conforme construído, para a prefeitura, no território da qual se localiza a edificação, e ao condomínio das edificações residenciais e comerciais ou ao proprietário do prédio.

Assinatura manuscrita em tinta preta, localizada no canto inferior direito da página.



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

§ 7º Todas as obras prediais, a serem edificadas, ou de reforma de prédio existentes, que implicarem em acréscimos ou demolições de alvenaria ou estruturas, inclusive abertura de janelas, principalmente em empenas, deverão ser objeto de acompanhamento técnico de engenheiros ou arquitetos, promovendo-se as Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA/RO.

Art. 2º Até 15 (quinze) dias antes do término de seu mandato ou anualmente, se a duração do mandato for superior a 1 (um) ano, o síndico deverá convocar assembleia geral para comunicar o laudo.

Art. 3º Fica criado o Laudo Técnico de Vistoria Predial - LTVP no estado de Rondônia.

Art. 4º As prefeituras elaborarão o modelo do LTVP, que deverá ser sucinto, exato e de fácil preenchimento e leitura, dele constando o item "providências", no qual o síndico indicará as iniciativas a serem tomadas para a segurança do prédio e instalações, consoante recomendação do laudo.

Art. 5º O síndico empossado para novo exercício ficará obrigado à execução das providências indicadas no Art. 4º, exceto as inadiáveis, que caberão ao síndico em gestão.

Art. 6º A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio ou do proprietário do prédio, ressalvado o disposto no art. 618, do Código Civil.

Parágrafo único. Em relação à segurança dos prédios e suas instalações, compete à prefeitura, através da Lei Orgânica, Plano Diretor e Legislação Complementar, como Código de Obras ou Licenciamento:

I - solicitar, anualmente, por amostragem, considerando inicialmente os mais antigos, aos síndicos e proprietários de imóveis, os LTVPs executados, e se as providências de recuperação predial e suas instalações foram tomadas.

II - aplicar sanções, quando cabíveis; e

III - ajuizar procedimentos criminais contra os infratores, nos casos previstos no art. 1º, § 5º.

Art. 7º As prefeituras deverão orientar os condomínios que, independente do LTVP, façam a manutenção predial preventiva, envolvendo estrutura, subsolo, marquises, fachadas, esquadrias, empenas e telhados, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, instalações eletromecânicas, instalações de gás e de prevenção ao fogo e escape e obras de contenção de encostas.

Art. 8º Em caso de descumprimento do disposto nesta Lei, o síndico será pessoalmente responsabilizado, solidariamente com o condomínio, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros, salvo se o descumprimento se der em razão de deliberação em assembleia.

Art. 9º O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber.



Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA, 16 de maio de 2022.

Assinatura manuscrita em tinta preta, pertencente ao Deputado Alex Redano.

Deputado ALEX REDANO
Presidente – ALE/RO