



Autor Dep. Ismael Cuspim
DO-e-ALE nº 85 de 16/05/22

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.



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 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.

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.

Deputado ALEX REDANO
Presidente – ALE/RO