



ESTADO DO PIAUÍ

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

LEI N°

DE

DE

DE 2019

Dispõe sobre a Realização de Inspeção Periódica, Mediante Autovistoria, a ser realizada pelos Condomínios ou Proprietários de Imóveis Residenciais e Comerciais e, ainda, pelo poder público, nos prédios Públicos.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO PIAUÍ, Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituída, no Estado do Piauí, a obrigatoriedade de autovistoria, quinquenal pelos condomínios ou proprietários dos prédios residenciais, comerciais e, ainda, pelos governos do Estado e dos municípios, nos prédios públicos, incluindo estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empensas, marquises e telhados, abrangendo instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, de gás encanado, de prevenção a fogo e escape, bem como obras de contenção de encostas.

§ 1º Os condomínios ou proprietários de prédios comerciais e residenciais de que trata o **caput** do artigo 1º com mais de 25 (vinte e cinco) anos de vida útil, têm a obrigatoriedade de realizar a primeira autovistoria até dezembro de 2020; os com vida útil entre 25 (vinte e cinco) e 15 (quinze) anos, até dezembro de 2022 e, os demais, no prazo de 5 (cinco) anos, sob pena de multa mensal no valor de 1000 (Hum Mil) UFIR-PI devida até o mês da emissão do respectivo laudo sem exigências ou com recomendações – incluindo este mês.

§ 2º Os itens obrigatórios a serem observados na autovistoria são os do Regulamento de Instalações Prediais (RIP) vigente à época do “HABITE-SE” da edificação e, outras exigências exigidas por legislações posteriores a esta, exceto nos casos em que seja verificada a existência de risco imediato ou iminente para o público.

§ 3º No que concerne ao gás encanado, será obrigatoriedade na autovistoria a inspeção de todos os equipamentos e instalações integrantes do sistema de fornecimento e distribuição do produto, com a realização de teste de monóxido de carbono, conforme o disposto nas normas ABNT NBR-13103 em vigor.

§ 4º No caso de edificações novas e que tenham recebido o “HABITE-SE” posteriormente à entrada em vigor da presente Lei, para o início do fornecimento de gás, as concessionárias poderão condicionar a entrega do produto a inspeção prévia de todas as instalações, que deverá ser efetuada às suas expensas, por seu pessoal ou mediante serviço terceirizado, atestando conformidade do prédio ou unidade, cujo laudo será entregue ao síndico, administrador, proprietário ou possuidor, conforme aplicável, onde poderá demandar adequações ou instruir futuras autovistorias.

I - os prédios tombados ou preservados, cuja utilização pelo(s) proprietário(s) esteja impedida em decorrência do tombamento ou preservação, ou em virtude de ação judicial versando sobre a matéria, a autovistoria fica à cargo do órgão público municipal responsável pela fiscalização da estabilidade e segurança das edificações;

II - estão excluídos da obrigação de realização da autovistoria as edificações residenciais unifamiliares;

III - a autovistoria a ser realizada nas partes comuns, bem como eventuais custos com as obras para cumprimento das exigências, são de responsabilidade do condomínio;



ESTADO DO PIAUÍ ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

IV - no caso de serviços de gás encanado, para o início do fornecimento ao imóvel após o "HABITE-SE", a concessionária efetuará inspeção, às suas expensas, nos termos do §5º, devendo o responsável arcar com os custos das adequações exigidas para o fornecimento do insumo;

V - a partir do fornecimento regular de gás, as autovistorias serão de responsabilidade do condomínio ou unidade autônoma, nos termos desta Lei, exceto ante mudanças promovidas pela concessionária e que condicionem o fornecimento à realização de novas adequações, que deverão ocorrer às expensas das concessionárias e serão objeto de nova inspeção e laudo, a ser fornecido, gratuitamente, ao síndico ou proprietário;

VI - a autovistoria a ser realizada nas unidades autônomas do condomínio, bem como eventuais custos com as obras para cumprimento das exigências, são de responsabilidade do respectivo proprietário, podendo ser feitas em conjunto e concomitantemente com os proprietários das demais unidades autônomas, de maneira a reduzir custos.

§ 5º O laudo de que trata o parágrafo anterior poderá recomendar providências que, caso não impeçam o fornecimento de gás, deverão ser avaliadas pelo condomínio ou unidade autônoma durante a próxima autovistoria.

§ 6º No ano anterior àquele em que a edificação do condomínio venha a completar os primeiros 5 (cinco) anos, o respectivo incorporador, construtor ou empreiteira terá a obrigação de fornecer o laudo de vistoria, bem como de realizar, às suas expensas, eventuais obras para o cumprimento de exigências, devendo o prazo ser estendido por mais 5 (cinco) anos em caso de não cumprimento da obrigação nos primeiros 5 (cinco) anos.

§ 7º A autovistoria definida no **caput** será efetuada por engenheiro, arquiteto ou empresa, legalmente habilitados pelos respectivos Conselhos Profissionais, CREA/PI e/ou CAU/PI, Corpo de Bombeiros, os quais estabelecerão os perfis de qualificação adequados ao atendimento a esta Lei, sendo incumbência do responsável pela autovistoria a emissão do respectivo laudo.

I - o profissional emitirá o respectivo laudo técnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA/ PI, quando se tratar de engenheiro; e de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT junto ao CAU/PI, quanto se tratar de arquiteto e, o Auto de Vistoria, quando se tratar do Corpo de Bombeiro;

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 - o condomínio já com o laudo, ficará obrigado à execução das providências indicadas no mesmo no prazo que deverá ser estipulado no próprio laudo;

IV - o condomínio providenciará as manutenções prediais preventivas propostas nos laudos, desenvolvidas e, sempre que exigível pela legislação, sob a responsabilidade de um arquiteto/engenheiro habilitado;

V - tratando-se de irregularidades em instalações voltadas a serviços prestados por Concessionárias, deverá o condomínio informar o não cumprimento das obras à Concessionária responsável, requerendo a suspensão do fornecimento do serviço até que a unidade seja vistoriada;

VI - a qualquer momento, a partir do início da realização da autovistoria, 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 para o isolamento do local, quando cabível, em até 24 (vinte e quatro) horas, dando conhecimento do fato, por escrito, ao responsável pelo prédio;



ESTADO DO PIAUÍ ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

§ 8º O laudo referido no parágrafo anterior será arquivado no condomínio, sob a responsabilidade do síndico ou do proprietário do imóvel, devendo ser exibido à autoridade municipal competente quando requisitado.

§ 9º A autovistoria é obrigatória para edificações de 3 (três) ou mais pavimentos e para aquelas com área construída igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados), independentemente do número de pavimentos, à exceção das unifamiliares; bem como em todas as fachadas de qualquer prédio que tenha projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

§ 10. Quando da conclusão das obras e instalações prediais, ficam os incorporadores, os construtores e as empreiteiras, obrigados a entregarem em papel ou meio magnético, 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/PI; ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí - CAU/PI; dos profissionais responsáveis, o auto de vistoria do corpo de bombeiros, tudo conforme construído, para a prefeitura, no território da qual se localiza a edificação; bem como ao condomínio das edificações residenciais e comerciais ou ao proprietário do prédio.

§ 11. Todas as obras prediais a serem edificadas, ou de reforma de prédios existentes, que implicarem em acréscimos ou demolições de alvenaria ou estruturas, inclusive abertura de janelas, principalmente em empenas, deverão ser objeto de acompanhamento técnico por engenheiros ou arquitetos, promovendo-se as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), juntamente ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA; ou através do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, quando se tratar do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí – CAU/PI.

Art. 2º Constatadas irregularidades sanáveis, que não importem em risco imediato, será fixado um prazo 6 (seis) meses a 1 (um) ano, para o cumprimento de uma ou mais exigências que, entretanto, não poderão ultrapassar aqueles previstos na legislação municipal respectiva para a realização das adequações determinadas no laudo.

§ 1º Tratando-se do fornecimento de gás canalizado, energia elétrica ou de água, o mesmo poderá ser mantido durante este prazo, devendo o responsável pelo laudo retornar ao local para proceder à nova inspeção de segurança, após o decurso do prazo citado no **caput** deste artigo.

§ 2º Findo o prazo a que se refere o **caput**, sem que tenha sido comprovada a realização das adequações determinadas, e em se tratando de não conformidades nas instalações de gás canalizado, energia elétrica ou de água, o responsável pela autovistoria deverá comunicar o fato ao síndico e, quando seja o caso, às autoridades estaduais e/ou municipais competentes, para a interrupção do fornecimento dos respectivos serviços.

§ 3º O prazo estipulado no laudo de autovistoria para cumprimento das exigências será contado a partir da data da vistoria, inclusive.

Art. 3º As concessionárias fornecedoras de gás canalizado, ao receberem laudo de inspeção que reprove determinada unidade em face do não cumprimento, nos prazos estipulados, de exigências decorrentes de autovistorias, deverão interromper imediatamente o correspondente fornecimento de gás.

Parágrafo único. O não cumprimento do disposto no **caput** do presente artigo sujeitará as concessionárias às seguintes sanções:

I - Multa de 500 (quinhentas) a 1000 (Hum Mil) UFIR-PI por unidade consumidora que não tenha tido a interrupção do fornecimento do gás;



ESTADO DO PIAUÍ ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

II - pagamento de todas as despesas decorrentes do atendimento efetuado a consumidor prejudicado, por danos materiais ou acidentes pessoais, causados por sinistro em equipamentos e instalações inadequadas.

Art. 4º Caberá às empresas concessionárias de serviços no Estado do Piauí:

I - dar ampla divulgação aos consumidores sobre a obrigatoriedade da autovistoria, de suas obrigações, direitos e deveres, sem prejuízo de divulgação dessas obrigações, a todos os condôminos, unidades autônomas e prédios públicos;

II - fazer constar das condições gerais de fornecimento a obrigatoriedade da autovistoria periódica;

III - divulgar a importância da autovistoria periódica em suas agências e postos avançados de atendimento;

IV - realizar campanhas de segurança, por meio de seus veículos de cobrança e contato com o cliente, bem como, pelo menos uma vez ao ano, em veículos de massa como jornais e revistas de grande circulação;

V - manter o registro da realização das inspeções que lhe foram comunicadas, informando ao consumidor, previamente, da data limite de sua próxima inspeção;

VI - comunicar aos órgãos competentes estaduais e/ou municipais sobre eventual negativa do consumidor em realizar a autovistoria periódica;

VII - colaborar com os órgãos estaduais e/ou municipais competentes na definição de metodologias e planejamento das autovistorias;

VIII - manter canal de comunicação de esclarecimento voltado a sanar dúvidas dos usuários quanto às autovistorias;

IX - comunicar aos órgãos estaduais e/ou municipais competentes a interrupção do fornecimento quando não cumpridas exigências;

X - dar ciência aos órgãos estaduais e/ou municipais competentes, defesa civil municipal ou estadual, ou Corpo de Bombeiros, ante situação de risco que seja de seu conhecimento.

Art. 5º As Prefeituras elaborarão o modelo do Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVT), que deverá ser sucinto, exato e de fácil preenchimento e leitura, dele constando o item "providências", no qual o síndico e os gestores de órgãos públicos indicarão as iniciativas tomadas para a segurança do prédio e instalações, consoante recomendação do laudo.

Art. 6º A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações, nas partes comuns, é do condomínio e do proprietário de unidade autônoma, na sua propriedade privada.

Parágrafo único. Em relação à segurança dos prédios e suas instalações, compete às prefeituras, a Lei Orgânica, Plano Diretor e Legislação Complementar, como Código de Obras, Licenciamento, etc.:

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 os procedimentos criminais cabíveis em face deste diploma.

Art. 7º As Prefeituras deverão orientar os condomínios no sentido de que, independente do Laudo de Técnico de Vistoria Predial (LTVP), sejam realizadas as manutenções prediais preventivas envolvendo estrutura, subsolo, marquises, fachadas; esquadrias, empenas e telhados, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, instalações eletromecânicas, instalações de gás, de prevenção ao fogo e escape; bem como obras de contenção de encostas.



ESTADO DO PIAUÍ ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

Art. 8º Em caso de descumprimento do disposto nesta Lei, o condomínio será responsabilizado pelos danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venham a causar a moradores ou a terceiros, sem prejuízo de ação regressiva em face dos responsáveis.

Art. 9º O Poder Executivo regulamentará esta Lei, ouvido o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Piauí - CREA-PI, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí - CAU-PI, e demais entidades e instituições que entender por bem demandar, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação desta Lei.

Art. 10. É vedada a participação das empresas concessionárias, de forma direta ou indireta, no exercício de qualquer atividade de inspeção ou de obras de adequação às exigências de que trata esta Lei, à exceção dos casos previstos no art. 14 deste diploma.

Art. 11. Será aceita, em substituição à autovistoria de que trata esta lei, a contratação de seguro, pelo condomínio ou proprietário de unidade autônoma que, dentre outros aspectos opcionalmente contratados, obrigatoriamente, assegurem a conformidade do prédio ou unidade autônoma às normas a que estejam sujeitos os imóveis, instalações e equipamentos abrangidos pela apólice e obrigados à realização da autovistoria.

§ 1º No caso de opção pelo seguro, ficará à cargo da seguradora contratada a realização de autovistoria que assegure a conformidade do condomínio ou unidade autônoma às normas, cujo laudo deverá ser anexado ao contrato do seguro e cuja cópia deverá ser entregue ao síndico.

§ 2º Ante a hipótese de não realização de vistoria por parte da seguradora, ficarão o condomínio ou unidade autônoma obrigados à sua realização.

Art. 12. As exigências a serem observadas para vistorias em imóveis que possuam gás de botijão (Gás Liquefeito de Petróleo – GLP) serão regulamentados pela Secretaria de Estado de Defesa Civil ou outra que venha a substituí-la em suas atribuições.

Art. 13. Em condomínios, prédios ou unidades multifamiliares que possuam infra-estrutura viável para gás encanado, as unidades que possuam GLP ficam obrigadas a fazerem a conversão no prazo máximo de (01) um ano, sob pena de multa administrativa mensal de 1000 (Hum MI) UFIR-PI até o mês, inclusive, em que seja iniciado o fornecimento de gás encanado.

§ 1º A concessionária responsável fica obrigada a viabilizar o fornecimento do gás encanado para os imóveis de que trata o **caput** no prazo máximo de 03 (três) meses a contar da data de solicitação.

§ 2º No caso do descumprimento do prazo por parte da concessionária, o síndico ou responsável comunicará à Agência Reguladora para as providências preconizadas no contrato de concessão.

Art. 14. No caso das unidades consumidoras beneficiadas por tarifa social do serviço de gás encanado e que venham a optar pela vistoria realizada pela própria concessionária, na condição excepcionalizada pelo art. 10, os custos da vistoria, bem como das respectivas obras para cumprimento das exigências, serão financiados em 02 (dois) anos, mediante acréscimo discriminado nas faturas mensais de serviços.

Art. 15. São consideradas válidas todas as autovistorias realizadas pelos condomínios ou proprietários de prédios comerciais e residenciais até a data de publicação do presente diploma, sendo esta publicação a data inicial de contagem dos prazos nela contidos.



ESTADO DO PIAUÍ ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

Art. 16. Ante à não realização, no prazo estabelecido, das adequações exigidas, a autoridade municipal competente, nos termos de sua legislação, adotará as medidas cabíveis.

Art. 17. Os aspectos disciplinados mediante o presente diploma não eximem os síndicos ou proprietários de imóveis da adoção das medidas prudenciais imediatas e necessárias, descritas no Inciso VI, § 7º do art. 1º, ante a constatação, a qualquer tempo, inclusive estando as autovistorias dentro do prazo de validade, de riscos imediatos à sua incolumidade, bem como de moradores ou terceiros.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO PETRÔNIO PORTELA, em Teresina (PI), 18 de dezembro de 2019.

Dep. THEMISTOCLES FILHO
Presidente

