

Superintendência da Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso

DECRETO Nº 547, DE 26 DE OUTUBRO DE 2023.

Regulamenta a Política Estadual de Inspeção Predial e obrigatoriedade da realização periódica de autovistoria nas edificações no Estado de Mato Grosso e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE MATO GROSSO, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, inciso III, da Constituição Estadual, tendo em vista o que consta no Processo SEPLAG-PRO-2023/01338, e

CONSIDERANDO as disposições da Lei Estadual nº 10.492, de 09 de janeiro de 2017, que determina a realização periódica 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, cria o Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP) no Estado de Mato Grosso, e dá outras providências,

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta a obrigatoriedade de autovistoria nas edificações de imóveis públicos ou privados localizados em todo o território do Estado de Mato Grosso.

Art. 2º Para efeitos deste decreto, são estabelecidas as seguintes definições:

I - autovistoria: a vistoria e a análise técnica das edificações que classifica os seus sistemas construtivos (estruturas, fachadas, empenas, marquises, telhados, alvenarias, revestimentos, cobertura, instalações, equipamentos, entre outros) em grau de risco quanto à sua segurança, realizada por profissional habilitado com registro no respectivo Conselho de Classe profissional;

II - edificações: qualquer estrutura constituída por um conjunto de elementos definidos e integrados que tenham sido edificados em conformidade com os princípios e conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, as boas práticas de engenharia e de arquitetura e demais legislações aplicáveis, dentre eles as suas instalações e os seus equipamentos concluídos e entregues para uso mediante "habite-se";

III - habite-se: ato administrativo emitido por autoridade municipal competente que atesta que o imóvel segue as exigências da legislação aplicável e está apto para ocupação;

IV - edificação multifamiliar: aquela com duas ou mais unidades autônomas destinadas ao uso residencial, ainda que localizadas em pavimento único;

V - vida útil: medida temporal da durabilidade de um edifício ou de suas partes, ou seja, o período de tempo em que estes elementos se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, considerando a devida realização dos serviços de manutenção, conforme especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção da edificação, definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT na NBR 15575 (ABNT, 2013) ou outra que lhe substitua;

VI - profissional habilitado: pessoa física ou jurídica habilitada nos termos da lei e registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Mato Grosso - CREA/MT ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU/MT;

VII - inspeção predial: inspeção desenvolvida para constatar o estado geral de conservação e desempenho da edificação, realizada por profissional legalmente habilitado, que avalia todos os subsistemas construtivos.

Art. 3º A autovistoria periódica será realizada para diagnosticar a situação da edificação, por meio de vistoria especializada e com a emissão de Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP) que tratará acerca das condições técnicas, de uso e de manutenção do imóvel e avaliará o grau de risco à segurança dos seus usuários.

Seção I

Da Política Estadual de Inspeção Predial

Art. 4º São objetivos da Política Estadual de Inspeção Predial:

I - realizar inspeção periódica nas edificações de que trata o art. 1º deste Decreto, de acordo com os princípios e os conteúdos técnicos definidos nas normas vigentes, as boas práticas de engenharia e da arquitetura e demais legislações aplicáveis;

II - garantir a observância dos padrões de segurança de edificações e suas instalações e equipamentos, de maneira a reduzir a probabilidade de acidentes;

III - promover o monitoramento e o acompanhamento das ações de segurança empregadas pelos titulares das edificações;

IV - criar condições para que se amplie o padrão referencial de inspeção das edificações, com base na fiscalização, orientação e correção das ações de segurança;

V - atender às boas práticas de segurança técnica das edificações que permitam a avaliação da adequação aos parâmetros estabelecidos pelo órgão fiscalizador;

VI - fomentar a cultura da segurança no uso da capacidade funcional das edificações;

VII - identificar eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções;

VIII - proteger a vida e o patrimônio dos usuários das edificações;

IX - prevenir e dificultar o início e a propagação de incêndios, reduzindo danos ao meio ambiente e ao patrimônio; e

X - facilitar a atuação dos órgãos de proteção, de defesa civil e de combate a incêndios.

Art. 5º Constituem diretrizes da Política Estadual de Inspeção Predial:

I - a segurança da edificação;

II - a inspeção predial quanto à segurança estrutural, à segurança contra incêndio e à segurança no uso e na operação da edificação;

III - a informação e estimulação da população na participação direta ou indireta das ações de inspeção periódica das edificações, de acordo com os princípios, os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, as boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislação aplicável;

IV - o desenvolvimento de ações para garantir a segurança da edificação pelo titular da edificação;

V - a promoção e divulgação das medidas de prevenção aos usuários e treinamento dos titulares das edificações;

VI - a fiscalização pelos órgãos públicos responsáveis, pelo Corpo de Bombeiros Militar, pela Defesa Civil, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/MT e pelo Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU/MT.

Seção II

Da Autovistoria Obrigatória das Edificações

Art. 6º A autovistoria é obrigatória nas edificações:

I - de três ou mais pavimentos;

II - que tiverem área construída igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados), independentemente do número de pavimentos;

III - que tenham projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

Art. 7º A contar da data de expedição do “habite-se”, a periodicidade para realização da autovistoria predial será:

I - decenal, para as edificações existentes há menos de 25 (vinte e cinco) anos;

II - quinquenal, para as edificações existentes há mais de 25 (vinte e cinco) anos ou cuja ocupação esteja irregular.

§ 1º Para edificações públicas, o marco temporal será contabilizado da data de expedição do Termo de Recebimento da obra.

§ 2º A ocupação irregular prevista no inciso II deste artigo, será considerada aquela edificação cujo “habite-se” não tenha sido expedido pela autoridade municipal competente.

§ 3º Estão excluídas da obrigatoriedade de autovistorias quinquenais, as edificações residenciais unifamiliares e as multifamiliares que não se enquadram nas descrições dos incisos I, II e III do artigo 6º deste Decreto.

Art. 8º A vistoria deverá ser efetuada por engenheiro, arquiteto ou empresa, legalmente habilitados e inscritos nos respectivos Conselhos de Classe profissional, CREA/MT ou CAU/MT, a quem competirá a emissão do respectivo Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP), às expensas do condomínio ou do proprietário da edificação.

Parágrafo único A documentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, emitida pelo respectivo Conselho de Classe profissional, deverá acompanhar o Laudo Técnico de Vistoria Predial.

Art. 9º O Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP) deverá observar as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas pertinentes e estabelecer os prazos máximos para implementação das medidas saneadoras pelo responsável pela edificação.

Art. 10 É de responsabilidade do profissional habilitado a veracidade das informações descritas no Laudo Técnico (LTVP).

Subseção I

Do Laudo Técnico de Vistoria Predial - LTVP

Art. 11 O Laudo Técnico de Vistoria Predial - LTVP deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - a identificação do imóvel;

II - o nome do condomínio, possuidor, administrador, proprietário ou responsável legal contratante;

III - a identificação do Responsável Técnico;

IV - a metodologia utilizada;

V - análises e avaliações das estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados, suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, de gás e de prevenção a fogo e escape e obras de contenção de encostas, entre outras que se mostrarem relevantes;

VI - informações sobre eventuais anomalias, suas características e prováveis causas;

VII - relatório fotográfico;

VIII - medidas reparadoras ou preventivas necessárias e o prazo para sua implementação.

Parágrafo único O Laudo Técnico tratado neste artigo, deverá ser redigido com linguagem acessível e com as eventuais recomendações descritas de forma objetiva, visando facilitar a compreensão do proprietário do imóvel e a adoção das medidas cabíveis.

Art. 12 O Laudo Técnico (LTVP) não exime o contratante de outras vistorias ou avaliações às quais esteja sujeito o empreendimento, e não substitui o(s) alvará(s) necessário(s).

Art. 13 O condomínio, possuidor, administrador, proprietário ou responsável legal terá 30 (trinta) dias, contados da ciência do Laudo de Vistoria (LTVP), para providenciar o saneamento da avaria apontada, salvo se houver outro prazo indicado no laudo.

Art. 14 A qualquer momento, a partir do início da realização da vistoria, sendo verificada a existência de risco imediato ou iminente para o público, as atividades na edificação deverão ser suspensas, as medidas para saneamento do risco adotadas e, quando necessário, o órgão fiscalizador competente ser imediatamente informado para que sejam tomadas providências para o isolamento do local.

Art. 15 O condomínio edilício deverá convocar assembleia geral para dar ciência aos condôminos do conteúdo do Laudo de Vistoria (LTVP) e suas orientações de avarias e saneamento.

Parágrafo único Em se tratando de edificação pública, os órgãos ou entidades que detém a posse e o uso do imóvel deverão ser comunicados do conteúdo do laudo e das eventuais orientações de avarias e saneamento.

Art. 16 Observado o disposto no artigo 1.341 do Código Civil, o responsável pela edificação providenciará a manutenção predial preventiva ou corretiva proposta no Laudo de Vistoria (LTVP).

Art. 17 O Laudo Técnico de Vistoria Predial - LTPV deverá ser arquivado na edificação, sob os cuidados do responsável pelo imóvel, ou do setor competente quando se tratar de órgão público, para ser exibido à autoridade fiscalizadora quando requisitado.

Art. 18 No caso de edificações multifamiliares, o síndico deverá convocar assembleia geral para comunicação do teor do Laudo Técnico de Vistoria Predial - LTVP:

I - até 15 (quinze) dias antes do fim do seu mandato; ou

II - anualmente, quando o mandato for superior a um ano.

Parágrafo único O síndico empossado para novo exercício ficará obrigado à execução das providências indicadas no laudo, caso ainda existam.

Seção III

Da Responsabilidade

Art. 19 É de responsabilidade do condomínio, possuidor, administrador, proprietário ou responsável legal, a obrigatoriedade de contratar profissional habilitado para realizar a autovistoria predial na periodicidade a qual estiver enquadrada sua(s) respectiva(s) edificação(ões).

Art. 20 O condomínio deverá possuir administrador, proprietário ou responsável legal para providenciar os devidos reparos, consertos ou manutenções dentro do prazo estipulado no Laudo de Vistoria Técnica Predial - LVTP.

Art. 21 O responsável pela edificação, no quarto ano posterior à conclusão da obra, deverá exigir do incorporador, do construtor ou da empreiteira, laudo de vistoria, nos termos do art. 618 do Código Civil.

Seção IV

Disposições Finais

Art. 22 Em caso de descumprimento do disposto neste Decreto, o responsável pela edificação poderá ser responsabilizado administrativa, civil e criminalmente, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venham a causar a moradores ou a terceiros.

Art. 23 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Paiaguás em Cuiabá, 26 de outubro de 2023, 202º da Independência e 135º da República.

MAURO MENDES

Governador do Estado

FABIO GARCIA

Secretário-Chefe da Casa Civil

BASÍLIO BEZERRA GUIMARÃES DOS SANTOS

Secretário de Estado de Planejamento e Gestão

MARCELO DE OLIVEIRA E SILVA

Secretário de Estado de Infraestrutura e Logística

Superintendência da Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso

Rua Júlio Domingos de Campos - Centro Político Administrativo | CEP 78050-970 | Cuiabá, MT

Código de autenticação: 71f9b330

Consulte a autenticidade do código acima em https://iomat.mt.gov.br/legislacao/diario_oficial/consultar