



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA ESPECIAL DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS

[LEI Nº 7.320, DE 24 DE OUTUBRO DE 2014.](#)

Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 3526/2013 de autoria dos Vereadores Gilvan Passos e Lamé.

Altera dispositivos da Lei Municipal nº 6.046, de 05 de novembro de 2004 (Código de Edificações e Licenciamento Urbano do Município de Guarulhos) e estabelece a obrigatoriedade de obtenção da certificação de inspeção predial nas edificações que especifica, sua periodicidade e dá outras providências.

O Prefeito da Cidade de Guarulhos, no uso da atribuição que lhe confere o inciso VI do artigo 63 da Lei Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica alterado o art. 63, do Capítulo II, do Título IV da [Lei Municipal nº 6.046, de 05 de novembro de 2004](#), bem como acrescenta os artigos 63-A a 63-G, passando a ter a seguinte redação:

“Art. 63. A Prefeitura, a qualquer tempo, poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza ou serviços complementares, mesmo após a concessão do Auto de Conclusão, para constatar sua conveniente conservação e utilização, podendo interditá-las sempre que suas condições possam afetar a saúde e segurança de seus ocupantes, vizinhos e transeuntes, sem prejuízo de outras sanções.

Parágrafo único. Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade em imóvel ou obra, mesmo paralisada ou abandonada, será o proprietário ou o possuidor notificado a promover o início imediato das medidas necessárias à solução da irregularidade, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

Art. 63-A. As edificações situadas no âmbito do Município de Guarulhos, destinadas ao uso residencial ou não, deverão obter Certificado de Inspeção Predial, obedecendo à periodicidade estabelecida nesta Lei.

Art. 63-B. Independente da idade construtiva do imóvel, o proprietário, locatário, síndico ou ainda o possuidor de qualquer título, fica obrigado a fornecer o Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial em até 2 anos a partir da publicação da presente Lei, para a verificação das condições de estabilidade, segurança, salubridade e manutenção da construção, sendo que um novo laudo deve ser fornecido periodicamente, de acordo com o art. 63-D.

§ 1º O Laudo Técnico de Certificação de Inspeção de Manutenção Predial será elaborado e fornecido por Engenheiros e Arquitetos, devidamente habilitados em seus respectivos Conselhos de Classe, acompanhado da ART ou RRT, independentes, sem nenhum tipo de vínculo com o proprietário, locatário, síndico, administração condominial, ou ainda o possuidor a qualquer título, do imóvel inspecionado, bem como, Empresas de Engenharia igualmente independentes, devendo o laudo ser apresentado aos órgãos competentes quando solicitado.

§ 2º Quando se tratar de ginásios, clubes e casas de espetáculos, *buffet* em geral e/ou outros destinados a abrigar eventos geradores de público, que envolvam reunião de pessoas, deverá ser observada a legislação ou Decreto Municipal sobre o assunto, com destaque para usos não previstos no projeto original, ou em quaisquer alterações nas suas características físicas ou funcionais, bem como alterações da carga elétrica originalmente prevista.

Art. 63-C. Na elaboração do laudo técnico, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança estrutural, incluídas marquises e sacadas com 0,50m (meio metro) ou mais de balanço, instalações hidráulicas, elétricas e de prevenção e combate a incêndios, revestimentos internos e externos, umidades, vazamentos, manutenção de forma geral, elevadores, obedecendo, enfim, as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia pertinentes, devidamente acompanhado da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 63-D. No Laudo Técnico de Inspeção Predial deverão constar as características das irregularidades encontradas, fotografias ilustrativas e/ou peças gráficas representativas, cabendo ao profissional responsável pela elaboração concluir sua avaliação de forma objetiva, classificando a situação do imóvel como:

I) normal: onde não há irregularidades;

II) sujeito a reparos: onde as irregularidades encontradas podem ser reparadas sem impedir o uso da construção;

III) sem condições de uso: onde as irregularidades impedem o uso da construção.

§ 1º Na hipótese da classificação do imóvel como “sujeito a reparos”, o responsável pelo imóvel deverá elaborar junto ao Laudo Técnico um cronograma contendo as propostas que solucionem as irregularidades identificadas.

§ 2º Na hipótese da classificação do imóvel como “sem condições de uso”, o responsável pelo imóvel deverá protocolar o Laudo Técnico junto ao órgão competente, contendo um cronograma com as propostas que solucionem as anomalias identificadas em caráter de urgência.

§ 3º Quando a classificação do Laudo Técnico for “normal”, fica o responsável pelo imóvel obrigado a fornecer o próximo Laudo Técnico em até 5 (cinco) anos.

§ 4º Quando a classificação do Laudo Técnico for “sujeito a reparos” ou “sem condições de uso”, fica o responsável pelo imóvel obrigado a fornecer o próximo Laudo Técnico em até 2 (dois) anos.

§ 5º Na hipótese da constatação de irregularidades, o responsável pelo imóvel será cientificado pelo profissional elaborador do Laudo a fim de providenciar os reparos, com cronograma e prazos para execução e respectiva ART/RRT.

§ 6º A inércia por parte do possuidor do imóvel em providenciar os reparos necessários, obrigará o técnico responsável a fazer a imediata comunicação à Prefeitura de Guarulhos, relatando a ocorrência com as provas produzidas, a fim de que o órgão responsável, dentro de sua competência, promova a fiscalização e aplique as penalidades legais cabíveis.

Art. 63-E. Os responsáveis pelas edificações de que trata esta Lei, quando constituída em condomínio ou de circulação pública, deverão manter em local visível a todos os condôminos ou usuários, as informações contidas no Laudo de Inspeção Predial, juntamente com cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Parágrafo único. Quando exigido pela fiscalização competente do Município, o Laudo de que trata o *caput* deverá ser apresentado de imediato.

Art. 63-F. Excluem-se da obrigatoriedade de apresentação do Laudo Técnico as edificações até quinhentos metros quadrados de área construída, que possuam menos que três pavimentos.

Art. 63-G. Caberá à Prefeitura de Guarulhos o critério de exclusão da obrigatoriedade de apresentação do Laudo Técnico, às edificações residenciais unifamiliares e suas categorias de uso.”

Art. 2º O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 3º As despesas decorrentes com a execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Guarulhos, 24 de outubro de 2014.

SEBASTIÃO ALMEIDA
Prefeito

Registrada no Departamento de Assuntos Legislativos, da Secretaria Especial de Assuntos Legislativos, da Prefeitura de Guarulhos e afixada no lugar público de costume aos vinte e quatro dias do mês de outubro do ano de dois mil e catorze.

ARMANDO GOMES DE MATOS
Secretário Municipal
SEAL

Publicada no Diário Oficial do Município nº 064 de 31 de outubro de 2014 - Página 1.

PA nº 54570/2014.

Texto atualizado em 31/10/2014.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município.