



# Prefeitura Municipal de Teresina

DECRETO Nº 24.823, DE 19 DE SETEMBRO DE 2023.

Regulamenta a aplicação da Lei nº 5.489 de 3 de fevereiro de 2020, que “Determina a Realização Periódica de Inspeção em Edificações e Cria o Laudo de Inspeção Técnica, no âmbito do Município de Teresina”.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA**, Estado do Piauí, no uso das atribuições legais que lhe confere o inciso XXV, do art. 71, da Lei Orgânica do Município, e

**CONSIDERANDO** a necessidade da regulamentação da Lei nº 5.489, de 03.02.2020, conforme disposto no seu art. 11, acerca da necessidade do Poder Executivo Municipal regulamentar a referida Lei, no que couber, em relação a realização periódica de inspeções em edificações, no âmbito do município de Teresina;

**CONSIDERANDO**, ainda, a necessidade de definir estratégias para verificação do cumprimento da Lei, diante do expressivo número de edificações abrangidas pela obrigação;

**CONSIDERANDO** a necessidade de estabelecer prazos para que os responsáveis pelos imóveis adotem as providências que possibilitem o cumprimento das obrigações determinadas pelas Normas,

## DECRETA:

**Art. 1º** Ficam os responsáveis pelas edificações existentes no Município de Teresina, inclusive as edificações tombadas, preservadas e tuteladas, obrigados a realizar inspeções técnicas periódicas, para verificar as condições de conservação, habitabilidade e segurança e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras e/ou manutenção, devendo ser obedecidos os seguintes critérios:

I - a cada 5 (cinco) anos, para edificações a partir de 25 (vinte e cinco) anos e até 50 (cinquenta) anos de construção;

II - a cada 3 (três) anos, para edificações com mais de 50 (cinquenta) anos de construção.

**Parágrafo único.** As edificações situadas em áreas de especial interesse social serão objeto de programas específicos através de convênios com a finalidade de garantir condições adequadas de conservação, habitabilidade e segurança.

**Art. 2º** A inspeção técnica deverá ser efetuada por engenheiro legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, que elaborará o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação - LITE atestando as condições de conservação, habitabilidade e segurança.

§ 1º O LITE deverá seguir as normas técnicas regidas pela ABNT, vigentes no período de sua elaboração.

§ 2º O LITE deverá ser, obrigatoriamente, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA/PI.



# Prefeitura Municipal de Teresina

**Art. 3º** O responsável pela edificação apresentará, à Superintendência das Ações Administrativas Descentralizadas - SAAD da sua região, o LITE, atestando sobre as condições pertinentes ao imóvel no que tange as questões de conservação, habitabilidade e segurança, mediante comunicado à Prefeitura Municipal de Teresina, através da SAAD.

**Parágrafo único.** No comunicado à SAAD deverão constar as seguintes informações:

- I - identificação do responsável pelo imóvel;
- II - descrição e localização do imóvel;
- III - identificação do profissional responsável pela elaboração do LITE, com o número do respectivo Registro e Anotação de Responsabilidade Técnica; e
- IV - parecer técnico declarando que a edificação se encontra em condições adequadas de conservação, habitabilidade e segurança.

**Art. 4º** Quando o LITE indicar a necessidade de intervenções como reparos e/ou manutenção na edificação, o prazo estipulado e as ações para realização das obras deverão ser comunicados à SAAD.

**§ 1º** Após a conclusão das obras de reparos e/ou manutenção indicadas no LITE será elaborado LITE complementar que ateste a conformidade dos elementos construtivos do imóvel em relação as condições de conservação, habitabilidade e segurança, que deverá ser comunicado de acordo com o disposto no art. 3º, deste Decreto.

**§ 2º** O responsável técnico poderá comunicar, a qualquer tempo, o resultado do LITE na forma determinada no *caput* deste artigo.

**§ 3º** As obras de reparo e/ou manutenção indicadas no laudo técnico deverão ser previamente licenciadas e acompanhadas de ART de execução dos respectivos serviços.

**Art. 5º** O responsável pelo imóvel deverá dar conhecimento da elaboração do LITE aos moradores, condôminos e usuários da edificação e mantê-lo arquivado, para consulta, pelo prazo de 20 anos, em local de fácil acesso e visibilidade.

**Art. 6º** Na prévia vistoria técnica, sendo verificada a existência de risco iminente para o público, o responsável pelo imóvel deverá, imediatamente, providenciar as obras necessárias para sanar o risco, que deverão ser acompanhadas por profissional habilitado, sem prejuízo da imediata comunicação do fato à Defesa Civil para verificar se é necessário o isolamento da área.

**Art. 7º** As obras internas nas unidades do condomínio, que possam modificar a estrutura do prédio, deverão ser, obrigatoriamente, comunicadas ao responsável pelo prédio e realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado.

**Art. 8º** A fiscalização do cumprimento da obrigação prevista neste Decreto, pelo órgão competente, será feita por amostragem, considerando prioritariamente:

- I - a idade das edificações;
- II - as áreas que concentrem edificações de grande porte;
- III - os principais eixos de circulação de pedestres e veículos;
- IV - as áreas de Proteção do Ambiente Cultural; e
- V - a agressividade ambiental, conforme definido na NBR 6118.



# Prefeitura Municipal de Teresina

**Art. 9º** Ficam estabelecidos os seguintes prazos:

I - a SAAD deverá notificar o responsável pela edificação prescrita no art. 2º, da Lei 5.489, de 3 de fevereiro de 2020, e este deverá manifestar-se no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da notificação;

II - após a manifestação, caso confirme-se a necessidade de elaboração de LITE, o responsável pela edificação terá 30 (trinta) dias para apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica, registrada junto ao CREA, de profissional habilitado;

III - o LITE deverá ser apresentado à SAAD em até 90 (noventa) dias, a contar da apresentação de comprovante da contratação de responsável técnico pela sua elaboração, podendo ser prorrogado, mediante justificativa prévia; e

IV - o caso de haver necessidade de intervenções como reparos e/ou manutenção na edificação, o prazo para solicitação de licença especial ou alvará, junto à SAAD correspondente, será de 90 (noventa) dias, a contar da apresentação do LITE.

**Art. 10.** A responsabilidade pela segurança das edificações e de suas instalações é do proprietário ou do responsável pela administração do imóvel, a qualquer título, conforme definido na Lei nº 5.489/2020, respondendo, civil e criminalmente, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros.

**Art. 11.** A ausência das providências previstas no art. 9º, deste Decreto, sujeitará o infrator à multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), renovável a cada 30 (trinta) dias, sem prejuízo das demais responsabilidades civis, administrativas e criminais previstas na legislação vigente.

**Parágrafo único.** As infrações serão apuradas em processo administrativo próprio, assegurados o contraditório e a ampla defesa, observadas as disposições da legislação municipal em vigor.

**Art. 12.** Integra o presente Decreto, na forma de Anexo Único, a definição dos principais responsáveis pelas ações que objetivam promover a conscientização da importância de a sociedade garantir a segurança das edificações, contribuindo para o cumprimento das prescrições da Lei nº 5.489/2020.

**Art. 13.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 14.** Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teresina (PI), em 19 de setembro de 2023.

**JOSÉ PESSOA LEAL**  
Prefeito de Teresina

**GLAYDSTON MICHEL SALDANHA MOURA LIRA**  
Secretário Municipal de Governo



# Prefeitura Municipal de Teresina

## ANEXO ÚNICO

### Principais Responsáveis, Ações e Responsabilidades

| Agente                      | Descrição                                                                                      | Responsabilidades                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Responsável pela edificação | Proprietário ou responsável pela administração da edificação                                   | a) contratar inspeção predial;<br>b) enviar comunicado à SAAD;<br>c) contratar a execução das obras de reparo e/ou manutenção, quando necessário;<br>d) dar conhecimento do teor do LITE aos condôminos e arquivá-lo por 20 anos;<br>e) emitir comunicados à SAAD obedecendo aos prazos prescritos.                       |
| Profissional Responsável    | Profissional legalmente habilitado, com registro no Conselho de Regional de Engenharia (CREA). | a) fazer vistoria e elaborar LITE;<br>b) registrar a ART;<br>c) acompanhamento da obra de reparo e/ou manutenção, garantindo a conformidade dos sistemas construtivos executados;<br>d) comunicar o resultado do LITE à SAAD.                                                                                             |
| Prefeitura                  | SAAD                                                                                           | a) gerenciar os procedimentos administrativos;<br>b) fiscalizar, notificar e multar o responsável pela edificação, no caso de não cumprimento das prescrições vigentes.                                                                                                                                                   |
| Conselho Profissional       | CREA                                                                                           | a) fiscalizar o exercício da profissão;<br>b) aplicar as sanções decorrentes do exercício profissional irregular ou ilegal, na forma da legislação específica;<br>c) disponibilizar cadastro de profissionais para consulta da população;<br>d) propor iniciativas para aperfeiçoamento e qualificação dos profissionais. |
| Entidades                   | Públicas e Privadas                                                                            | a) sugerir a inclusão dos dispositivos que possibilitem o cumprimento dessas prescrições nas convenções de condomínio e de empresas;<br>b) divulgar e esclarecer dúvidas da lei aos associados;<br>c) divulgar a importância da inspeção técnica através de campanhas educativas.                                         |
| Condôminos                  | Proprietários, locatários e ocupantes a qualquer título                                        | a) fiscalizar a atuação do síndico ou administrador no que concerne ao cumprimento da Lei nº 5.489/2020 e desse Decreto;<br>b) comunicar previamente ao responsável pela edificação de qualquer obra que pretenda executar;<br>c) não iniciar obra sem acompanhamento de um profissional habilitado.                      |