

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO
PROJETO DE LEI Nº 3370 DE 2012
(Apensos PL Nº 3376/12, PL Nº 3447/12, PL Nº 3507/12, PL Nº 4102/12, PL
Nº 4944/13, PL Nº 5202/13 e PL Nº 5145/13)

Dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, em todo o território nacional, e dá outras providências.

Autor: Deputado AUGUSTO COUTINHO
Relator: Deputado WILLIAM DIB

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

Durante a discussão da matéria na Comissão, na sessão ordinária deliberativa do dia 07/08/2013, tendo em vista as sugestões oferecidas pelo Autor da matéria, Deputado Augusto Coutinho, e demais membros da Comissão, que aprovaram o Parecer com a alteração, para que constasse no projeto a expressão **“e de prestação de serviços”** devido a interpretação no sentido de que as edificações comerciais poderiam não incluir as edificações utilizadas para prestação de serviços, que também devem se submeter as vistorias periciais e manutenções periódicas.

A Comissão deliberou também pela supressão da expressão **“ou por arquiteto”** constante do art. 16,§1º, expressão que já havia sido retirada de outros dispositivos, uma vez que a responsabilidade pela perícia da estrutura é do engenheiro, apresento esta complementação de voto, consolidando a aprovação feita pela comissão, com as seguintes alterações:

1) inclusão no Art. 1º e no Art. 15, da expressão: “de prestação de serviços”;

2) supressão do § 1º do Art. 16, da expressão: “ou de arquiteto.

Ficando aprovados os Projetos de Lei nº 3370/12, Nº 3376/12, PL Nº 3447/12, PL Nº 3507/12, PL Nº 4102/12, PL Nº 4944/13, PL Nº 5202/13 e PL Nº 5145/13, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado WILLIAM DIB
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO

PROJETO DE LEI Nº 3370 DE 2012 e seus Apensos

(PL Nº 3376/12, PL Nº 3447/12, PL Nº 3507/12, PL Nº 4102/12, PL Nº 4944/13, PL Nº 5202/13 e PL Nº 5145/13)

Estabelece a Política Nacional de Manutenção Predial, cria o Plano de Manutenção Predial e institui a obrigatoriedade de inspeção técnicas visuais e periódicas em edificações públicas ou privadas, residenciais, comerciais, de prestação de serviços, industriais, culturais, esportivas e institucionais, destinadas à conservação e ou recuperação da capacidade funcional das edificações, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta lei estabelece a Política Nacional de Manutenção Predial e determina a obrigatoriedade de inspeções técnicas visuais e periódicas nas edificações públicas ou privadas, residenciais, comerciais, de prestação de serviços, industriais, culturais, esportivas e institucionais em todo o território nacional, bem como as regras de manutenção preventiva e corretiva de danos aos consumidores adquirentes e usuários de imóveis.

Art. 2º Para os efeitos desta lei são estabelecidas as seguintes definições:

I – capacidade funcional: atendimento das necessidades dos usuários da edificação;

II – edificação: qualquer estrutura constituída pelo conjunto de elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios e

técnicas da Engenharia e da Arquitetura, incluídos suas instalações e equipamentos concluídos e entregues para uso público;

III – manutenção: conjunto de atividades a serem realizadas para conservar e ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

IV – plano de manutenção predial: elaboração detalhada dos métodos de trabalho, cronograma e realização dos serviços de manutenção, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

V – titular da edificação: pessoa física ou jurídica que tenha o direito de dispor da edificação, ou, síndico eleito por meio de assembleia nos termos do art. 1.347 do Código Civil Brasileiro;

V – órgão fiscalizador: corpos de bombeiros militares e demais órgãos públicos responsáveis pelas ações de fiscalização de segurança, serviço de fiscalização de obras do Município, Distrito Federal e do Estado.

VII – projeto executivo: é o conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, conforme disposto no art. 6º, X da Lei nº 8.666, de 1993;

VIII - projeto de segurança contra incêndio: é o conjunto de elementos e equipamentos de prevenção e proteção contra incêndios e de Instrumentos de Auto-Resgate para Incêndios, necessários e suficientes à execução completa dos sistemas de segurança contra incêndio, de acordo com as Normas de Segurança Contra Incêndios de cada Estado e do Distrito Federal;

IX – projeto estrutural: é o conjunto de elementos utilizados para dimensionar as estruturas de determinada obra, visando a melhor forma de cálculo, informando quais os materiais deverão ser utilizados para consecução de uma obra ou empreendimento, estável, seguro, isento de quaisquer riscos para os indivíduos e de acordo com as Normas Técnicas aplicáveis;

X – edificação pública: é aquela de propriedade do Poder Público, seja de natureza educacional, cultural, de saúde, esportivas (ginásios e estádios) incluindo, ainda, nesse conceito, pontes, viadutos e similares;

XI – edificação privada: é aquela de propriedade particular, sejam residenciais ou comerciais;

XII – edificação multirresidencial: é a edificação organizada, dimensionada e composta por mais de uma unidade residencial autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente;

XIII – edificação multicomercial: é a edificação organizada, dimensionada e composta por mais de uma unidade comercial autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente.

§ 1º São ainda consideradas como edificações as obras de engenharia de construções inacabadas ou abandonadas que, mediante laudo da Defesa Civil, do Corpo de Bombeiros Militar ou da Polícia Militar, ofereçam situações de risco às pessoas ou à segurança pública.

§ 2º Consideram-se Instrumentos de Auto-Resgate para Incêndios o conjunto composto pela máscara individual de proteção em incêndios e lanterna de emergência.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA NACIONAL

Art. 3º São objetivos da Política Nacional de Manutenção Predial:

I - implantar e manter disponível no imóvel um Plano de Manutenção Predial de acordo com a norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT NBR 5674.

II – garantir a observância dos padrões de segurança de edificações e suas instalações e equipamentos, de maneira a reduzir a possibilidade de acidentes e suas consequências;

III – regulamentar as ações de segurança a serem adotadas quando plena a capacidade funcional da edificação;

IV – promover o monitoramento e acompanhamento das ações de segurança empregadas pelos titulares das edificações;

V – criar condições para que se amplie o padrão referencial de manutenção das edificações, com base na fiscalização, orientação e correção das ações de segurança;

VI – estabelecer conformidades de natureza técnica que permitam a avaliação da adequação aos parâmetros estabelecidos pelo órgão fiscalizador;

VII – fomentar a cultura de segurança no uso da capacidade funcional das edificações;

VIII – identificar eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções;

IX – proteger a vida dos usuários das edificações;

X – dificultar o início e a propagação de incêndios, reduzindo danos ao meio ambiente e ao patrimônio;

XI – facilitar a atuação dos órgãos de proteção, defesa civil e de combate a incêndios.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA NACIONAL

Art. 4º São Diretrizes da Política Nacional de Manutenção Predial:

I – a segurança da edificação após inicialização da sua capacidade funcional;

II – informação e estimulação da população na participação direta ou indireta das ações de manutenção das edificações de acordo com a norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT NBR 5674;

III – o desenvolvimento de ações para garantir a segurança da edificação pelo titular;

IV – promoção de mecanismos de participação e controle social;

V – promoção e divulgação das medidas de prevenção aos usuários e treinamento dos titulares das edificações.

VI - fiscalização de ofício ou provocada pelos órgãos públicos e pelos Corpos de Bombeiros militares.

CAPÍTULO IV

DOS DIREITOS DOS TITULAR DA EDIFICAÇÃO E POSSUIDORES DE EDIFICAÇÕES PRIVADAS

Art. 5º É direito dos titular das unidades autônomas exigirem ao titular da edificação a verificação periódica das condições físicas do conjunto da edificação no que tange principalmente ao estado de conservação de sua estrutura e todos os demais acessórios.

§ 1º Os titular de fração ideal de uma edificação e os possuidores poderão exigir do titular da edificação o implemento da inspeção técnica visual de que trata esta lei, com vistas a atestar a sua solidez, segurança e adequada funcionalidade.

§ 2º A inspeção técnica visual de que trata o parágrafo anterior deverá observar os seguintes itens:

I- fundações, pilares, lajes, fachadas e marquise;

II- cumprimento da legislação vigente quanto à segurança nas instalações elétricas, hidráulicas e distribuição de gás de uso comum da edificação;

III- cumprimento da legislação vigente quanto ao estado de conservação do projeto de segurança contra incêndio com o atestado de vistoria de funcionamento e de manutenção expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;

IV- cumprimento da legislação vigente quanto ao estado de conservação dos reservatórios de água e casa de máquinas;

§ 3º O direito assegurado no caput não exclui a competência e a responsabilidade legal dos órgãos municipais próprios incumbidos do poder regulador das edificações, bem como do Corpo de Bombeiros Militar e a da Defesa Civil, no concernente a suas atribuições legais previstas nas leis municipais, estaduais e federais.

§ 4º Com relação aos itens dispostos no inciso I do § 2º deste artigo, o direito de solicitar inspeção consagrado no caput é extensivo aos titulares e possuidores de imóveis circunvizinhos à respectiva edificação, desde que haja evidencia de risco real a segurança.

Art. 6º É responsabilidade do titular da edificação:

I – utilizar a edificação conforme os termos do “Habite-se” ou licenciamento de uso;

II - contratar engenheiro responsável inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA para emissão de laudo de inspeção das condições de segurança de que trata esta lei.

III – providenciar em até 90 dias, desde a entrega do laudo, o início das obras de reparos, manutenção ou regulamentação de atendimento as legislações municipal e estadual, quanto indicados nos laudos de inspeção de que trata o Art. 16 desta lei, salvo caso fortuito ou força maior.

IV- Seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel, contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme diretrizes e conteúdo definidos na norma técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT NBR 14037.

§ 1º No caso de edificação multirresidencial ou multicomercial, a documentação de que trata o inciso IV deste artigo deverá ser entregue ao titular da edificação.

CAPÍTULO V

DEVERES DOS RESPONSÁVEIS POR EDIFICAÇÃO PÚBLICA

Art. 7º É dever do responsável por edificação pública verificar periodicamente as condições físicas do conjunto da edificação, no que tange ao estado de conservação de sua estrutura e todos os demais acessórios.

§ 1º A inspeção técnica de que trata o Art. 16 desta lei deverá observar as fundações, pilares, lajes, vigas, marquises, fachadas e todos os demais acessórios.

§ 2º Os deveres descritos no caput não excluem a competência e a responsabilidade legal dos órgãos municipais próprios incumbidos do poder regulador das edificações, bem como do Corpo de Bombeiros Militar e da Defesa Civil, no concernente a suas atribuições legais previstas nas leis municipais, estaduais e federais.

Art. 8º É dever do responsável por edificação pública:

I – utilizar a edificação conforme os termos do “Habite-se” ou licenciamento de uso;

II - Contratar engenheiro responsável inscrito no CREA emissão de laudo de inspeção das condições de segurança de que trata o caput desta lei.

III – providenciar, em até 90 dias, o início das obras de reparos ou as obras de manutenção indicados nos laudos de inspeção de que trata o Art. 16 desta lei, salvo caso fortuito ou força maior.

IV- Seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel, contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme diretrizes e conteúdo definidos nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

CAPÍTULO VI

DAS OBRIGAÇÕES DOS CONSTRUTORES

Art. 9º Os construtores entregarão aos adquirentes de imóveis, no ato da entrega do imóvel, manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme diretrizes e conteúdo definidos na norma técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT NBR 14037, que deverão conter:

I - especificação dos projetos estruturais, que deverão ser registrados no CREA e assinados pelo engenheiro responsável;

II - Os projetos executivos citados no inciso VI deste artigo deverão detalhar quais as paredes, vigas e pilares que não poderão ser alterados em caso de modificações arquitetônicas;

III - No caso de edificação multirresidencial ou multicomercial a documentação de que trata este artigo também deverá ser entregue ao condomínio;

IV - O Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis deverá ser arquivado pelo construtor no CREA.

CAPÍTULO VII

DO PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Art. 10. O instrumento de estruturação da Política Nacional de Manutenção Predial é o Plano de Manutenção Predial, a Educação e a Comunicação social.

Seção I

Do Plano de Manutenção Predial

Art. 11. O Plano de Manutenção Predial deverá ser elaborado individualmente para cada edificação e estar de acordo com a norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT NBR 5674, e das Normas de Segurança Contra Incêndio, de cada Estado Federado e do Distrito Federal.

Seção II

Da Educação e da Comunicação

Art. 12. A Política Nacional de Manutenção Predial deverá estabelecer programa de educação e de comunicação sobre segurança de edificações, com o objetivo de conscientizar a sociedade da importância da segurança das construções, adequada funcionalidade e solidez, o qual contemplará as seguintes medidas:

I – apoio e promoção de ações descentralizadas para conscientização e desenvolvimento de conhecimento sobre segurança de edificações;

II – elaboração de material didático;

III – promoção de parcerias com instituições de ensino, pesquisa e associações técnicas relacionadas à engenharia e áreas afins.

CAPÍTULO VII

DAS ATRIBUIÇÕES DO ÓRGÃO FISCALIZADOR

Art. 13. O órgão fiscalizador, no âmbito de suas atribuições legais, é obrigado a exigir do titular da edificação a apresentação de laudo de inspeção predial e implantação do programa de manutenção predial de acordo com a norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT NBR 5674, e das Normas de Segurança Contra Incêndio, de cada Estado Federado e do Distrito Federal.

CAPÍTULO VIII

DAS INSPEÇÕES TÉCNICAS E PERIÓDICAS

Art. 14. As inspeções técnicas visuais e periódicas de que trata esta lei têm por objetivo:

I – identificar eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções;

III – identificar eventuais falhas que possam pôr em risco a vida dos usuários das edificações;

Art. 15. É obrigatória a realização de inspeções periódicas nas edificações residenciais, comerciais e de prestação de serviços, bem como naquelas utilizadas para reuniões públicas, respeitando-se para tanto os seguintes prazos:

I – cinco anos para a inspeção do estado geral da edificação, quanto à sua segurança e à sua solidez e adequada funcionalidade;

II – um ano para a vistoria das condições de projeto de segurança contra incêndio, e funcionalidade e segurança do sistema de elevadores.

§ 1º Estão excluídas da exigência das inspeções periódicas de que trata o caput as edificações de uso exclusivamente residencial unifamiliar até dois pavimentos.

§ 2º Além das inspeções periódicas de que trata o caput, deverão ser realizadas inspeções adicionais, em qualquer edificação, nas seguintes circunstâncias:

I – novas construções, reformas ou ampliações;

II – mudança de uso;

III – regularização de edificações irregulares.

Art. 16. A inspeção técnica visual e periódica deverá observar o estado geral da edificação quanto:

I - estrutura da edificação;

II - elementos de fachada e marquise.

III – verificar o cumprimento da legislação vigente, quanto à validade dos certificados, licenças ou vistorias de órgãos Públicos fiscalizadores quanto a utilização do imóvel, condições de prevenção e sistemas de proteção contra incêndio, elevadores, esteiras, escadas rolantes, reservatórios de água e casa de máquinas, quando aplicáveis.

IV - verificar a implantação do programa de manutenção preventiva e corretiva na edificação nos termos da norma da Associação Brasileira de Norma Técnicas ABNT NBR 5674;

§ 1º No caso de identificação de situação de risco a solidez e segurança nos itens I e II do art. 16 desta lei, o engenheiro responsável pela inspeção deverá informar o ocorrido a Defesa Civil:

§ 2º Os laudos de inspeção referidos no caput deverão ser circunstanciados, contendo a descrição dos problemas encontrados, recomendações relativas a reparos, obras de manutenção, ajuste na documentação.

§ 3º Caso sejam identificadas manifestações patologias, que possam representar risco a segurança e solidez da edificação, deverão ser realizadas inspeções mais detalhadas de modo a sanar eventuais dúvidas quanto à segurança.

§ 4º Os laudos de inspeção deverão ser arquivados na administração do condomínio e mantidos à disposição até a realização da próxima inspeção prevista.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAS E TRANSITÓRIAS

Art. 17. Os titulares das edificações já existentes terão o prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação desta lei, para atendimento ao caput desta lei.

Art. 18. O descumprimento dos dispositivos desta lei sujeita os infratores às penalidades estabelecidas na legislação pertinente.

Art. 19. Os responsáveis pelas unidades autônomas do imóvel multirresidencial ou multicomercial deverão fornecer por seu risco e custo, laudo com respectiva responsabilidade técnica ao titular da edificação no caso de qualquer reforma que implique modificação de seção, retirada, alteração de posicionamento de elemento estrutural ou de vedação, sistemas hidráulicos, elétricos, segurança ou de distribuição de gás, atestando que a referida modificação não implicará riscos à segurança e à estabilidade da edificação e de seus sistemas.

§ 1º O laudo e respectiva anotação de responsabilidade técnica, quando solicitado, deverá ser disponibilizado pelo titular da edificação a condômino, órgão fiscalizador ou responsável pela inspeção técnica visual.

§ 2º Aplica-se o disposto no caput deste artigo às obras realizadas nas áreas privativas, devendo o laudo técnico ser arquivado nos termos da norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT NBR 5674.

Art. 20. Aplicam-se às obras realizadas no condomínio o disposto nos artigos 1.341 a 1.346 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado WILLIAM DIB

Relator