



**PROJETO DE LEI Nº....., DE 2012.  
(Deputado Augusto Coutinho)**

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.

O Congresso Nacional decreta:

**Capítulo I  
Das Disposições Gerais**

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, em todo o território nacional, bem como as regras de manutenção preventiva e corretiva de danos aos consumidores adquirentes e usuários de imóveis.

Parágrafo único. Aplica-se a esta Lei o disposto na Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 2º Para efeito desta Lei entende-se por:

I – 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;

II – 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 e isento de quaisquer riscos para os indivíduos;

III – 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;



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

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

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

## **Capítulo II** **Dos Direitos dos Proprietários e Possuidores**

Art. 3º É direito dos proprietários e dos possuidores das unidades autônomas de imóvel edificado verificar periodicamente as condições físicas do conjunto da edificação, no que tange principalmente o estado de conservação de sua estrutura e todos os demais acessórios.

§ 1º Os proprietários e os possuidores poderão exigir dos síndicos e responsáveis pela administração do respectivo condomínio o implemento da vistoria técnica-pericial de que trata esta Lei, com vistas a atestar a sua solidez, segurança e adequada funcionalidade.

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

I- fundações, pilares, lajes e fachadas;

II- instalações elétricas e hidráulicas de uso comum da edificação;

III- estado de conservação do sistema de combate a incêndio;

IV- estado de conservação dos reservatórios de água e casa de máquinas;

V- estado de conservação do sistema de esgotamento sanitário;

VI - estado de conservação dos sistemas mecânicos e de potência, como elevadores, escadas rolantes, grupos geradores, subestações, climatizadores, bombas hidráulicas, quanto à segurança e funcionalidade.

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

§ 4º Com relação aos itens dispostos no inciso I do § 2º deste artigo, o direito de fiscalização consagrado no caput é extensivo aos proprietários e possuidores de imóveis circunvizinhos à respectiva edificação.



### Capítulo III Das vistorias

Art. 4º As vistorias de que trata esta Lei serão realizadas, por iniciativa do condomínio ou responsável pela administração da edificação, por meio de pessoas físicas ou jurídicas, habilitadas na forma da lei, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), com base nas normas emanadas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, para operação, uso e manutenção das edificações, nos seguintes prazos:

I – a cada 5 (cinco) anos para as edificações públicas ou privadas, com até 20 (vinte) anos de construção;

II – a cada 3 (três) anos para as edificações citadas no inciso I deste artigo que detiverem mais de 20 (vinte) anos de construção;

§ 1º O síndico ou o responsável pela administração da edificação, pública ou privada, no caso de não realização das vistorias periódicas tratadas nos incisos deste artigo, será responsabilizado civil e penalmente, na forma da lei.

§ 2º As vistorias de que trata o caput deste artigo não desobrigam os condomínios de realizarem as revisões periódicas indicadas no Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis, bem como nas normas técnicas brasileiras.

Art. 5º As vistorias serão realizadas nas edificações públicas ou privadas, com mais de cinco anos da concessão do habite-se pelo órgão municipal.

Parágrafo único. Caso o condomínio solicitante ou o órgão governamental competente entenderem conveniente, o prazo estipulado no *caput* deste artigo poderá ser reduzido.

Art. 6º O profissional ou a empresa responsável pela realização da vistoria deverá elaborar, ao seu término, laudo pericial circunstanciado sobre o estado de conservação da edificação.

§ 1º O laudo de que trata o caput deste artigo deverá ser registrado no CREA, por meio da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, na forma da Lei nº 6.496/77 e das resoluções do CONFEA;

§ 2º No ato do registro, o profissional ou empresa responsável pela vistoria deverá fornecer uma cópia do laudo pericial ao CREA e ao órgão municipal regulador das edificações ou de controle urbanístico.

§ 3º Caso o laudo referido no *caput* deste artigo aponte quaisquer irregularidades que possam colocar a estabilidade da edificação em risco, o CREA deverá notificar à Defesa Civil, bem como ao Corpo de Bombeiros, a fim de tomarem as medidas cabíveis.



## Capítulo IV Das Obrigações dos Construtores

Art. 7º Os construtores entregarão aos adquirentes de imóveis, no ato da entrega do imóvel, o Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis, que deverá conter as seguintes informações de forma clara, objetiva e adequada:

I - especificação da quantidade e qualidade de todos os produtos utilizados na obra;

II - identificação completa do fabricante e do comerciante de todos os produtos utilizados na obra, condições de utilização e manutenção, assim como a periodicidade quanto a esta última;

III - especificação da quantidade e qualidade de todos os serviços realizados na obra;

IV - as normas de utilização do bem, com o destaque necessário para as regras de segurança e para eventuais riscos, inclusive as relativas às modificações da edificação, das áreas comum e privativa;

V - o estudo do solo, com as especificações técnicas, inclusive o eventual tratamento dado, bem como o projeto das fundações;

VI - todos os projetos executivos de engenharia e plantas de sua edificação, utilizados na construção do empreendimento;

VII - as normas da ABNT relativas à segurança e manutenção de edificações;

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

§ 1º 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.

§ 2º A construtora responsável pela obra deverá fazer constar no Manual do Adquirente e Usuário a identificação de todos os serviços prestados por empresas subempreiteiras e as seguintes informações sobre estas:

- a) nome ou razão social da subempreiteira contratada;
- b) cadastro de Pessoa Física (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
- c) endereço;
- d) nomes dos sócios, em caso de pessoa jurídica;

§ 3º No caso de edificação multirresidencial ou multicomercial a documentação de que trata este artigo também deverá ser entregue ao condomínio.



§ 4º O Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis deverá ser arquivado pelo construtor no CREA.

## **Capítulo V Das disposições Finais**

Art. 8º O proprietário do imóvel fica obrigado a entregar laudo técnico, assinado por engenheiro responsável devidamente inscrito no CREA, ao condomínio ou ao responsável pela administração da edificação no caso de qualquer espécie de reforma que implique modificação arquitetônica interior, atestando que a referida modificação não implicará riscos à segurança e à estabilidade da edificação.

§ 1º Aplica-se o disposto no caput deste artigo às obras realizadas nas áreas comuns do condomínio, devendo o laudo técnico ser arquivado na administração do condomínio.

§ 2º O síndico ou responsável pela administração da edificação deverá encaminhar cópia do laudo referido no parágrafo anterior para todos os condôminos em caso de reformas em edificação multirresidencial.

Art. 9º 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.

## **JUSTIFICATIVA**

O corrente ano começou com destaque para grandes tragédias envolvendo desabamentos de edifícios, acarretando a morte de pessoas e deixando outras feridas. Não se trata de um problema pontual, exclusivo a determinado Estado ou região, mas, sim, o que está ocorrendo é um caos de âmbito nacional. Tão pouco é uma questão dos tempos modernos, ao contrário, obras irregulares datam de tempos remotos.

A presente proposta pretende minimizar os danos que a ausência de manutenções periódicas causa à segurança e à estabilidade de edificações, sejam estas privadas ou públicas.

Ressalte-se que esse problema não é de responsabilidade exclusiva do Estado. A responsabilidade por possíveis riscos à estrutura das edificações e à segurança deve ser compartilhada com a sociedade. Não há como exigir que o Poder Público faça-se presente em todas as reformas de cada unidade autônoma do território brasileiro. Os responsáveis pela administração de condomínios e os síndicos, conjuntamente com os moradores e possuidores de unidades autônomas, residenciais ou não, devem fiscalizar as reformas e as alterações arquitetônicas realizadas no âmbito dos empreendimentos que estão sob sua responsabilidade ou que são habitados por eles.

Destarte, é dever constitucional do Estado, conforme está disposto no caput do art. 5º da Constituição Federal, garantir a segurança a toda sociedade brasileira, incluindo nessa noção o direito de transitar em vias públicas e permanecer em locais



CÂMARA DOS DEPUTADOS

seguros que não desabem em questões de segundo, causando tragédias que muitas vezes custam vidas.

Ante o exposto, é de suma importância a aprovação deste projeto, razão pela qual contamos com o apoio dos nobres pares.

Sala das Sessões, em      de março de 2012.

**DEPUTADO AUGUSTO COUTINHO**  
**DEMOCRATAS/PE**