

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO
PROJETO DE LEI Nº 3370 DE 2012
(Apenso 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

I – RELATÓRIO

Chega para apreciação desta Comissão o projeto de lei em epígrafe, que dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas

Em sua justificativa, o autor assevera que 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.

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

Ressalta que esse problema não é de responsabilidade exclusiva do Estado, devendo ser compartilhada com a sociedade.

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

Foram apensadas a esta proposição as seguintes:

1) PL Nº 3376/12, de autoria do Deputado Romero Rodrigues - PSDB/PB, que Determina a obrigatoriedade de vistorias periódicas em edificações residenciais e comerciais e dá outras providências.

Em sua justificativa o autor assevera que os recentes desabamentos de edificações registrados em nossas cidades demonstram que existem falhas importantes no sistema de fiscalização das edificações, que sofrem com a passagem do tempo e com a ausência de manutenção adequada, sem falar na instalação indiscriminada de equipamentos elétricos e na realização de obras sem o devido licenciamento. Todos esses fatores podem comprometer, a longo prazo, as instalações elétricas e a estrutura da edificação, predispondo à ocorrência de incêndios e outros acidentes graves.

Finaliza dizendo que este quadro decorre da falta de fiscalização e de normas que regulem essa atividade.

2) PL Nº 3447/12, de autoria do Deputado Lelo Coimbra - PMDB/ES, Institui a obrigatoriedade de vistoria periódica de segurança em edificações com mais de vinte anos.

Em sua justificativa o autor afirma que a segurança das edificações passa, necessariamente, pelas boas práticas construtivas, previstas nas normas técnicas específicas, e pela adequada manutenção das estruturas, instalações e equipamentos prediais.

Ressalta que recentes casos de desabamentos de edificações em nosso País apontam para problemas em uma ou outra dessas diretrizes, as quais não raro são negligenciadas. Especialmente em edificações mais antigas, a necessidade de verificação periódica das condições estruturais e das instalações mostra-se imperiosa, visto que o tempo pode impor a degradação de materiais e instalações dos edifícios, razão de muitos acidentes ou mesmo de incêndios.

Finaliza afirmando que acredita estar certo de que as vistorias periódicas possibilitarão a melhoria nas condições de segurança de nossas edificações, notadamente daquelas mais antigas, representando medida de salvaguarda da vida humana, contamos com o apoio de nossos Pares para a aprovação do presente projeto de lei.

3) PL Nº 3507/12, de autoria do Deputado Fábio Faria - PSD/RN, que Determina a obrigatoriedade de vistorias periódicas das edificações em áreas urbanas.

Em sua justificativa o autor assevera que o Brasil não dispõe de um sistema de vistorias periódicas obrigatórias nas edificações. Até hoje, a sociedade tem-se contentado com a obrigatoriedade de registro de responsabilidade técnica das construções e vistorias para obtenção de “habite-se” ou licença de uso, além de alguma outra vistoria esporádica solicitada pelo proprietário. Infelizmente, os últimos acontecimentos demonstram que esse sistema não tem sido suficiente para evitar desastres.

Ressalta que os recentes desmoronamentos ocorridos no Rio de Janeiro, entre outras tragédias, mostram a prevalência de certos fatores, como a existência de instalações elétricas antigas e sobrecarregadas e a realização de reformas sem a devida autorização, entre outros. Esses fatores, mais

comuns do que podemos imaginar, acabam por favorecer incêndios e colapsos de estrutura e de instalações, resultando em perdas materiais e humanas.

Finaliza afirmando que a proposição irá contribuir para o aumento da segurança das edificações em nossas cidades, esperamos contar com o apoio de todos para a rápida tramitação e aprovação desta proposta.

4) PL Nº 4102/12, de autoria do Deputado Luiz Pitiman - PMDB/DF, que Estabelece a Política Nacional de Manutenção Predial, destinadas à conservação e ou recuperação da sua capacidade funcional de edificações e cria o Plano de Manutenção Predial.

Em sua justificativa o autor afirma que o projeto de lei traz regras para a manutenção e preservação de edificações, suporte físico para a realização de toda sorte de atividades, cujo valor social é inalienável.

Assevera que a realidade social é permeada de exemplos de edificações que sucumbiram por diversos motivos, causando situações de insegurança inaceitáveis para uma nação que almeja ser considerada líder, e exemplo mundialmente.

Finaliza afirmando que tem certeza de que uma lei de aplicação nacional com esse conteúdo contribuirá muito para o desenvolvimento, segurança e qualidade de vida da Nação. Não se há de aceitar mais que se coloque em risco a vida da população, tampouco, assistirmos a famílias inteiras sendo ceifadas em razão da falência estrutural das edificações.

5) PL Nº 4944, DE 2013, de autoria do Deputado Hugo Leal, que dispõe sobre normas gerais de prevenção e proteção contra incêndio em estabelecimentos comerciais e industriais e cria a exigência da inspeção periódica nesta e em outras edificações. Em sua justificativa o autor afirma que Na madrugada do dia 27 de janeiro de 2013, em uma casa noturna na cidade de Santa Maria, no Rio Grande do Sul, mais de 230 pessoas, em sua maioria jovens universitários, pereceram em um incêndio, causado pela imprudência e agravado pelo despreparo. As imagens daquele fatídico momento, que se espalharam por todos os meios de comunicação, trouxeram choque e assombro a todos os brasileiros, tendo, inclusive, repercussão internacional.

Afirma que o evento trouxe aos olhos da Nação um assunto que é frequentemente ignorado, mas que, contudo, somente vem à tona em situações trágicas como a que vivenciamos atualmente: o caos regulatório em matéria de segurança contra incêndios que reina no País.

Finaliza dizendo que a legislação proposta tem por objetivo fornecer uma resposta adequada e esperada à sociedade.

6) PL Nº 5202, DE 2013, de autoria do Deputado Onyx Lorenzoni, que dispõe sobre a obrigatoriedade da instalação de chuveiros automáticos (sprinklers) como equipamento de prevenção e proteção contra incêndio em estabelecimentos empresariais e públicos, em todo o território nacional.

Na sua justificativa o autor assevera que na madrugada do dia 27 de janeiro de 2013, um incêndio na casa noturna “Kiss”, localizada no centro da cidade de Santa Maria, no Estado do Rio Grande do Sul, deixou 241 mortos (a maioria por asfixia) e 106 feridos, na maior tragédia daquele estado, deixando em choque a nação brasileira e a comunidade internacional.

Afirma que naquela trágica noite, jovens universitários, em sua maioria na faixa de 18 a 25 anos, que buscavam somente se divertir, se viram, por conta da fragilidade do sistema nacional de prevenção e combate a incêndios, aprisionados em um literal inferno em chamas. Duzentas e quarenta e uma mortes evitáveis e desnecessárias.

Ressalta que a tragédia da boate Kiss, contudo, não constitui novidade na história brasileira. No dia 17 de dezembro de 1961, no Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, teve lugar o maior incêndio em número de mortos no Brasil, no Gran Circo Norte-Americano: da queda do toldo em chamas sobre os 2.500 espectadores presentes resultou a morte de 250 pessoas, bem como o ferimento de outras 400.

Conclui que os sistemas de chuveiros automáticos são a opção mais eficiente para o controle e prevenção de incêndios, sendo o único sistema capaz de proteger inclusive pessoas com dificuldade de locomoção. Consistem em uma rede de chuveiros automáticos instalados no teto das edificações que, ao serem acionados, são capazes de controlar ou extinguir um incêndio por meio da distribuição de um jato de água que atua sobre o foco inicial do fogo antes que ele se espalhe, controlando o incêndio e reduzindo a disseminação de gases tóxicos como os que vitimaram os jovens de Santa Maria.

Finaliza dizendo que por meio da presente proposição, se busca efetivar os constitucionalmente consagrados direitos à vida e à segurança através da obrigatoriedade da instalação compulsória de chuveiros automáticos nas edificações, sejam estas privadas ou públicas, de maneira a evitar tragédias como a que recentemente enfrentamos na cidade de Santa Maria.

7) PL Nº 5145, DE 2013, de autoria do Deputado Arnaldo Jardim, que altera a Lei n.º 10.257/2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Em sua justificativa o autor afirma que as edificações brasileiras tem sido motivo de trágicos eventos resultantes de problemas geológicos, geotécnicos, estruturais, em suas instalações elétricas, bem como pela inexistência de sistemas de abastecimento e distribuição de gás e de proteção contra incêndio, ocasionando mortes e grande repercussão na imprensa. As edificações antigas estão mais sujeitas a estes eventos, sendo exemplo o desabamento do Edifício Liberdade, no centro da cidade do Rio de Janeiro.

Assevera que mais recentemente, um incêndio ocorrido na madrugada do dia 27 de janeiro de 2013, em uma casa noturna denominada Boate Kiss, no município de Santa Maria, no Rio Grande do Sul, vitimou 239 pessoas e feriu outras 124. Ali notou-se uma série de falhas cometidas pelos proprietários e pelo Poder Público. O sinistro foi considerado a segunda maior tragédia no Brasil em número de vítimas em um incêndio, sendo superado apenas pela tragédia do Gran Circus Norte-Americano, ocorrida em 1961, em Niterói.

Não foram apresentadas emendas ao projeto no decorrer do prazo regimental.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão, nos termos do art. 32, inciso VII, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, opinar sobre o mérito do projeto.

O Projeto de Lei em apreço abriga-se no disposto no art. 24, I, da Constituição Federal, que atribui à União competência para legislar sobre direito urbanístico. De outra parte, é lícita a iniciativa parlamentar, uma vez que a proposição atende aos requisitos estabelecidos nos arts. 48 e 61 da Lei Maior, não incidindo no campo reservado ao Presidente da República.

O projeto principal e os apensados têm o mesmo objetivo, ou seja, a vistoria das edificações, não somente para a obtenção da licença para construir e o consequente habite-se, mas também a fiscalizar para a manutenção das condições de segurança para que haja a proteção da vida e do patrimônio das pessoas.

Assim, as proposições trazem os seguintes conteúdos:

1) PL Nº 3370/12:

a) no art. 1º traz a obrigatoriedade de vistorias periciais periódicas nas edificações públicas e privadas;

b) no art. 2º traz as definições de projetos e edificações;

c) no art. 3º traz os direitos dos proprietários e possuidores de imóveis, incluídos os proprietários de imóveis circunvizinhos, bem como os itens obrigatórios que deverão constar das vistorias técnicas, sem interferir nas competências legais dos órgãos públicos e do corpo de bombeiros;

d) no art. 4º traz os legitimados para realizar as vistorias, o seu credenciamento ao respectivo conselho, bem como o período de sua realização proporcional ao tempo de construção

e) no art. 7º traz as obrigações dos construtores, dentre elas a entrega de Manual do Adquirente e Usuário, que deverá conter itens obrigatórios de segurança;

f) no art. 8º estabelece a obrigatoriedade do proprietário entregar ao órgão competente laudo técnico assinado por engenheiro responsável devidamente inscrito no CREA, 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.

g) no art. 9º determina a aplicação às obras realizadas no condomínio o disposto nos artigos 1.341 a 1.346 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

h) o projeto não traz a previsão da entrada em vigor da lei.

2) PL Nº 3376/12:

a) no art. 1º traz a obrigatoriedade de vistorias periódicas em edificações públicas ou privadas, residenciais ou comerciais, por profissional ou empresa habilitados junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), e estabelece as condições para a realização das referidas vistorias e as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da norma.

b) no art. 2º traz a obrigatoriedade de vistoriadas a cada dois anos nas edificações públicas ou privadas, residenciais ou comerciais, acima de 3 (três) pavimentos ou com área construída superior a 1.000 (um mil) metros quadrados. Traz também os requisitos a serem observados.

c) no art. 3º traz a obrigatoriedade de laudo técnico circunstanciado, contendo as recomendações relativas a reparos ou obras de manutenção.

d) no art. 4º traz o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do recebimento oficial do laudo técnico de vistoria para início dos reparos.

e) no art. 5º traz que a inobservância do disposto nesta Lei sujeitará o responsável pela edificação ao pagamento de multa.

f) no art. 6º esta previsto a entrada em vigor após decorridos cento e vinte dias de sua publicação oficial.

3) PL Nº 3447/12:

a) no art. 1º traz a obrigatoriedade de vistoria periódica de segurança em edificações com mais de vinte anos de construção.

b) no art. 2º traz a obrigatoriedade da vistoria periódica, após a primeira vistoria, a ser realizada no máximo a cada cinco anos, dispensando dessa obrigatoriedade as habitações unifamiliares, desde que não tenham mais de dois pavimentos.

c) no art. 3º estabelece que é competente para realizar a vistoria o profissional ou empresa habilitados junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA. Estabelece a competência do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, para regular os requisitos a serem exigidos nas vistorias.

d) no art. 5º estabelece que havendo indicação de medidas de segurança ou de manutenção necessárias, deverão ter início no prazo máximo de cento e oitenta dias, contados da data do recebimento do laudo de vistoria. Estabelece que detectada situação de risco iminente à segurança da edificação, o profissional ou empresa responsável pela vistoria deverá notificar o responsável pela edificação sobre as medidas a serem tomadas de imediato, bem como informar a situação ao Corpo de Bombeiros e ao órgão de Defesa Civil competente, conforme definido em regulamento.

e) no art. 6º estabelece que sem prejuízo de outras sanções administrativas, civis e penais cabíveis, está o responsável pela edificação ao pagamento de multa no valor correspondente a 1,0% (um por cento) do valor cadastral do imóvel, por inobservância desta lei.

f) no art. 7º estabelece que a lei entrará em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação oficial.

4) PL Nº 3507/12:

a) no art. 1º obriga a realização de vistorias periódicas nas edificações residenciais e comerciais, bem como naquelas utilizadas para reuniões públicas, que estejam situadas em áreas urbanas. Estabelece que as definições e conceitos técnicos necessários à aplicação desta Lei serão estabelecidos em regulamento.

b) no art. 2º estabelece os objetivos das vistorias.

c) no art. 3º Estabelece a periodicidade da vistoria a cada três anos nas edificações residenciais e comerciais, excluindo das da exigência as edificações com até 100 (cem) metros quadrados de área construída e aquelas de uso exclusivamente residencial uni familiar. Estabelece vistorias adicionais, quando houver novas construções, reforma, ampliação; mudança de uso ou regularização de edificações irregulares.

d) no art. 4º estabelece os requisitos mínimos a serem verificados nas vistorias.

e) no art. 5º estabelece os certificados a serem expedidos após as vistorias: os de Vistoria de Licenciamento e Utilização: relativo ao estado geral da edificação; e os de Vistoria do Corpo de Bombeiros: relativo às condições de prevenção e proteção contra incêndio.

f) no art. 6º traz as responsabilidades do proprietário do imóvel, dentre elas, sem prejuízo de outras sanções administrativas, civis e penais cabíveis, a multa, no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor cadastral do imóvel.

g) no art. 8º estabelece que a entrada em vigor após decorridos noventa dias da publicação.

5) PL Nº 4102/12:

a) no art. 1º Estabelece que a manutenção em edificações, destinadas a realizar conservação e ou recuperação da sua capacidade funcional, será regida por esta lei, ressalvada as construções que já possuam normatização específica.

b) no art. 2º estabelece as definições de capacidade funcional; de edificação; de manutenção; de plano de manutenção predial; de titular da edificação; de órgão fiscalizador.

c) no art. 3º estabelece os objetivos da Política Nacional de Manutenção Predial.

d) no art. 4º estabelece os fundamentos da Política Nacional de Manutenção Predial.

e) no art. 5º estabelece que a fiscalização de segurança de edificações caberá ao serviço de fiscalização de obras do Município e do Distrito Federal.

f) no art. 7º estabelece os requisitos mínimos que deve conter o Plano de Manutenção Predial.

g) no art. 8º determina que 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.

h) no art. 9º estabelece que o órgão fiscalizador, no âmbito de suas atribuições legais, é obrigado a manter cadastro das edificações sob sua jurisdição, com identificação dos responsáveis e das anotações de

responsabilidade técnica por profissional habilitado no Sistema Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea)/ Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) Sistema Conselho de Arquitetura do Brasil (CauBr)/ Conselho de Arquitetura (Cau). Fixando um prazo de cinco anos para implantar o cadastro das edificações

i) no art. 10 estabelece as obrigações do titular da edificação, e em caso de não cumprimento serão lavradas multas de R\$ 5.000,00 mil reais, dobrando a cada reincidência.

J) no art. 11 estabelece o prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação desta Lei, para submeter à aprovação dos órgãos de fiscalização o plano de manutenção predial.

k) no art. 13 estabelece a entrada em vigor na data da publicação.

6) PL Nº 4944/13:

a) no art. 1º Estabelece o objeto da lei, ao dispor sobre as normas gerais de prevenção e proteção contra incêndio em estabelecimentos de prestação de serviços, comerciais, industriais e assemelhados, sejam eles públicos ou privados, e cria a exigência da inspeção periódica nestas e em outras edificações;

b) no art. 2º estabelece os conceitos;

c) no art. 3º estabelece as estruturas mínimas de prevenção contra incêndio;

d) no art. 4º cria a exigência de inspeção periódica nos estabelecimentos e edificações abrangidas pela presente Lei;

e) no art. 5º estabelece que a inspeção será anual;

f) no art. 6º estabelece que a inspeção de que trata o art. 4º da Lei será registrada em Laudo de Ambiente Protegido Contra Incêndio (LAPCI),

g) no art. 8º traz a incumbência do órgão público;

h) no art. 9º estabelece a responsabilidade do proprietário ou responsável pelo estabelecimento ou pela edificação;

i) no art. 10 traz o prazo para adequação a lei;

j) no art. 11 estabelece que a lei entra em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos após cento e oitenta dias.

7) PL Nº 5202/13:

a) no art. 1º Art. 1º Estabelece o objeto da lei, ao dispor sobre a obrigatoriedade da instalação de chuveiros automáticos, internacionalmente conhecidos como “sprinklers”, como equipamento de prevenção e proteção contra incêndio em estabelecimentos empresariais e públicos, em todo o território nacional;

b) no art. 2º fixa os conceitos para os efeitos desta Lei;

c) no art. 3º estabelece a obrigatoriedade de todos os estabelecimentos abrangidos pela presente Lei, conterem em seus ambientes, sistemas de chuveiros automáticos, sem os quais não poderão obter ou renovar alvarás de funcionamento, habite-se ou qualquer tipo de aprovação para utilização concedida por órgão ambiental, agência reguladora ou quaisquer autoridades responsáveis por autorizar seu funcionamento;

d) no art. 4º obriga as Legislações Estaduais, Municipais e distrital definir, no âmbito de suas competências, as normas necessárias para

instalação, utilização e revisões periódicas dos chuveiros automáticos, definidos por esta Lei.

e) no art. 5º estabelece que compete ao proprietário, responsável pelo estabelecimento ou pela edificação, ou seu locatário, adotar os cuidados necessários à instalação, bem como ao pleno e eficiente funcionamento dos chuveiros automáticos, sob pena de interdição preventiva do estabelecimento pelos órgãos fiscalizatórios responsáveis;

f) no art. 6º fixa os prazos para adequação às normas dispostas por esta Lei.

8) PL Nº 5145/13:

a) no art. 1º traz o objeto da lei, que é acrescentar no Capítulo II da Lei n.º 10.257/2001, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, a Seção I-A, sob o título Da Segurança das Edificações, com a seguinte redação:

b) no art. 4º-A estabelece o prazo das vistoriadas a cada 3 (três) anos;

c) no art. 5º-A obriga o profissional ou empresa responsável pela vistoria a elaborar laudo técnico circunstanciado, contendo as recomendações relativas a reparos ou obras de manutenção, se for o caso.

d) no art. 6º-A estabelece as medidas a serem adotadas pelos responsáveis, quando houver reparos ou obras de manutenção a fazer;

e) no art. 6º-A estabelece que o funcionamento de cinemas, teatros, casas de espetáculos, casas noturnas e congêneres, bem como as que impliquem aglomeração de pessoas, fica condicionado à expedição de alvará de funcionamento contendo a prévia autorização do órgão competente do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil ou do Corpo de Bombeiros Militares;

f) no art. 8º-A fixa a penalidade pela inobservância do disposto nesta Lei;

g) no art. 2º altera o art. 37 da Lei n.º 10.257/2001, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, acrescentando o inciso VIII, com a obrigatoriedade de proteção contra incêndios;

h) no art. 3º estabelece o prazo de 120 (cento e vinte) dias para entrada em vigor da lei.

Ao analisarmos todos os projetos verificamos a pertinência temática e a real necessidade de uma norma federal que estabeleça as normas gerais a serem observadas em âmbito nacional, tendo em vista que vários municípios já aprovaram leis versando sobre o tema, porém necessitamos de uma padronização em defesa dos interesses dos proprietários, do público em geral e também dos construtores.

Todos sabem que a realidade social é permeada de exemplos de edificações que foram demolidas por diversos motivos, causando situações de insegurança inaceitáveis, onde vidas e bens foram perdidos.

Destarte, as edificações são construídas para durarem muitos anos, e para tanto, devem apresentar condições adequadas para uso. Por isso devem ser resistentes aos agentes que alteram suas propriedades iniciais, e essas condições têm que ser acompanhadas.

As edificações não são produtos invencíveis, pois, em que pese sua enorme resistência física, estão sujeitos à duração do tempo. Seu uso deve

existir coadunado com um plano de preservação que prolongue e garanta a segurança dos usuários e população adjacente.

Para consolidação da sua resistência e duração planejada, faz-se necessário que exista um plano de manutenção, que, além de obrigar o usuário a realizá-lo, vai aumentar a vida útil do bem imóvel, trazendo segurança, solidez e inúmeros benefícios à sociedade em geral.

Tal ferramenta revela a situação real dos bens imóveis já existentes, bem como das condições de prevenção e proteção contra incêndio. Ainda, determina com profissionalismo as ações de manutenção. Assim, contribui-se para sustentabilidade, segurança, higiene, eficiência, economia, preservação e valorização do patrimônio, seja público ou privado.

Temos certeza de que uma lei de aplicação nacional com esse conteúdo contribuirá muito para o desenvolvimento, segurança e qualidade de vida da Nação. Não é possível aceitar que se coloque em risco a vida e o patrimônio da população, tampouco, assistirmos a famílias inteiras sendo ceifadas em razão da falência estrutural das edificações ou de seus sistemas de prevenção e proteção contra incêndios.

Ante o exposto, voto pela **APROVAÇÃO** dos 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 apresentado.

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 Apenso

(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, 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, 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 e comerciais, 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 Normas 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 ou arquiteto 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 ao 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