



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
REDAÇÃO FINAL
PROJETO DE LEI Nº 3.370-C DE 2012

Estabelece a Política Nacional de Manutenção Predial; cria o Plano de Manutenção Predial; institui a obrigatoriedade de inspeções 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 à 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 seus 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 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil;

VI - órgão fiscalizador - corpos de bombeiros militares e demais órgãos públicos responsáveis pelas ações de fiscalização de segurança, serviço de fiscalização de obras do Município, do 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 inciso X do art. 6º da Lei nº 8.666, de 21 de junho 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 Autorresgate 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 à 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 ou esportiva (ginásios e estádios), incluindo, ainda, nesse conceito, pontes, viadutos e similares;

XI - edificação privada - é aquela de propriedade particular, seja residencial ou comercial;

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 Autorresgate para Incêndios o conjunto composto pela máscara individual de proteção em incêndios e pela 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 o 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, de 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 a 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 DO TITULAR DA EDIFICAÇÃO E DOS POSSUIDORES
DE EDIFICAÇÕES PRIVADAS

Art. 5º É direito do titular das unidades autônomas exigir 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 O 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, sua segurança e sua adequada funcionalidade.

§ 2º A inspeção técnica visual de que trata o § 1º deverá observar os seguintes itens:

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

II - cumprimento da legislação vigente quanto à segurança nas instalações elétricas, hidráulicas e de 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 da 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 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 evidência de risco real à segurança.

Art. 6º São responsabilidades 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 (noventa) dias, desde a entrega do laudo, o início das obras de reparo ou de manutenção ou a regulamentação de atendimento às legislações municipal e estadual, quando 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 Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14037.

Parágrafo único. 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 DOS DEVERES DOS RESPONSÁVEIS POR EDIFICAÇÃO PÚBLICA

Art. 7º É dever do responsável por edificação pública verificar periodicamente as condições físicas do con-



junto da edificação, no que tange ao estado de conservação de sua estrutura e dos demais acessórios.

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

§ 2º O dever descrito 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 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 para emissão de laudo de inspeção das condições de segurança de que trata esta Lei;

III - providenciar, em até 90 (noventa) dias, o início das obras de reparo ou das obras de manutenção indicadas 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 deverá conter especificação dos projetos estruturais, que deverão ser registrados no CREA e assinados pelo engenheiro responsável.

§ 1º O projeto executivo citado no inciso VII do art. 2º desta Lei deverá detalhar quais das paredes, das vigas e dos pilares não poderão ser alterados em caso de modificações arquitetônicas.

§ 2º No caso de edificação multirresidencial ou multicomercial, a documentação de que trata este artigo também deverá ser entregue ao condomínio.

§ 3º O Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis deverá ser arquivado pelo construtor no CREA.

CAPÍTULO VII
DA POLÍTICA NACIONAL DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Art. 10. Os instrumentos de estruturação da Política Nacional de Manutenção Predial são 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 com as 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, da sua adequada funcionalidade e da sua 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 VIII
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 com as Normas de Segurança Contra Incêndio de cada Estado Federado e do Distrito Federal.

CAPÍTULO IX
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;

II - 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 - 5 (cinco) anos para a inspeção do estado geral da edificação, quanto à sua segurança, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade;

II - 1 (um) ano para a vistoria das condições de projeto de segurança contra incêndio e de 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 2 (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:

I - observar o estado geral da edificação quanto:

- a) à estrutura da edificação;
- b) aos elementos de fachada e marquise;

II - verificar:

a) o cumprimento da legislação vigente, referente à validade dos certificados, licenças ou vistorias de órgãos públicos fiscalizadores relativos à utilização do imóvel, às condições de prevenção e sistemas de proteção contra incêndio, aos elevadores, às esteiras, às escadas rolantes, aos reservatórios de água e à casa de máquinas, quando aplicáveis;

b) 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 à solidez e à segurança do disposto nas alíneas a e b do inciso I do *caput* deste artigo, o engenheiro responsável pela inspeção deverá informar o ocorrido à Defesa Civil.

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

§ 3º Caso sejam identificadas manifestações de patologias que possam representar risco à segurança e à 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 X 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 disposto nesta 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 ou alteração de posicionamento de elemento estrutural ou de vedação e de sistemas hidráulicos, elétricos, de 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 com a respectiva anotação de responsabilidade técnica, quando solicitado, deverá ser disponibilizado pelo titular da edificação a condômino, órgão fiscalizador ou responsável pela inspeção técnica visual.

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

§ 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. Aplica-se às obras realizadas no condomínio o disposto nos arts. 1.341 a 1.346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

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

Sala da Comissão,

Deputado PAES LANDIM
Relator