

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

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.

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 conseqüente 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 vistoriais 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.

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 essa 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 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 ou de seus sistemas de prevenção e proteção contra incêndios.

Ante o exposto, voto pela **APROVAÇÃO** dos Projetos de Lei nº **3370**, de 2012, nº **3376/12**, nº **3447/12**, nº **3507/12** e nº **4102/12**, na forma do Substitutivo apresentado.

Sala da Comissão, em de de 2012.

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 e PL Nº 4102/12)

Estabelece a Política Nacional de Manutenção Predial, cria o Plano de Manutenção Predial e institui a obrigatoriedade de vistorias técnicas 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 vistorias técnicas 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, incluída suas instalações e equipamentos, concluída e entregue 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;

IV – plano de manutenção predial: elaboração detalhada dos métodos de trabalho, cronograma e realização dos serviços de manutenção.

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;

VI – órgão fiscalizador: autoridades do poder público responsáveis pelas ações de fiscalização de segurança, serviço de fiscalização de obras do Município, do Distrito Federal e do Estado, juntamente com o 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, no âmbito da engenharia e arquitetura (Cau).

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 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;

IX – 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;

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

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

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

Parágrafo único. 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 as pessoas ou a segurança pública.

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.

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 e 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;

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 PROPRIETÁRIOS E POSSUIDORES

Art. 5º 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 regulador das edificações, como o Corpo de Bombeiros Militar e a 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 fiscalização consagrado no caput é extensivo aos proprietários e possuidores de imóveis circunvizinhos à respectiva edificação.

Art. 6º É responsabilidade do proprietário do imóvel:

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

II – providenciar, no prazo estabelecido pelo órgão fiscalizador, os reparos ou as obras de manutenção indicados nos certificados de vistoria de que trata o art. 5º, dentro do prazo estipulado, salvo caso fortuito ou força maior.

Capítulo V

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;

IX – identificação dos fabricantes e dos comerciantes de todos os sistemas de prevenção e combate à incêndio existentes, bem como sua localização, condições de uso e manutenções.

§ 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 VI DO PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Art. 8º O instrumento de estruturação da Política Nacional de Manutenção Predial é o Plano de Manutenção Predial e a Educação e Comunicação social.

Parágrafo único. O órgão responsável pela fiscalização e controle, estabelecido pelo art. 5º desta lei determinará a forma na qual o Plano de Manutenção Predial será realizado.

Seção I Do Plano de Manutenção Predial

Art. 7º O Plano de Manutenção Predial deve compreender, no mínimo, as seguintes informações:

- I – identificação do titular da edificação;
- II – dados técnicos referentes à implantação da edificação inclusive, nos casos construídos após a promulgação desta Lei;
- III – manual de procedimentos dos roteiros de conservação e ou recuperação da edificação;
- IV – anotação de responsabilidade técnica nos Conselhos de Fiscalização Profissional, nos termos da Lei 6.496 de 1977 e da Lei 12.378 de 2010;
- V – revisões periódicas de segurança.

Parágrafo único. A periodicidade de atualização, o conteúdo mínimo e o nível de detalhamento dos planos de manutenção predial deverão ser estabelecidos pelos órgãos fiscalizadores.

Art. 8º O titular da edificação obriga-se a manter plano de manutenção predial, devendo observar:

- I – organizar e manter em bom estado de conservação as informações e a documentação referentes ao projeto, à construção, à operação, à manutenção, à segurança e, quando couber, à desativação da edificação;
- II – informar ao respectivo órgão fiscalizador qualquer alteração que possa acarretar em comprometimento da sua segurança;

II – permitir o acesso irrestrito do órgão de fiscalização e demais órgãos integrantes do poder executivo, e à sua documentação de segurança;

Seção II Da Educação e da Comunicação

Art. 9º 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. 10. O órgão fiscalizador, no âmbito de suas atribuições legais, é obrigado a:

I – manter cadastro das edificações na sua circunscrição, 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);

II – exigir do titular da edificação o cumprimento das recomendações contidas nos planos de manutenção predial;

III – articular-se com outros órgãos envolvidos com a fiscalização de edificações;

IV – exigir do titular da edificação o cadastramento e atualização das informações relativas à edificação.

Parágrafo único. O órgão fiscalizador deverá implantar o cadastro das edificações a que alude o inciso I no prazo máximo de 5 (cinco) anos, a partir da data da publicação desta Lei.

CAPÍTULO VIII DAS VISTORIAS TÉCNICAS E PERIÓDICAS

Art. 11. As vistorias técnicas e periódicas de que trata esta Lei têm por objetivo:

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

II – proteger a vida dos usuários das edificações;

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

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

Art. 12. É obrigatória a realização de vistorias 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 vistoria do estado geral da edificação, quanto à sua segurança, solidez e adequada funcionalidade, e

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

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

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

I – novas construções, reforma ou ampliação;

II – mudança de uso;

III – regularização de edificações irregulares.

§ 3º As vistorias de que trata o caput serão realizadas de ofício:

I – pelo órgão responsável pela expedição do “habite-se” ou licenciamento de uso, no caso da verificação do estado geral da edificação;

II – pelo Corpo de Bombeiros Militar do respectivo Estado ou do Distrito Federal, no uso de suas atribuições legais, no caso da verificação das condições de prevenção e proteção contra incêndio.

Art. 13 As vistorias periódicas deverão observar, além do previsto na legislação municipal e estadual:

I – na verificação do estado geral da edificação:

a) as estruturas da edificação;

b) as instalações elétricas e hidráulicas;

c) os elementos de fachada.

II – na verificação das condições de prevenção e proteção contra

incêndio:

a) as condições de acesso da viatura à edificação;

b) a separação entre edificações;

c) as condições de hidrantes e extintores;

d) a resistência ao fogo dos elementos de construção;

e) as condições das saídas de emergência;

f) o sistema de iluminação de emergência;

g) os mecanismos de controle de fumaça, se houver;

h) os sistemas de detecção automática (chuveiros) e de alarme de incêndio, se houver;

i) as condições de conservação e funcionamento dos sistemas e de equipamentos de prevenção e combate a incêndio.

Parágrafo único. Os elevadores e os sistemas de detecção automática de incêndios (chuveiros), quando existentes, deverão ser objeto de manutenção nos termos estabelecidos pelo respectivo fabricante.

Art. 14 As autoridades responsáveis pelas vistorias periódicas, relativas ao estado geral da edificação deverão expedir os seguintes certificados de vistoria:

I – Certificado de Vistoria de Licenciamento e Utilização: relativo ao estado geral da edificação;

II – Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar: relativo às condições de prevenção e proteção contra incêndio.

§ 1º Os certificados de vistoria referidos no caput deverão ser circunstanciados, contendo a descrição dos problemas encontrados, as recomendações relativas a reparos ou obras de manutenção e o prazo limite para execução desses reparos ou obras, se for o caso.

§ 2º Os certificados de vistoria deverão ser arquivados e mantidos à disposição até a realização da próxima vistoria prevista.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAS E TRANSITÓRIAS

Art. 15. Os titulares das edificações já existentes terão 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.

Art. 16 O descumprimento dos dispositivos desta Lei sujeita os infratores às penalidades estabelecidas na legislação pertinente.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Art. 18 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. 19 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.

Sala da Comissão, em de de 2012.

**Deputado WILLIAM DIB
Relator**