

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 6.014, DE 2013

Apensados: PL nº 6.382/2013 e PL nº 6.841/2013

Determina a realização periódica de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite).

Autor: SENADO FEDERAL - MARCELO CRIVELLA

Relator: Deputado LUIZÃO GOULART

I - RELATÓRIO

O projeto de lei sob exame, originado no Senado Federal, determina a realização periódica de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite). Ademais, fixa prazo para a primeira inspeção e o intervalo para as subseqüentes, aponta exceções à exigência de inspeções e determina obrigações ao órgão municipal ou distrital responsável.

Na justificção do projeto de lei do Senado Federal, o autor afirma que, para evitar acidentes, é importante que seja criada uma política nacional de inspeção periódica das edificações de uso coletivo – públicas ou privadas –, aí incluídas suas instalações técnicas, com o objetivo de assegurar que apresentem adequadas condições de estabilidade e de segurança predial, ou de apontar as medidas corretivas que forem necessárias.

Em apenso ao projeto principal, encontram-se as seguintes proposições:

- **PL nº 6.382, de 2013**, de autoria do Deputado Rubens Bueno, que visa acrescentar artigo à Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, a fim de fixar o prazo de três anos para



renovação do “habite-se” ou “licença municipal equivalente”;

- **PL nº 6.841, de 2013**, de autoria do Deputado Major Fábio, que visa acrescentar artigo à Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, para prever medidas de segurança em relação a elevadores instalados em edificações públicas e privadas, a fim de que sejam dotados de dispositivo de segurança para resgate imediato de passageiros, na eventualidade de imobilização entre andares, incêndio ou outros problemas que impeçam o funcionamento normal do equipamento.

As proposições tramitam em regime de prioridade e estão sujeitas à apreciação conclusiva pelas Comissões (art. 24, II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados – RICD), tendo sido distribuídas à Comissão de Desenvolvimento Urbano, para análise de mérito, e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, para parecer sobre a constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito das matérias.

A Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) concluiu seu parecer pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.014/2013, principal, com duas emendas, e pela rejeição do PL nº 6.382/2013 e do PL nº 6.841/2013, apensados, nos termos do voto do relator, Deputado Roberto Britto.

A Emenda nº 1 da CDU confere nova redação ao § 2º do art. 5º do PL nº 6.014/2013, pois considera que o projeto de lei flexibiliza demais as previsões sobre o Lite ao abrir a possibilidade de as autoridades municipais tanto reduzirem quanto ampliarem o período de tempo entre uma inspeção e outra. Nesse sentido, conclui que “a norma de aplicação nacional deve estabelecer medidas que possam ser tornadas mais rigorosas pelas autoridades municipais, nunca atenuadas”.

A Emenda nº 2 da CDU, por sua vez, dá nova redação ao parágrafo único do art. 9º do projeto, para elencar as penalidades



administrativas aplicáveis ao proprietário ou responsável pela edificação que não requerer as inspeções periódicas, nos prazos estabelecidos.

A rejeição do PL nº 6.382/2013 se justificou, segundo o parecer da CDU, pelo fato de que esse projeto estabelece o prazo único de três anos para renovação periódica do “Habite-se”, ao passo que a proposição principal traz regras mais adequadas, que ponderam a idade e o tipo de edificação. Já a rejeição do PL nº 6.841/2013 se fundamentou no argumento de que a proposta poderá se apresentar inviável na situação de imobilização do elevador entre andares, como alertado em audiência pública realizada pela CDU.

As matérias seguiram para análise desta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. No prazo regimental, não foram apresentadas emendas às proposições.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Em conformidade ao que dispõe o art. 32, IV, “a”, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, cumpre a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania pronunciar-se acerca da constitucionalidade, da juridicidade e da técnica legislativa das proposições, bem como sobre o seu mérito.

Trata-se de matéria de competência concorrente da União (artigo 24, I, da Constituição da República), cabendo-lhe a edição de normas gerais sobre o assunto (art. 24, § 1º), e de atribuição normativa do Congresso Nacional. Não havendo reserva de iniciativa sobre o tema, revela-se legítima sua apresentação por parte de parlamentar, de acordo com a competência geral prevista no art. 61, *caput*, do texto constitucional.

Verificado o atendimento aos requisitos constitucionais formais, passamos à análise da constitucionalidade material das proposições. Nesse ponto, registramos que as matérias não conflitam com preceitos ou princípios da Lei Maior. Com efeito, a edição pela União de normas gerais, no âmbito do



direito urbanístico, sobre uma política nacional de inspeção periódica das edificações de uso coletivo, com o objetivo de assegurar que apresentem adequadas condições de estabilidade e de segurança predial, harmoniza-se aos comandos da Carta Magna, em especial ao art. 24, I e parágrafo único.

Constatamos, ademais, o atendimento ao requisito da juridicidade, uma vez que as proposições em análise inovam no ordenamento jurídico, observam o princípio da generalidade normativa e respeitam os princípios gerais do direito.

As proposições em comento apresentam também boa técnica legislativa, nos moldes da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, alterada pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001. Registramos, apenas, que existe uma incongruência entre a ementa do PL nº 6.382/2013, que propõe acrescentar o art. 47-A à Lei nº 10.257/2001, e o corpo da proposição, que efetivamente acrescenta o art. 45-A, o que poderia, no entanto, ser corrigido no momento da redação final da matéria.

No mérito, entendemos que o PL nº 6.014/2013 é oportuno e merece ser aprovado, com ajustes quanto ao prazo de renovação do Lite, a fim de não onerar excessivamente os proprietários de edificações e imóveis com frequentes vistorias. Foram promovidas, ainda, outras alterações no texto da proposição, atendendo a sugestões do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea), para melhor adequar a norma aos critérios técnicos das vistorias e inspeções.

A proposição principal e as duas emendas adotadas pela CDU propõem criar uma norma de política nacional de inspeção predial de forma a prevenir acidentes e desastres. A instituição de diretrizes a serem seguidas em todo o País contribui para garantir condições de estabilidade e de segurança predial.

Muitos são os tristes episódios de desabamento de edifícios que ceifaram a vida de um grande número de pessoas e geraram prejuízos materiais a dezenas de famílias. Em uma breve retrospectiva, podemos apontar alguns casos que chocaram o País, como o desmoronamento do edifício Palace II, em 1998, no Rio de Janeiro, que matou 8 pessoas e destruiu



44 apartamentos, levando à implosão do edifício alguns dias depois; o desabamento de um prédio em construção sobre uma residência em Salvador (BA), em 2010, quando três pessoas morreram; o desabamento de um edifício de alto padrão em construção em Belém (PA), em 2011, quando três pessoas morreram soterradas; e o desabamento, em janeiro de 2012, do Edifício Liberdade, de 20 andares, e dos Edifícios Treze de Maio (4 andares) e Colombo (10 andares), no centro do Rio de Janeiro¹.

Diante dessa realidade, o PL nº 6.014/2013 é muito bem-vindo, ao corrigir o *déficit* legislativo no que se refere a normas gerais, de alcance nacional, voltadas à prevenção da ocorrência de desabamentos e outros problemas graves que acontecem nas edificações que não têm a devida manutenção.

Já quanto às proposições apensadas, concordamos com o parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano no sentido de que devem ser rejeitadas, no mérito, em especial em face dos seguintes argumentos:

- o PL nº 6.382/2013 apresenta problema ao trabalhar com o prazo único de 3 anos, que implicará em despesas muito frequentes com vistorias, onerando excessivamente os proprietários; e
- o PL nº 6.841/2013 traz proposta que poderá se apresentar inviável na situação de imobilização do elevador entre andares, como alertado na audiência pública realizada pela CDU.

Feitas essas considerações, votamos:

a) pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 6.014, de 2013, principal, e das Emendas nºs 1 e 2, adotadas pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e, no mérito, pela aprovação das matérias, na forma do substitutivo em anexo;

b) pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 6.382, de 2013, e do Projeto de Lei nº 6.841, de 2013, apensados; e, no mérito, pela rejeição das matérias.



¹ “Desabamentos que chocaram o Brasil: Palace II, Metrô SP e outros”. Disponível em <https://www.terra.com.br/noticias/infograficos/desabamentos/>. Acesso em 26/08/2021.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luizão Goulart

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD227913983400>



Sala da Comissão, em de de 2022.

Deputado LUIZÃO GOULART
Vice-Líder Solidariedade/PR
Relator



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luizão Goulart
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD227913983400>



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.014, DE 2013

Determina a realização periódica de inspeções prediais e cria o Laudo de Inspeção Predial (LIP).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei cria a exigência de realização de inspeção predial periódica em edificações, destinada a avaliação visual das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade dos sistemas construtivos, considerados os requisitos de desempenho previstos para as edificações.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, edificação é o conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção, concluída e entregue para uso, com seus elementos complementares, como sistemas de ar condicionado, geradores de energia, elevadores, escada rolante, subestação elétrica, caldeiras, instalações elétricas, monta-cargas e transformadores, entre outros.

Parágrafo único. Para efeito do disposto nesta Lei, serão também consideradas como edificações as obras de engenharia da construção inacabadas ou abandonadas que, a critério da Defesa Civil, do Corpo de Bombeiros ou do órgão público responsável pela fiscalização e controle das inspeções, ofereçam risco à segurança pública.

Art. 3º Toda edificação está sujeita às inspeções prediais periódicas de que trata esta Lei, exceto:

I – barragens e estádios de futebol, por estarem abrangidos por legislação específica;

II – residências unifamiliares.



Art. 4º O objetivo da inspeção é efetuar o diagnóstico da edificação por meio de vistoria especializada para emissão do Laudo de Inspeção Predial (LIP) sobre as condições técnicas, de uso e de manutenção da edificação, com identificação de anomalias e/ou falhas de manutenção e uso, assim como a classificação de sua prioridade técnica, considerando a perda de desempenho observada.

Art. 5º As edificações elencadas deverão possuir o LIP, com validade de dez anos, observado que:

I- A primeira inspeção deverá ser feita imediatamente após transcorridos 10 (dez) anos da emissão do “habite-se”, e, a partir de então, ressalvado o disposto nos incisos II e III e §1º deste artigo, a periodicidade será de 10 (dez) anos da emissão do último LIP.

II- Para as edificações que não possuírem o “habite-se”, a primeira impressão deverá ser feita transcorridos 05(cinco) anos da data do cadastramento da edificação pelo órgão competente ou registro fotográfico comprobatório da data de conclusão, e, a partir de então, a periodicidade será de 05 (cinco) anos da emissão do último LIP.

III- As inspeções em edificações não residenciais também deverão ocorrer a cada 5 (cinco) anos, caso se enquadrem em ao menos umas das seguintes categorias:

a) as que tenham mais de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída;

b) as que tenham mais de 4 (quatro) pavimentos;

c) as com capacidade para eventos ou atividades destinadas a mais de 200 (duzentas) pessoas;

d) hospitais, prontos-socorros e outras unidades de atendimento à saúde, que possam representar risco aos usuários.

§ 1º Considerando as características da edificação e da atividade nela desenvolvida, o órgão público responsável pela fiscalização e controle das inspeções poderá determinar os casos em que as inspeções serão



realizadas em intervalos menores de tempo do que os estabelecidos neste artigo.

§ 2º Na ocorrência de qualquer obra na edificação que caracterize a alteração de sua estrutura, deverá ser emitido um novo LIP.

Art. 6º A inspeção de que trata esta Lei será registrada em LIP, que será elaborado em conformidade com o que dispõem as normas técnicas aplicáveis, estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e conterà os seguintes itens, além de outros a critério do órgão público responsável pela fiscalização e controle das inspeções:

I – identificação do solicitante ou contratante e representante legal;

II – descrição técnica da edificação;

III – data da vistoria;

IV - lista da documentação solicitada pelo profissional e lista da documentação disponibilizada pelo contratante;

V - descrição da metodologia empregada na Inspeção Predial, conforme normas vigentes;

VI - lista dos sistemas, elementos, componentes construtivos e equipamentos inspecionados e não inspecionados;

VII - descrição das anomalias e falhas constatadas nas vistorias e registro fotográfico de cada uma delas;

VIII - classificação da prioridade das ações de manutenção, das anomalias e falhas de uso, operação e/ou manutenção constatadas nas vistorias;

IX - avaliação da manutenção dos sistemas e equipamentos e condições de uso da edificação, com base no disposto pelas normas técnicas aplicáveis, estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);



X - recomendações técnicas para as anomalias e falhas de uso, operações e/ou manutenção e registro de não conformidades com a documentação analisada;

XI – data do laudo;

XII - assinatura do profissional responsável, acompanhado do número de registro em Conselho de Classe Profissional;

XIII - anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 7º O LIP será elaborado por profissional devidamente habilitado, a quem competirá:

I – emitir o LIP em conformidade com as orientações estabelecidas nesta Lei, nas normas da ABNT e nas demais resoluções e disposições legais aplicáveis, facultando o apontamento de recomendações adicionais, se o profissional julgar necessárias;

II – providenciar a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou anotação congênere;

III – complementar o LIP constatando a realização do reparo ou manutenção por ele indicados, quando solicitado pelo proprietário ou responsável pela administração da edificação.

§ 1º A inspeção periódica e o LIP deverão ser realizados pelos profissionais e meios que se fizerem necessários em cada situação específica.

§ 2º A prestação de informações falsas ou a omissão deliberada de informações será punível com multa a ser definida pelo órgão de fiscalização das profissões, sem prejuízo da apuração das responsabilidades civil e penal.

Art. 8º Cabe ao órgão público responsável pela fiscalização o controle das inspeções:

I – observado o disposto no art. 6º, definir a operacionalização do LIP, os procedimentos para seu registro e para o efetivo atendimento às suas recomendações e conclusões;



II – manter arquivo dos LIPs, devendo disponibilizar livre acesso aos proprietários, aos responsáveis pela administração, aos moradores e usuários da edificação e aos órgãos governamentais de fiscalização;

III – notificar o responsável pela edificação para realização de reparo e conservação, quando houver essa indicação no LIP;

IV – havendo referência no LIP, determinar a interdição da edificação ou notificar o órgão responsável por fazê-lo;

V – arquivar, na medida do possível, em meios digitais para facilitar próximas avaliações periódicas;

§1º O órgão público responsável pela fiscalização é o mesmo que faz a emissão do habite-se.

§2º A não observância do disposto neste artigo importará na apuração da responsabilidade administrativa, sem prejuízo da civil e penal.

Art. 9º. Compete ao proprietário ou encarregado legal da administração da edificação a responsabilidade pela contratação do LIP, cabendo-lhe:

I – providenciar a realização da inspeção de que trata esta Lei, de acordo com os prazos previstos;

II – atender às recomendações de reparo e conservação especificadas no LIP, necessárias à manutenção da integridade estrutural e da segurança de uso da edificação.

Parágrafo único. Sem prejuízo das sanções penais aplicáveis e da responsabilização na esfera civil, o descumprimento do disposto neste artigo enseja a aplicação das seguintes penalidades administrativas:

I – multa no valor estabelecido na legislação municipal ou distrital;

II – suspensão parcial ou total de atividades;

III – suspensão ou cancelamento de registro, licença ou autorização a cargo do Poder Público municipal ou do governo do Distrito Federal.



Art. 10. Esta Lei entra em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2022.

Deputado LUIZÃO GOULART
Vice-Líder do Solidariedade/PR
Relator



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luizão Goulart
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD227913983400>

