



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.370-B, DE 2012 **(Do Sr. Augusto Coutinho)**

Dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, em todo o território nacional, e dá outras providências; tendo pareceres: da Comissão de Desenvolvimento Urbano pela aprovação deste e dos de nºs 3.376/12, 3.447/12, 3.507/12, 4.102/12, 4.944/13, 5.145/13 e 5.202/13, apensados, com substitutivo (relator: DEP. WILLIAM DIB); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa deste e dos de nºs 3.376/2012, 3.447/2012, 3.507/2012, 4.102/2012, 4.944/2013, 5.145/2013, 5.202/2013, apensados, e do substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano (relator: DEP. PAES LANDIM e relator substituto: DEP. WILLIAM DIB).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

APRECIACÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Projetos apensados: 3376/12, 3447/12, 3507/12, 4102/12, 4944/13, 5145/13 e 5202/13

III – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- 1º Substitutivo oferecido pelo relator
- Complementação de voto
- 2º Substitutivo oferecido pelo relator
- parecer da Comissão

IV – Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Capítulo I

Das Disposições Gerais

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

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

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

I – projeto executivo: é o conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, conforme disposto no art. 6º, X da Lei nº 8.666, de 1993;

II – projeto estrutural: é o conjunto de elementos utilizados para dimensionar as estruturas de determinada obra, visando a melhor forma de cálculo, informando, quais os materiais deverão ser utilizados para consecução de uma obra ou empreendimento, estável, seguro e isento de quaisquer riscos para os indivíduos;

III – edificação pública: é aquela de propriedade do Poder Público, seja de natureza educacional, cultural, de saúde, esportivas (ginásios e estádios) incluindo, ainda, nesse conceito, pontes, viadutos e similares;

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

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

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

Capítulo II

Dos Direitos dos Proprietários e Possuidores

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

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

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

- I- fundações, pilares, lajes e fachadas;
- II- instalações elétricas e hidráulicas de uso comum da edificação;
- III- estado de conservação do sistema de combate a incêndio;
- IV- estado de conservação dos reservatórios de água e casa de máquinas;
- V- estado de conservação do sistema de esgotamento sanitário;
- VI - estado de conservação dos sistemas mecânicos e de potência, como elevadores, escadas rolantes, grupos geradores, subestações, climatizadores, bombas hidráulicas, quanto à segurança e funcionalidade.

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

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

Capítulo III

Das vistorias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo IV

Das Obrigações dos Construtores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º Os projetos executivos citados no inciso VI deste artigo deverão detalhar quais as paredes, vigas e pilares que não poderão ser alterados em caso de modificações arquitetônicas.

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

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

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

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

Capítulo V

Das disposições Finais

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

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

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

Art. 9º Aplicam-se às obras realizadas no condomínio o disposto nos artigos 1.341 a 1.346 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

JUSTIFICATIVA

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

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

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

Destarte, é dever constitucional do Estado, conforme está disposto no caput do art. 5º da Constituição Federal, garantir a segurança a toda sociedade brasileira, incluindo nessa noção o direito de transitar em vias públicas e permanecer em locais seguros que não desabem em questões de segundo, causando tragédias que muitas vezes custam vidas.

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

Sala das Sessões, em 7 de março de 2012.

**DEPUTADO AUGUSTO COUTINHO
DEMOCRATAS/PE**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I
DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

.....

.....

LEI Nº 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993

Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Seção II Das Definições

Art. 6º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - Obra - toda construção, reforma, fabricação, recuperação ou ampliação, realizada por execução direta ou indireta;

II - Serviço - toda atividade destinada a obter determinada utilidade de interesse para a Administração, tais como: demolição, conserto, instalação, montagem, operação, conservação, reparação, adaptação, manutenção, transporte, locação de bens, publicidade, seguro ou trabalhos técnico-profissionais;

III - Compra - toda aquisição remunerada de bens para fornecimento de uma só vez ou parceladamente;

IV - Alienação - toda transferência de domínio de bens a terceiros;

V - Obras, serviços e compras de grande vulto - aquelas cujo valor estimado seja superior a 25 (vinte e cinco) vezes o limite estabelecido na alínea c do inciso I do art. 23 desta Lei;

VI - Seguro-Garantia - o seguro que garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas por empresas em licitações e contratos;

VII - Execução direta - a que é feita pelos órgãos e entidades da Administração, pelos próprios meios;

VIII - Execução indireta - a que o órgão ou entidade contrata com terceiros, sob qualquer dos seguintes regimes:

a) empreitada por preço global - quando se contrata a execução da obra ou do serviço por preço certo e total;

b) empreitada por preço unitário - quando se contrata a execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas;

c) (VETADO)

d) tarefa - quando se ajusta mão-de-obra para pequenos trabalhos por preço certo, com ou sem fornecimento de materiais;

e) empreitada integral - quando se contrata um empreendimento em sua integralidade, compreendendo todas as etapas das obras, serviços e instalações necessárias, sob inteira responsabilidade da contratada até a sua entrega ao contratante em condições de entrada em operação, atendidos os requisitos técnicos e legais para sua utilização em condições de segurança estrutural e operacional e com as características adequadas às finalidades para que foi contratada;

IX - Projeto Básico - conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, devendo conter os seguintes elementos:

a) desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global da obra e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;

b) soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a minimizar a necessidade de reformulação ou de variantes durante as fases de elaboração do projeto executivo e de realização das obras e montagem;

c) identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações que assegurem os melhores resultados para o empreendimento, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;

d) informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e condições organizacionais para a obra, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;

e) subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendendo a sua programação, a estratégia de suprimentos, as normas de fiscalização e outros dados necessários em cada caso;

f) orçamento detalhado do custo global da obra, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados;

X - Projeto Executivo - o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

XI - Administração Pública - a Administração direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, abrangendo inclusive as entidades com personalidade jurídica de direito privado sob controle do poder público e das fundações por ele instituídas ou mantidas;

XII - Administração - órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente;

XIII - Imprensa oficial - veículo oficial de divulgação da Administração Pública, sendo para a União o *Diário Oficial da União*, e, para os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, o que for definido nas respectivas leis;

XIV - Contratante - é o órgão ou entidade signatária do instrumento contratual;

XV - Contratado - a pessoa física ou jurídica signatária de contrato com a Administração Pública;

XVI - Comissão - comissão, permanente ou especial, criada pela Administração com a função de receber, examinar e julgar todos os documentos e procedimentos relativos às licitações e ao cadastramento de licitantes.

XVII - produtos manufaturados nacionais - produtos manufaturados, produzidos no território nacional de acordo com o processo produtivo básico ou com as regras de origem estabelecidas pelo Poder Executivo federal; [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 495, de 19/7/2010, convertida na Lei nº 12.349, de 15/12/2010\)*](#)

XVIII - serviços nacionais - serviços prestados no País, nas condições estabelecidas pelo Poder Executivo federal; [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 495, de 19/7/2010, convertida na Lei nº 12.349, de 15/12/2010\)*](#)

XIX - sistemas de tecnologia de informação e comunicação estratégicos - bens e serviços de tecnologia da informação e comunicação cuja descontinuidade provoque dano significativo à administração pública e que envolvam pelo menos um dos seguintes requisitos relacionados às informações críticas: disponibilidade, confiabilidade, segurança e confidencialidade. [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 495, de 19/7/2010, convertida na Lei nº 12.349, de 15/12/2010\)*](#)

Seção III

Das Obras e Serviços

Art. 7º As licitações para a execução de obras e para a prestação de serviços obedecerão ao disposto neste artigo e, em particular, à seguinte seqüência:

I - projeto básico;

II - projeto executivo;

III - execução das obras e serviços.

§ 1º A execução de cada etapa será obrigatoriamente precedida da conclusão e aprovação, pela autoridade competente, dos trabalhos relativos às etapas anteriores, à exceção do projeto executivo, o qual poderá ser desenvolvido concomitantemente com a execução das obras e serviços, desde que também autorizado pela Administração.

§ 2º As obras e os serviços somente poderão ser licitados quando:

I - houver projeto básico aprovado pela autoridade competente e disponível para exame dos interessados em participar do processo licitatório;

II - existir orçamento detalhado em planilhas que expressem a composição de todos os seus custos unitários;

III - houver previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executados no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma;

IV - o produto dela esperado estiver contemplado nas metas estabelecidas no Plano Plurianual de que trata o art. 165 da Constituição Federal, quando for o caso.

§ 3º É vedado incluir no objeto da licitação a obtenção de recursos financeiros para sua execução, qualquer que seja a sua origem, exceto nos casos de empreendimentos executados e explorados sob o regime de concessão, nos termos da legislação específica.

§ 4º É vedada, ainda, a inclusão, no objeto da licitação, de fornecimento de materiais e serviços sem previsão de quantidades ou cujos quantitativos não correspondam às previsões reais do projeto básico ou executivo.

§ 5º É vedada a realização de licitação cujo objeto inclua bens e serviços sem similaridade ou de marcas, características e especificações exclusivas, salvo nos casos em que for tecnicamente justificável ou ainda quando o fornecimento de tais materiais e serviços for feito sob o regime de Administração contratada, previsto e discriminado no ato convocatório.

§ 6º A infringência do disposto neste artigo implica a nulidade dos atos ou contratos realizados e a responsabilidade de quem lhes tenha dado causa.

§ 7º Não será ainda computado como valor da obra ou serviço, para fins de julgamento das propostas de preços, a atualização monetária das obrigações de pagamento, desde a data final de cada período de aferição até a do respectivo pagamento, que será calculada pelos mesmos critérios estabelecidos obrigatoriamente no ato convocatório.

§ 8º Qualquer cidadão poderá requerer à Administração Pública os quantitativos das obras e preços unitários de determinada obra executada.

§ 9º O disposto neste artigo aplica-se também, no que couber, aos casos de dispensa e de inexigibilidade de licitação.

.....
.....

LEI Nº 6.496, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1977

Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART).

Art. 2º A ART define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pelo empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia.

§ 1º A ART será efetuada pelo profissional ou pela empresa no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), de acordo com Resolução própria do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA).

§ 2º O CONFEA fixará os critérios e os valores das taxas da ART *ad referendum* do Ministro do Trabalho. ([Vide art. 11 da Lei nº 12.514, de 28/10/2011](#))

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL

.....

LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

.....

TÍTULO III DA PROPRIEDADE

.....

CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Seção II Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.376, DE 2012

(Do Sr. Romero Rodrigues)

Determina a obrigatoriedade de vistorias periódicas em edificações residenciais e comerciais e dá outras providências.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-3370/2012.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei determinar 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), estabelece as condições para a realização das referidas vistorias e as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da norma.

Art. 2º Deverão ser vistoriadas a cada dois anos por profissional ou empresa habilitados junto ao respectivo CREA estadual as edificações públicas ou privadas, residenciais ou comerciais, acima de 3 (três) pavimentos ou com área construída superior a 1.000 (um mil) metros quadrados.

§ 1º A vistoria de que trata o *caput* deverá averiguar, no mínimo, o estado geral:

- I – das estruturas da edificação;
- II – das instalações elétricas e hidráulicas;
- III – dos elementos de fachada.

§ 2º Os elevadores, quando existentes, deverão ser vistoriados e mantidos nos termos estabelecidos pelo respectivo fabricante.

Art. 3º O profissional ou empresa responsável pela vistoria deverá elaborar laudo técnico circunstanciado, contendo as recomendações relativas a reparos ou obras de manutenção, se for o caso.

§ 1º Se a edificação constituir um condomínio, o síndico deverá convocar assembleia geral dos condôminos para apresentação do laudo de vistoria no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do seu recebimento oficial.

§ 4º O laudo resultante da vistoria deverá ser arquivado e mantido à disposição por um período de 10 (dez) anos.

Art. 4º Havendo reparos ou obras de manutenção a fazer, o responsável pela edificação deverá:

I – contatar a empresa construtora, caso ainda esteja vigente a garantia de que trata o art. 618, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), ou outra garantia contratual;

II – tomar as providências para que seja feito o reparo ou a obra de manutenção recomendados no laudo técnico da vistoria, nos demais casos.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, os reparos ou as obras de manutenção recomendados deverão iniciar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do recebimento oficial do laudo técnico de vistoria.

Art. 5º A inobservância do disposto nesta Lei sujeitará o responsável pela edificação ao pagamento de multa no valor de:

I – uma vez o valor da taxa condominial vigente, se a edificação for um condomínio;

II – R\$1.000,00 (um mil reais), nos demais casos.

§ 1º O valor previsto no inciso II do *caput* será reajustado de acordo com o índice de reajuste dos débitos fiscais federais.

§ 2º Em caso de reincidência, a multa prevista no *caput* será aplicada em dobro.

§ 3º A multa será aplicada pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento das edificações e o valor arrecadado destinado a ações de defesa civil.

§ 4º A multa prevista neste artigo não exime o responsável pela edificação de reparar os danos que vierem a ser causados pela falta de reparos ou de manutenção.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor após decorridos cento e vinte dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

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.

Para tentar sanar esses problemas e colaborar com os sistemas municipais de defesa civil, estamos oferecendo à apreciação da Casa este projeto de lei, que intenta determinar 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). Essas vistorias deverão ser realizadas a cada dois anos, por profissional ou empresa habilitados junto ao CREA do respectivo Estado, nas edificações públicas ou privadas, residenciais ou comerciais, acima de três pavimentos ou com área construída superior a mil metros quadrados.

A referida vistoria deverá averiguar, no mínimo, o estado geral das estruturas da edificação, verificando a presença de rachaduras, por exemplo, das instalações elétricas e hidráulicas, verificando a situação dos quadros elétricos e das tubulações, bem como dos elementos de fachada, verificando esquadrias, placas e marquises. O profissional ou empresa responsável pela vistoria deverá elaborar laudo técnico circunstanciado, contendo as recomendações relativas a reparos ou obras de manutenção, se for o caso, cabendo ao responsável pela edificação tomar as providências necessárias para a realização dos reparos ou das obras de manutenção sugeridos.

Visando garantir a efetividade da norma, estamos prevendo penalidade de multa, a ser aplicada pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento das edificações, no caso de descumprimento das obrigações impostas pela nova Lei. O valor arrecadado em função de tais multas será destinado a ações de defesa civil, fortalecendo, assim, o sistema que terá a responsabilidade de agir em caso de a negligência resultar em acidente. Finalmente, para permitir que os responsáveis pelas edificações tomem as providências necessárias à contratação das primeiras vistorias, estamos prevendo um prazo de cento e vinte dias para que a nova norma entre em vigor.

Na certeza de que as vistorias obrigatórias trarão maior segurança para as cidades brasileiras e, por conseguinte, para as

populações urbanas, esperamos contar com o apoio de todos para que esta proposta seja brevemente aprovada e transformada em norma jurídica.

Sala das Sessões, em 7 de março de 2012

Deputado **ROMERO RODRIGUES**
PSDB/PB

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL

LIVRO I
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

.....

TÍTULO VI
DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

.....

CAPÍTULO VIII
DA EMPREITADA

.....

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

Art. 619. Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.

Parágrafo único. Ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando, e nunca protestou.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.447, DE 2012

(Do Sr. Lelo Coimbra)

Institui a obrigatoriedade de vistoria periódica de segurança em edificações com mais de vinte anos.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-3370/2012.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei institui a obrigatoriedade de vistoria periódica de segurança em edificações com mais de vinte anos de construção.

Art. 2º É obrigatória a vistoria periódica de segurança em edificações com mais de vinte anos de construção, contados a partir da data do habite-se.

§1º Após a primeira vistoria, nova vistoria deverá ser realizada no máximo a cada cinco anos, contados a partir da data do laudo de vistoria anterior.

§ 2º Ficam dispensadas da vistoria de que trata o *caput* as habitações unifamiliares, desde que não tenham mais de dois pavimentos.

Art. 3º A vistoria prevista no art. 2º deverá ser providenciada pelos responsáveis dos edifícios residenciais, comerciais e de uso público, devendo ser realizada por profissionais ou empresas devidamente habilitados junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA.

§ 1º A vistoria englobará toda a edificação ou conjunto de edificações, bem como seus equipamentos e instalações, incluídos os de prevenção e combate a incêndio.

§ 2º Os itens a serem vistoriados e o conteúdo e formato dos laudos serão definidos em regulamento e em normas expedidas pelo Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA.

§ 3º Nos condomínios, o síndico é o responsável por providenciar a vistoria de que trata o *caput*, nos termos da alínea “b” do § 1º do art. 22 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 4º Os laudos das vistorias deverão ser arquivados pelo prazo mínimo de dez anos, período em que ficarão disponíveis para consulta por autoridade competente.

Art. 5º Havendo indicação de medidas de segurança ou de manutenção necessárias, o profissional ou empresa responsável pela vistoria indicará no laudo as providências a serem adotadas pelo responsável pela edificação.

§ 1º O responsável pela edificação deverá tomar as providências para que seja feito o reparo ou a obra de manutenção recomendados no laudo técnico da vistoria.

§ 2º Ressalvado o disposto no § 3º, os reparos ou as obras de manutenção recomendados deverão ter início no prazo máximo de cento e oitenta dias, contados da data do recebimento do laudo de vistoria.

§ 3º 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.

Art. 6º Sem prejuízo de outras sanções administrativas, civis e penais cabíveis, a inobservância do disposto nesta Lei sujeitará o responsável pela edificação ao pagamento de multa no valor correspondente a 1,0% (um por cento) do valor cadastral do imóvel.

§ 1º Em caso de reincidência, a multa prevista no *caput* será aplicada em dobro.

§ 2º A multa será aplicada pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento das edificações e o valor arrecadado destinado a ações de defesa civil.

§ 3º A multa prevista neste artigo não exime o responsável pela edificação de reparar eventuais danos causados pela falta de reparos ou de manutenção.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

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.

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.

Como o presente projeto de lei, pretendemos instituir a realização periódica de vistorias de segurança obrigatória em edificações com mais de vinte anos de construção, com intervalos máximos de cinco anos. Essa medida seria aplicável a todos os edifícios residenciais, comerciais e de uso público, dispensando-se tão somente as habitações unifamiliares, desde que não tenham mais de dois pavimentos.

A vistoria que propomos deverá ser realizada por profissionais ou empresas devidamente habilitados junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, e englobará toda a edificação ou conjunto de edificações, bem como seus equipamentos e instalações, incluídos os de prevenção e combate a incêndios.

Por se tratar de matéria eminentemente técnica, optamos por remeter a regulamento o detalhamento dos itens a serem vistoriados e o conteúdo e formato dos laudos técnicos elaborados, como também nos referimos a normas que deverão ser expedidas pelo Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA.

Também buscamos definir, no caso dos condomínios edilícios, a responsabilidade do síndico em providenciar a realização das vistorias nos prazos estipulados. Ainda estabelecemos a obrigatoriedade de arquivamento dos laudos de vistoria para consulta pelas autoridades competentes, além de estipular a necessidade de realização dos serviços de manutenção recomendados no laudo técnico da vistoria.

Por fim, nossa proposta também aborda procedimentos para os casos em que for detectada situação de risco iminente à segurança da edificação, com notificação imediata dos responsáveis e autoridades competentes, bem como contempla as punições para o descumprimento da norma.

Por estarmos certos 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.

Sala das Sessões, em 14 de março de 2012.

Deputado LELO COIMBRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em
edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

.....

**CAPÍTULO VI
DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

.....

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. [*\(Alínea acrescida pela Lei nº 6.434, de 15/7/1977\)*](#)

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição. [\(Retificado no DOU de 1/2/1965\)](#)

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 3.507, DE 2012 (Do Sr. Fábio Faria)

Determina a obrigatoriedade de vistorias periódicas das edificações em áreas urbanas.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-3370/2012.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 7º Esta Lei determina a obrigatoriedade de realização de vistorias periódicas nas edificações residenciais e comerciais, bem como naquelas utilizadas para reuniões públicas, que estejam situadas em áreas urbanas, na forma especificada, para verificação do estado geral das edificações e das condições de prevenção e proteção contra incêndio, definindo as responsabilidades do proprietário do imóvel e as penalidades aplicáveis no caso do descumprimento das disposições estabelecidas.

Parágrafo único. As definições e conceitos técnicos necessários à aplicação desta Lei serão estabelecidos em regulamento.

Art. 8º As vistorias 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. 9º É obrigatória a realização de vistorias a cada três anos nas edificações residenciais e comerciais, bem como naquelas utilizadas para reuniões públicas, que estejam situadas em áreas urbanas, para verificação do estado geral das edificações e das condições de prevenção e proteção contra incêndio.

§ 1º Estão excluídas da exigência das vistorias periódicas de que trata o *caput* as edificações com até 100 (cem) metros quadrados de área construída e aquelas de uso exclusivamente residencial unifamiliar.

§ 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 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. 10º As vistorias periódicas de que trata o art. 9º deverão averiguar, no mínimo:

- 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 e de alarme de incêndio, se houver.

Parágrafo único. Os elevadores, quando existentes, deverão ser objeto de manutenção nos termos estabelecidos pelo respectivo fabricante.

Art. 11º As autoridades responsáveis pelas vistorias periódicas de que trata o art. 9º 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: 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.

Art. 12º É responsabilidade do proprietário do imóvel:

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

II – providenciar os reparos ou as obras de manutenção indicados nos certificados de vistoria de que trata o art. 11º, dentro do prazo estipulado, salvo caso fortuito ou força maior.

§ 1º Sem prejuízo de outras sanções administrativas, civis e penais cabíveis, o não cumprimento da responsabilidade imposta neste artigo sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor cadastral do imóvel.

§ 2º Em caso de reincidência, a multa prevista no § 1º será aplicada em dobro.

§ 3º A multa será aplicada pela autoridade responsável pelas vistorias.

§ 4º A multa prevista neste artigo não exime o proprietário do imóvel da obrigação de reparar os danos que vierem a ser causados a terceiros pela falta de reparos ou de manutenção.

Art. 13º A realização das vistorias exigidas nesta Lei não exime os órgãos ou entidades competentes do dever de realização de vistorias adicionais, mediante solicitação do proprietário do imóvel, do responsável pela sua utilização ou do responsável técnico de obra em curso, quando da suspeita de existência de condições que possam comprometer a segurança.

Art. 14º Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

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.

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.

Com o objetivo de minimizar tais problemas, estamos propondo aqui a obrigatoriedade de vistorias periódicas para verificação do estado geral das edificações e das condições de prevenção e proteção contra incêndio. Essas vistorias, realizadas a cada três

anos, abrangeriam as edificações residenciais e comerciais, bem como aquelas utilizadas para reuniões públicas, situadas em áreas urbanas. Ficariam excluídas da exigência as edificações com até cem metros quadrados de área construída e aquelas de uso exclusivamente residencial unifamiliar.

A proposta especifica as condições para a realização das vistorias e determina a expedição de certificados 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. Complementarmente, são definidas as responsabilidades do proprietário do imóvel e as penalidades aplicáveis no caso do descumprimento das disposições contidas na norma.

Na certeza de que a iniciativa 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.

Sala das Sessões, em 22 de março de 2012.

Deputado **Fábio Faria**

PROJETO DE LEI N.º 4.102, DE 2012

(Do Sr. Luiz Pitiman)

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.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-3370/2012.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A manutenção em edificações, destinadas a realizar conservação e ou recuperação da sua capacidade funcional, será regida pela presente Lei.

Parágrafo único. Não estão sujeitas aos efeitos desta lei as construções que já possuam normatização específica.

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 assembléia 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 e do Distrito Federal, 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).

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

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 conseqüências;

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.

CAPÍTULO III

DOS FUNDAMENTOS E DA FISCALIZAÇÃO

Art. 4º São fundamentos 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 titular da edificação é o encarregado legal pela segurança da edificação, cabendo-lhe o desenvolvimento de ações para garanti-la;

IV – promoção de mecanismos de participação e controle social;

V – a segurança de uma edificação influi diretamente na sua sustentabilidade e no alcance de seus efeitos sociais e ambientais;

VI – Promover a divulgação aos usuários e treinamento dos titulares das edificações, no que tange os parâmetros referenciais.

Art. 5º A fiscalização de segurança de edificações caberá ao serviço de fiscalização de obras do Município e do Distrito Federal.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS

Art. 6º 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.

Seção II

Da Educação e da Comunicação

Art. 8º 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, 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 V

DAS COMPETÊNCIAS

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

I – 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);

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.

Art. 10. O titular da edificação obriga-se a:

I – prover os recursos necessários à garantia do plano de manutenção predial;

II – 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;

III – informar ao respectivo órgão fiscalizador qualquer alteração que possa acarretar em comprometimento da sua segurança;

IV – manter plano de manutenção predial;

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

VI – realizar revisões periódicas de segurança, nos termos do inciso V do art. 7º desta Lei, em conformidade com a legislação de segurança e medicina do trabalho.

§1º. Este Plano deve conter a identificação do estabelecimento que possui a descrição das atividades a serem desenvolvidas, a periodicidade das mesmas, as recomendações a serem adotadas em situações de falha e de

emergência, para garantia de segurança da edificação e outras de interesse, conforme especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§2º. As infrações ao disposto nesta Lei serão lavradas em auto de infração, por agente do órgão de fiscalização, e aplicada ao titular da edificação multa de R\$ 5.000,00 mil reais, dobrando a cada reincidência.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAS E TRANSITÓRIAS

Art. 11. 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. 12 O descumprimento dos dispositivos desta Lei sujeita os infratores às penalidades estabelecidas na legislação pertinente.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente 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.

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.

Dessarte, 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.

As edificações não são produtos invencíveis, pois, em que pese sua enorme resistência física, estão sujeitos a 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 inúmeros benefícios à sociedade em geral.

Tal ferramenta revela a situação real dos bens imóveis já existentes, e ainda, determina com profissionalismo as ações de manutenção. Assim, contribui-se para a 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.

Ante o exposto, pedimos o apoio dos Ilustres Pares para a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, 21 de Junho de 2012.

Deputado LUIZ PITIMAN
PMDB/DF

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 6.496, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1977

Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART).

Art. 2º A ART define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pelo empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia.

§ 1º A ART será efetuada pelo profissional ou pela empresa no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), de acordo com Resolução própria do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA).

§ 2º O CONFEA fixará os critérios e os valores das taxas da ART *ad referendum* do Ministro do Trabalho. [\(Vide art. 11 da Lei nº 12.514, de 28/10/2011\)](#)

.....
.....

LEI Nº 12.378, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2010

Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e

Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal - CAUs; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Âmbito de abrangência

Art. 1º O exercício da profissão de arquiteto e urbanista passa a ser regulado por esta Lei.

Atribuições de Arquitetos e Urbanistas

Art. 2º As atividades e atribuições do arquiteto e urbanista consistem em:

- I - supervisão, coordenação, gestão e orientação técnica;
 - II - coleta de dados, estudo, planejamento, projeto e especificação;
 - III - estudo de viabilidade técnica e ambiental;
 - IV - assistência técnica, assessoria e consultoria;
 - V - direção de obras e de serviço técnico;
 - VI - vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem;
 - VII - desempenho de cargo e função técnica;
 - VIII - treinamento, ensino, pesquisa e extensão universitária;
 - IX - desenvolvimento, análise, experimentação, ensaio, padronização, mensuração e controle de qualidade;
 - X - elaboração de orçamento;
 - XI - produção e divulgação técnica especializada; e
 - XII - execução, fiscalização e condução de obra, instalação e serviço técnico.
- Parágrafo único. As atividades de que trata este artigo aplicam-se aos seguintes campos de atuação no setor:
- I - da Arquitetura e Urbanismo, concepção e execução de projetos;
 - II - da Arquitetura de Interiores, concepção e execução de projetos de ambientes;
 - III - da Arquitetura Paisagística, concepção e execução de projetos para espaços externos, livres e abertos, privados ou públicos, como parques e praças, considerados isoladamente ou em sistemas, dentro de várias escalas, inclusive a territorial;
 - IV - do Patrimônio Histórico Cultural e Artístico, arquitetônico, urbanístico, paisagístico, monumentos, restauro, práticas de projeto e soluções tecnológicas para reutilização, reabilitação, reconstrução, preservação, conservação, restauro e valorização de edificações, conjuntos e cidades;
 - V - do Planejamento Urbano e Regional, planejamento físico- territorial, planos de intervenção no espaço urbano, metropolitano e regional fundamentados nos sistemas de infraestrutura, saneamento básico e ambiental, sistema viário, sinalização, tráfego e trânsito urbano e rural, acessibilidade, gestão territorial e ambiental, parcelamento do solo, loteamento, desmembramento, remembramento, arruamento, planejamento urbano, plano diretor, traçado de cidades, desenho urbano, sistema viário, tráfego e trânsito urbano e rural,

inventário urbano e regional, assentamentos humanos e requalificação em áreas urbanas e rurais;

VI - da Topografia, elaboração e interpretação de levantamentos topográficos cadastrais para a realização de projetos de arquitetura, de urbanismo e de paisagismo, foto-interpretção, leitura, interpretação e análise de dados e informações topográficas e sensoriamento remoto;

VII - da Tecnologia e resistência dos materiais, dos elementos e produtos de construção, patologias e recuperações;

VIII - dos sistemas construtivos e estruturais, estruturas, desenvolvimento de estruturas e aplicação tecnológica de estruturas;

IX - de instalações e equipamentos referentes à arquitetura e urbanismo;

X - do Conforto Ambiental, técnicas referentes ao estabelecimento de condições climáticas, acústicas, lumínicas e ergonômicas, para a concepção, organização e construção dos espaços;

XI - do Meio Ambiente, Estudo e Avaliação dos Impactos Ambientais, Licenciamento Ambiental, Utilização Racional dos Recursos Disponíveis e Desenvolvimento Sustentável.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 4.944, DE 2013

(Do Sr. Hugo Leal)

Dispõe sobre normas gerais de prevenção e proteção contra incêndio em estabelecimentos comerciais e industriais e cria a exigência da inspeção periódica nestas e em outras edificações.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL 3370/2012.

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

Art. 1º Esta Lei dispõe 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.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

I - estabelecimento de prestação de serviços aquele em que é realizado trabalho oferecido ou contratado, incluindo assessorias, consultorias e cooperação institucional.

II - estabelecimento comercial o bem imóvel ou instalação destinados ao exercício precípua de atividade empresária nos termos da Lei Civil.

III - estabelecimento industrial o bem imóvel ou instalação destinados ao exercício precípua de qualquer operação de industrialização que modifique a natureza, o funcionamento, o acabamento, a apresentação ou a finalidade do produto, ou o aperfeiçoe para consumo, bem como as estruturas assemelhadas que tenham a finalidade de acondicionar ou armazenar bens e produtos.

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

§ 1º Estão compreendidos pela presente Lei os estabelecimentos e repartições públicas, bem como clínicas médicas e hospitais públicos ou privados.

§ 2º Excluem-se da aplicação da presente Lei as edificações de uso exclusivamente residencial uni-familiar.

Art. 3º Todos os estabelecimentos abrangidos pela presente Lei, para fins de adequação às normas de prevenção e proteção contra incêndio, deverão conter em seus ambientes, no mínimo, as seguintes estruturas e equipamentos:

- I - hidrantes e extintores;
- II - resistência ao fogo dos elementos de construção;
- III - saídas de emergência equipadas com portas corta-fogo;
- IV - sistema de iluminação de emergência;
- V - mecanismos de controle de fumaça;

VI - sistemas e equipamentos de prevenção e combate a incêndio, inclusive chuveiros hidráulicos automáticos, conforme as normas técnicas vigentes; e

VII - sistemas de detecção automática e de alarme de incêndio.

Parágrafo único. Legislação estadual e municipal estabelecerá a alocação pormenorizada, bem como a quantidade das estruturas e equipamentos dispostos neste artigo, além de outras normas e procedimentos complementares a esta Lei.

Art. 4º Fica criada a exigência de inspeção periódica nos estabelecimentos e edificações abrangidas pela presente Lei, com o objetivo de aferir a existência e as condições dos equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio enumerados nos incisos do art. 3º, sem prejuízo de outros mecanismos e estruturas presentes no estabelecimento nos termos da legislação estadual e municipal.

Art. 5º Será anual a periodicidade das inspeções nos estabelecimentos e edificações, ressalvado o previsto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. O órgão municipal ou distrital responsável pela fiscalização e controle das inspeções estabelecidas nesta Lei determinará, justificadamente, os casos em que a periodicidade das inspeções poderá ser ampliada ou reduzida.

Art. 6º A inspeção de que trata o art. 4º da presente Lei será registrada em Laudo de Ambiente Protegido Contra Incêndio (LAPCI), elaborado em conformidade com o que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas e conterá, no mínimo, os seguintes itens, além de outros a critério do órgão municipal ou distrital responsável pela fiscalização periódica das inspeções:

I - nome e assinatura do profissional responsável pelas informações, bem como seu número de registro no conselho de classe;

II - descrição detalhada do estabelecimento ou edificação e de seus equipamentos, bem como a sua localização;

III - ficha de vistoria do estabelecimento ou da edificação, na qual serão registradas a existência ou a inexistência dos equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, bem como suas condições de uso satisfatórias ou insatisfatórias, identificando detalhadamente o equipamento que necessita de reparo e/ou substituição;

IV - parecer técnico, classificando as condições do estabelecimento ou da edificação como:

- a) normal;
- b) sujeito a reparos;
- c) sem condições de uso.

V - indicação das soluções de reparo ou de conservação dos equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, ressaltando a necessidade de correção, prevenção ou substituição, conforme o caso.

Art. 7º Caberá ao profissional de que trata o inciso I do art. 6º:

I - elaborar o LAPCI em conformidade com as orientações estabelecidas nesta Lei e nas disposições legais aplicáveis, facultado o apontamento de recomendações adicionais, julgadas necessárias;

II - registrar o LAPCI junto aos órgãos competentes; e

III - elaborar parecer técnico de acordo com o LAPCI e com o que dispõem o art. 4º e os incisos IV e V do art. 6º.

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

Art. 8º Caberá ao órgão municipal ou distrital responsável pela fiscalização e controle das inspeções:

I - observado o art. 6º, definir conteúdo adicional do LAPCI, sua operacionalização e os procedimentos para seu registro;

II - disponibilizar, inclusive pela rede mundial de computadores, os formulários e roteiros necessários a sua elaboração e registro;

III - manter arquivo dos LAPCIs e pareceres técnicos, devendo disponibilizar livre acesso aos proprietários, aos responsáveis pela administração, aos frequentadores e empregados do estabelecimento ou da edificação e aos órgãos governamentais de fiscalização;

IV - notificar o responsável pelo estabelecimento ou pela edificação para realização de reparo e conservação, quando houver essa indicação no parecer técnico de que trata esta Lei;

V - ocorrendo o previsto no art. 6º, inciso IV, alínea "c" ou no parágrafo único do art. 9º, determinar a interdição do estabelecimento ou da edificação ou notificar o órgão responsável para fazê-lo.

Parágrafo único. 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 responsável pelo estabelecimento ou pela edificação providenciar as soluções objeto da notificação, no prazo estabelecido pelo órgão competente.

Parágrafo único. O descumprimento injustificado da notificação de que trata o caput deste artigo ensejará apuração da responsabilidade administrativa, sem prejuízo da civil e penal.

Art. 10 Para adequação às normas gerais de prevenção e proteção contra incêndio, os imóveis aqui abrangidos seguirão o seguinte cronograma:

I - Para os novos e que estejam em fase de concepção e planejamento: adequação imediata;

II - Para os que estão na planta ou em fase de construção: adequação no prazo de 6 (seis) meses;

II - Para os imóveis já prontos: adequação no prazo de (2) anos.

Art. 11 Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos após cento e oitenta dias.

JUSTIFICAÇÃO

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.

Durante as horas que se seguiram após o ocorrido, a nação observou, com sensação de impotência e terror generalizados, o crescente número de vítimas que passava a ser divulgado. Em sua maioria, as vítimas morreram em decorrência da asfixia causada pela fumaça propagada, crê-se, pelo uso de instrumentos pirotécnicos no interior do estabelecimento.

Além da triste certeza de que parentes e amigos jamais verão seus queridos novamente, 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.

A legislação aqui proposta tem por objetivo fornecer uma resposta adequada e esperada à sociedade. Nós parlamentares, na condição de homens públicos, temos o dever de debater esse assunto que é tratado muitas vezes como um “não-assunto”, a fim de construir uma regulamentação mínima, mas sólida, clara, assertiva e coerente, para a questão da segurança em ambientes internos, sejam eles públicos ou privados.

O texto aqui proposto permite a confluência de ações entre a União, Estados, Distrito Federal e municípios, porquanto estabelece dispositivos mínimos e

genéricos que orientam os demais entes federados em seu mister de fiscalizar e estabelecer procedimentos, nos termos de cada interesse local. Assim, compete à União legislar sobre proteção e defesa da saúde, nos termos do inciso XII do art. 24 da Constituição Federal, sendo, também, de competência comum da União, Estados e municípios cuidar da saúde e assistência pública (art. 23, II da CF).

O texto do projeto de lei é conciso e objetivo, com vistas a manter sua clareza e facilitar a congregação de esforços de estados e municípios na implementação, fiscalização e na construção de legislações e procedimentos locais que assegurem a eficácia do texto.

Os sete incisos do artigo 3º do projeto de lei explicitam claramente os itens mínimos e indispensáveis que devem constar nas estruturas dos estabelecimentos e edificações descritos pela Lei. São eles: hidrantes e extintores, resistência ao fogo dos elementos de construção, saídas de emergência com portas corta-fogo, sistema de iluminação de emergência, mecanismos de controle de fumaça, sistemas e equipamentos de prevenção e combate a incêndio, inclusive chuveiros hidráulicos automáticos (sprinklers) e sistemas de detecção automática e de alarme de incêndio.

Muitos dos equipamentos listados são amplamente empregados e utilizados em estabelecimentos e edificações pelo Brasil. Contudo, não há, até agora, uma lei federal que estabeleça a obrigatoriedade do uso dos mesmos. É o que se propõe aqui.

É comum encontrarmos portas corta-fogo, extintores, hidrantes e luzes de emergência nos ambientes que frequentamos. Há informações desconstruídas na mídia sobre a tragédia em Santa Maria. Uma delas relata que os extintores estavam em condições de uso. Outras testemunhas afirmaram que os equipamentos não funcionaram quando necessário.

Independentemente do que possa ter efetivamente ocorrido, não havia, no local, o uso de chuveiros hidráulicos automáticos, item que, no Exterior, é obrigatório e amplamente utilizado para minimizar danos ao patrimônio, público ou privado, mas, mais especificamente e notadamente, salvar vidas no combate a incêndios parecidos como o que vitimou centenas de pessoas em Santa Maria.

Assim, a presente proposição, além de apresentar um rol claro de equipamentos conhecidos como extintores, ressalta a obrigatoriedade de se equipar, estabelecimentos e edificações, com chuveiros hidráulicos automáticos de combate a incêndio.

Segundo dados coletados pelo Instituto Sprinkler Brasil (ISB), entidade sem fins lucrativos que tem por objetivo explicar a eficácia de tais equipamentos e a necessidade de sensibilização do público em torno de seu uso, foram identificados, somente no ano de 2012, 755 ocorrências de incêndios estruturais (à exceção daqueles ocorridos em residências) por todo o Brasil.

Os dados mostram a ocorrência de incêndios, com danos ao patrimônio e às vidas humanas, com a frequência de 62,9 ocorrências no ano passado, notadamente em depósitos (200), estabelecimentos comerciais como shoppings, lojas e supermercados (184) e indústrias (175). Os estados com mais ocorrência foram, sucessivamente, São Paulo (198), Minas Gerais (72), Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul (60). A fonte dos dados pode ser visualizada em www.sprinklerbrasil.org.br

Assim como buscamos aprimorar a segurança no trânsito, acrescentando, paulatinamente, conforme a tecnologia se desenvolve, itens e acessórios que tornem a vida diária das pessoas mais segura, como, por exemplo, cintos de segurança, airbags, freios ABS dentre outros, também é dever de uma Nação, com olhos para o futuro e premida pelo interesse público, exigir o paulatino incremento da segurança nas estruturas e edificações as quais passamos a maior parte do tempo de nossas vidas - os ambientes de trabalho, lazer e de vida comunitária.

Nos ambientes monitorados pelo ISB, nenhuma das estruturas continha os dispositivos de combate hidráulico automáticos, apesar do sucesso da experiência de outros países nesse sentido, notadamente a norte-americana. Ademais, essa tecnologia já está popularizada e é reconhecida como eficaz há mais de um século lá fora. Desde a tragédia ocorrida em um clube noturno no ano de 2003, na qual morreram centenas de pessoas, após a obrigatoriedade do uso de chuveiros automáticos, nunca mais um incêndio em tais estabelecimentos causou uma tragédia na mesma proporção. As regras de segurança contra incêndio, nos

EUA, variam de estado para estado. No entanto, algumas são básicas, como aqui se propõe, e passaram a ser adotadas por todo País, como, por exemplo, o uso obrigatório de sprinklers.

Apenas uma medida como a presente é capaz de mudar a filosofia de edificações em nosso País. Precisamos avançar, assim como os avanços que identificamos na indústria automobilística, e garantir a segurança contra incêndios de trabalhadores, pessoas em seu momento de diversão e em seus momentos de descontração.

Há que se observar, por fim, que o uso de sprinklers em estabelecimentos e edificações garante segurança, eficiência, sustentabilidade e economia. Esse sistema é o único disponível no mundo que também engloba o interesse público na segurança de pessoas com deficiência de locomoção, uma vez que passa a combater o foco inicial do incêndio de forma imediata facilitando a intervenção do Corpo de Bombeiros, que naturalmente chega à cena do acidente algum tempo depois de iniciada a ocorrência. Há, igualmente, economia no uso de água, porquanto ao evitar o alastramento das chamas, o chuveiro automático evita o emprego de mangueiras que, por sua natureza, demandam uso enorme e insustentável de água, podendo, em alguns casos, gerar a contaminação de rios e afluentes com seus resíduos.

Por fim, a proposta determina a realização de inspeções periódicas nos estabelecimentos e edificações que especifica, permitindo às autoridades locais o completo controle dos locais que preenchem os requisitos de segurança de forma satisfatória.

Diante do exposto, peço aos nobres pares cuidadosa e especial atenção à medida aqui apresentada, a fim de que iniciemos um debate amplo e profícuo em torno de uma legislação geral mínima de prevenção e proteção contra incêndio.

Sala das sessões, em 05 de fevereiro de 2013.

HUGO LEAL
Deputado Federal (PSC/RJ)

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....

**TÍTULO III
DA ORGANIZAÇÃO DO ESTADO**

.....

**CAPÍTULO II
DA UNIÃO**

.....

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

I - zelar pela guarda da Constituição, das leis e das instituições democráticas e conservar o patrimônio público;

II - cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência;

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;

IV - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural;

V - proporcionar os meios de acesso à cultura, à educação e à ciência;

VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

VII - preservar as florestas, a fauna e a flora;

VIII - fomentar a produção agropecuária e organizar o abastecimento alimentar;

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;

XI - registrar, acompanhar e fiscalizar as concessões de direitos de pesquisa e exploração de recursos hídricos e minerais em seus territórios;

XII - estabelecer e implantar política de educação para a segurança do trânsito.

Parágrafo único. Leis complementares fixarão normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional. [*\(Parágrafo único com redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006\)*](#)

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;
 II - orçamento;
 III - juntas comerciais;
 IV - custas dos serviços forenses;
 V - produção e consumo;
 VI - florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;
 VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;
 VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;
 IX - educação, cultura, ensino e desporto;
 X - criação, funcionamento e processo do juizado de pequenas causas;
 XI - procedimentos em matéria processual;
 XII - previdência social, proteção e defesa da saúde;
 XIII - assistência jurídica e defensoria pública;
 XIV - proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência;
 XV - proteção à infância e à juventude;
 XVI - organização, garantias, direitos e deveres das polícias civis.

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

CAPÍTULO III DOS ESTADOS FEDERADOS

Art. 25. Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 5.145, DE 2013 (Do Sr. Arnaldo Jardim)

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.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-3370/2012.

Art. 1º Fica acrescentado 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:

“CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I-A
Da Segurança das Edificações

Art. 4º-A Deverão ser vistoriadas a cada 3 (três) anos por profissional ou empresa habilitados junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA estadual as edificações públicas ou privadas, residenciais ou comerciais, acima de 2 (dois) pavimentos ou com área construída superior a 1.000 (um mil) metros quadrados.

§ 1º A vistoria de que trata o *caput* deverá averiguar, no mínimo, o estado geral:

- I – das estruturas da edificação;
- II – das instalações elétricas e hidráulicas;
- III – dos elementos de fachada.
- IV – dos equipamentos e aberturas necessários à proteção contra incêndios, quando for o caso.

§ 2º Os itens relacionados no parágrafo anterior deverão estar em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 3º Os elevadores, quando existentes, deverão ser vistoriados e mantidos nos termos estabelecidos pelo respectivo fabricante.

§ 4º As edificações que se encontram finalizadas até a data de vigência desta lei terão um prazo de 1 (um) ano para a execução dos laudos previstos no §1º.

Art. 5º-A O profissional ou empresa responsável pela vistoria deverá elaborar laudo técnico circunstanciado, contendo as recomendações relativas a reparos ou obras de manutenção, se for o caso.

§ 1º Se a edificação constituir um condomínio, o síndico deverá convocar assembleia geral dos condôminos para apresentação do laudo de vistoria no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar do seu recebimento oficial.

§ 2º O laudo resultante da vistoria deverá ser arquivado e mantido à disposição por um período de 10 (dez) anos.

Art. 6º-A Havendo reparos ou obras de manutenção a fazer, o responsável pela edificação deverá:

I – contatar a empresa construtora, caso ainda esteja vigente a garantia de que trata o art. 618, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), ou outra garantia contratual;

II – tomar as providências para que seja feito o reparo ou a obra de manutenção recomendados no laudo técnico da vistoria, nos demais casos.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, os reparos ou as obras de manutenção recomendados deverão iniciar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do recebimento oficial do laudo técnico de vistoria.

Art. 6º-A 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.

Parágrafo único. Os alvarás de funcionamento emitidos pelos órgãos responsáveis deverão ser publicados em sua página principal da rede mundial de computadores –*internet*, possibilitando a pesquisa dos respectivos alvarás pelos nomes de fantasia das empresas ou instituições.

Art. 8º-A A inobservância do disposto nesta Lei sujeitará o responsável pela edificação ao pagamento de multa no valor de:

I – duas vezes o valor da taxa condominial vigente, se a edificação for um condomínio;

II – dois salários mínimos, nos demais casos.

§ 1º O valor previsto no inciso II do *caput* será reajustado de acordo com o índice de reajuste dos débitos fiscais federais.

§ 2º Em caso de reincidência, a multa prevista no *caput* será aplicada em dobro.

§ 3º A multa será aplicada pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento das edificações e o valor arrecadado destinado a ações de defesa civil.

§ 4º A multa prevista neste artigo não exime o proprietário da edificação ou o síndico do condomínio da responsabilidade civil e criminal no caso de danos materiais e contra a vida, decorrentes da falta de reparos ou de manutenção.”

Art.2º O art. 37da Lei n.º 10.257/2001, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.37.....

VIII – proteção contra incêndios.”

Art. 3º- Esta Lei entra em vigor 120 (cento e vinte) dias após sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

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.

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.

Esse episódio sensibilizou profundamente a categoria dos engenheiros, da qual faço parte, de tal modo que o Sindicato dos Engenheiros de São Paulo, na pessoa de seu Presidente, Engº MURILO CELSO DE CAMPOS PINHEIRO, que também preside a nossa Federação Nacional dos Engenheiros, enviou-me uma proposta, em forma de projeto de lei, para a reformulação da legislação que trata dos instrumentos da política urbana, para incluir um capítulo que tratasse da segurança das edificações.

Essa proposta foi fundamental para a elaboração desse projeto de lei que ora apresento aos nobres pares.

A integridade física das pessoas em ambientes de grande aglomeração deve ser preservada, de tal forma que faz-se necessário garantir a segurança das novas edificações, bem como das já existentes. Essa prevenção só será possível com a introdução de um sistema normativo que exija vistorias, estudos e laudos técnicos que atestem a existência dos requisitos necessários para a prevenção de eventos como desabamentos e incêndios.

Assim, proponho a introdução no Capítulo II do Estatuto da Cidade, Lei n.º 10.257, de 2001, de uma seção intitulada “Da Segurança das Edificações” com a exigência de vistorias prévias periódicas nas edificações, consubstanciadas pelas normas técnicas brasileiras.

Há de se vincular também o funcionamento de casas noturnas e de atividades recreativas que impliquem aglomeração de pessoas à vistoria prévia dos órgãos competentes do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil ou dos Corpos de Bombeiros Militares.

Proponho ainda, a divulgação, *na internet*, dos alvarás de funcionamento emitidos às empresas ou instituições, contendo a exigência de possibilitar a pesquisa por qualquer interessado, bastando para isso, digitar o nome de fantasia da referida empresa ou instituição.

Por último, refiro-me às penalidades pelo descumprimento da lei.

Houve a necessidade de se alterar o art. 37 do Estatuto das Cidades, para incluir, dentre os requisitos a serem contemplados no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a proteção contra incêndios.

Diante dessas considerações, apresentamos o presente projeto de lei e peço a colaboração dos meus pares nesta Casa para a aprovação desta matéria, na tentativa de coibir fatos dolorosos e lamentáveis que resultem em danos físicos e patrimoniais a terceiros, ou até mesmo que possam provocar um grande número de mortes em locais destinados à diversão e ao lazer das pessoas.

Sala das Sessões, em 13 de março de 2013.

Deputado Arnaldo Jardim
PPS/SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III - planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; [*\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)*](#)

u) legitimação de posse. [\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)](#)

VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II - (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por, este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II - os possuidores, em estado de composes;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade; regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Seção VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)

Seção VII

Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VIII

Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX - (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X

Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII

Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III

DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I - com mais de vinte mil habitantes;

II - integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III - onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV - integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V - inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional;

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012](#))

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do *caput*, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I - a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II - disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III - sistema de acompanhamento e controle.

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter:

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da

demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas.

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais.

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. [\(Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o *caput* deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no *caput*, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o *caput* deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE ESPECIAL**LIVRO I**
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO VI
DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

CAPÍTULO VIII
DA EMPREITADA

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

Art. 619. Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.

Parágrafo único. Ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando, e nunca protestou.

PROJETO DE LEI N.º 5.202, DE 2013
(Do Sr. Onyx Lorenzoni)

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.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-4944/2013.

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

Art. 1º Esta Lei dispõe 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.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, se entende por estabelecimento empresarial todo e qualquer imóvel destinado ao exercício de atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou serviços, conforme estabelecido em seu alvará de funcionamento, e estabelecimento público todo e qualquer imóvel destinado a realização de atividades da administração direta ou indireta conforme definidas na constituição federal, incluindo as realizadas por terceiros mediante prestação de serviços, concessões, parcerias público privadas ou qualquer forma de contrato administrativo ou convênio, além de todo imóvel aberto ao público e que não tenha fim exclusivamente residencial uni-familiar.

Art. 3º Todos os estabelecimentos abrangidos pela presente Lei, deverão conter 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.

Art. 4º As Legislações Estaduais, Municipais e distrital definirão, no âmbito de suas competências, as normas necessárias para instalação, utilização e revisões periódicas dos chuveiros automáticos, definidos por esta Lei.

Art. 5º 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, até o cumprimento das determinações, quando constatada a sua não instalação, ou comprovada insuficiência dos mecanismos, em qualquer parte do imóvel.

Art. 6º Para adequação às normas dispostas por esta Lei, os imóveis aqui abrangidos seguirão o seguinte prazo de adequação:

§ 1º Para os novos e que estejam em fase de concepção e planejamento: adequação imediata;

§ 2º Para os que já estão com plantas aprovadas ou em fase de construção: até a conclusão da obra;

§ 3º Para os imóveis já prontos:

I – estabelecimentos empresariais comerciais, industriais e de serviços ou imóveis abertos ao público: um (01) ano,

II – estabelecimentos públicos dois (02) anos.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICATIVA

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.

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.

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

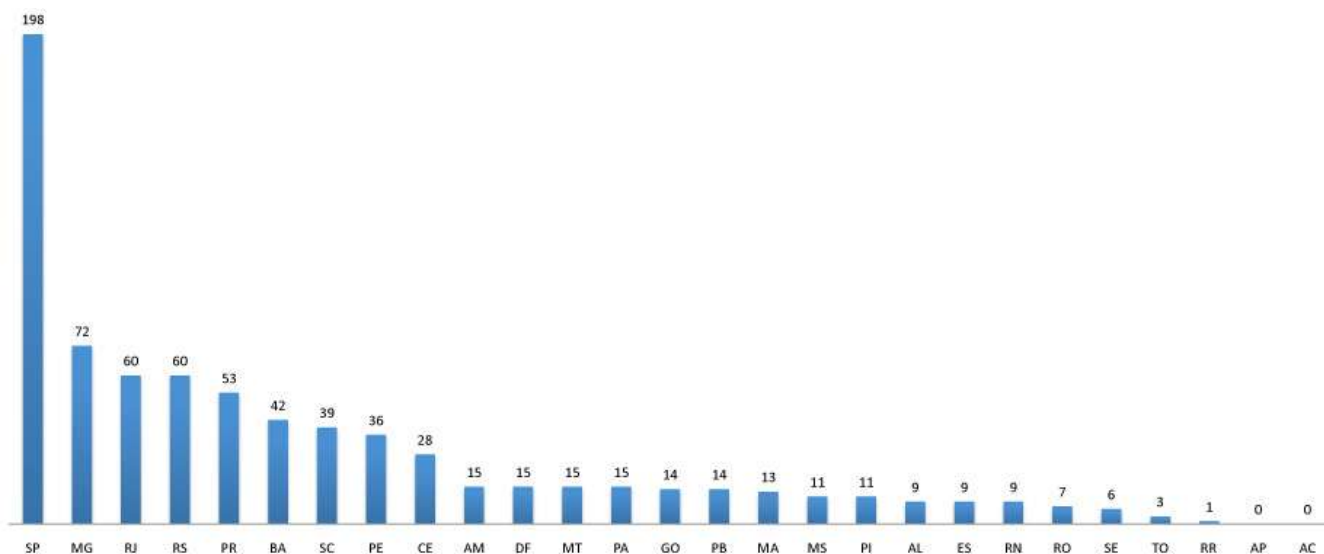
Circo Norte-Americano: da queda do toldo em chamas sobre os 2.500 espectadores presentes resultou a morte de 250 pessoas, bem como o ferimento de outras 400.

Nos EUA, em fevereiro de 2003, cem pessoas morreram no incêndio da boate “The Station”, em West Warwick, Estado de Rhode Island, a exemplo de Santa Maria, também causado por fogos de artifício. A conclusão da investigação sobre o episódio revoltou a opinião pública americana, provocando mudanças radicais nos regulamentos de segurança dos Estados Unidos. Desde então, naquele país, nunca mais um incêndio em boates causou uma tragédia na mesma proporção. As regras de segurança contra incêndios nos Estados Unidos variam de acordo com os estados, no entanto, algumas são básicas e acabam sendo adotadas em todo o país, dentre elas, o uso do chuveiro automático.

Pesquisas dão conta que os chamados “incêndios estruturais”, ou seja, que ocorreram em diversos tipos de locais construídos e que poderiam ter sido contornados com o uso de sprinklers, como instalações industriais e comerciais, galpões, escolas, hospitais, hotéis, entre outros, totalizaram, em todo o Brasil, 755 ocorrências, em uma média mensal de 62,9 ocorrências noticiadas, conforme se observa pelo gráfico abaixo (Fonte: Instituto Sprinkler Brasil – ISB):

Ocupação	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Total/ano
Depósitos	7	11	15	15	17	8	3	11	28	35	28	22	200
Comercial (Lojas/shopping centers/supermercados)	5	6	17	6	14	6	14	11	19	30	28	28	184
Indústrias	7	5	8	12	9	10	15	19	23	21	26	20	175
Serviço profissional (Agência bancária/prédio comercial)	2	6	3	5	1	2	2	2	3	5	15	10	56
Prédio/ empresa pública	3	0	3	3	1	0	2	3	7	13	2	9	46
Educacional e cultura física (Escola/universidade)	3	0	1	2	4	1	0	6	6	2	3	5	33
Serviço de saúde e institucional (Hospital/posto de saúde/clínica)	3	1	1	1	2	1	3	2	5	2	1	6	28
Local de Reunião de Público (Igreja / Teatro / Aeroporto / Clube / Estádio / Escola de Samba / Restaurante / Biblioteca)	2	1	2	3	1	0	0	0	2	3	3	6	23
Serviço de Hospedagem	1	1	0	1	0	1	0	0	1	3	0	2	10
Total	33	31	50	48	49	29	39	54	94	114	106	108	755

O gráfico seguinte detalha o número de ocorrências de incêndios estruturais (exceto residenciais) que foram noticiados em cada estado brasileiro de ao longo de 2012 (Fonte: Instituto Sprinkler Brasil – ISB):



Importante notar que em nenhum dos casos brasileiros mencionados, as respectivas estruturas comportavam dispositivos de chuveiro automático como mecanismo de prevenção contra incêndios, muito embora, como se verá adiante, referida tecnologia encontre-se consagrada há mais de um século.

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.

Ao analisar o tema, o INMETRO assim se manifestou sobre a eficiência do equipamento:

“O chuveiro automático de extinção de incêndio ou simplesmente sprinkler, que geralmente passa despercebido pela maioria da população, é hoje em dia um equipamento fundamental no primeiro combate ao fogo. A sua importância pode ser demonstrada por dois fatos: (1) o tamanho que a cada dia os edifícios, comerciais e residenciais, ganham, torna o trabalho do corpo de bombeiros de chegar ao foco do incêndio,

cada vez mais difícil; (2) muitas partes do edifício não são de passagem frequente, podendo ficar despercebido um início de incêndio. Por estes motivos, é fundamental o combate ao fogo desde o seu princípio e o sprinkler é o principal equipamento no desempenho deste papel. (...) A questão dos equipamentos do primeiro combate ao incêndio é de tal importância que a documentação que define o sistema de segurança e proteção contra fogo de cada edifício, residencial ou comercial, deve ser aprovada pelo Corpo de Bombeiros. (...) A idéia de ensaiar sprinklers vai ao encontro de uma das diretrizes do Programa de Análise da Qualidade de Produtos do Inmetro, que prioriza a análise de produtos ligados a segurança da população”.

Os chuveiros automáticos são ativados a uma temperatura de 68°C a 74°C, que descarrega água espalhando-a em formato de guarda-chuva. O sistema inicia automática e quase imediatamente o controle e a supressão do fogo estão em curso, minimizando as perdas e facilitando o trabalho dos bombeiros. Ao contrário de equipamentos como extintores, mangueiras ou hidrantes, os chuveiros automáticos iniciam o combate ao incêndio sem a necessidade de ação humana, reduzindo as chances de propagação das chamas e sua manifestação em grandes proporções.

O uso dos chuveiros automáticos contribuem para a preservação de vidas de ocupantes, trabalhadores, consumidores, vizinhos e corpo de bombeiros, além de garantir a segurança e a proteção patrimonial contra incêndios, agindo somente no foco do incêndio, consumindo um volume menor de recursos hídricos e drasticamente os custos e os impactos sociais, econômicos e ambientais decorrentes de incêndios.

A questão do combate a incêndios não deve ser vista como um problema pontual, exclusivo de determinado seguimento da economia, tipo de estabelecimento, edificação, Estado ou região, mas sim como um problema que alcança todo território nacional, uma vez que a legislação nacional de segurança contra incêndio encontra-se há muito defasada.

Quando são instalados chuveiros automáticos, os gases de efeito estufa liberados por prédios em chamas são reduzidos em até 98%, de acordo com pesquisa encomendada pela FM Global e a organização americana denominada “Home Fire Sprinkler Coalition (HFSC)”.

Da mesma forma, ainda segundo a pesquisa da FM Global e HFSC, os chuveiros automáticos reduzem a quantidade de água necessária para apagar um incêndio em aproximadamente 90%, reduzindo o dano material do fogo em até 97%.

Um chuveiro automático individual despeja de 40-45 litros de água por minuto, em comparação com uma mangueira de incêndio, que pode utilizar até 1.000 litros por minuto. Em contraste com a quantidade de água que as mangueiras de incêndio usam para extinguir os incêndios, os chuveiros automáticos detectam o fogo rapidamente e começar a supressão dentro de momentos, resultando significativamente em menos água sendo necessária.

Segundo dados estatísticos do setor, 28% dos focos de incêndio são extintos com um chuveiro automático, 46% dos focos são extintos com dois, 89% dos focos são extintos com 15 chuveiros.

No que tange a periodicidade das vistorias e manutenções nos chuveiros automáticos, é imperioso que vistorias periódicas sejam adotadas, independentemente da idade das edificações. Tal precaução justifica-se por se tratar de um sistema que não está em constante funcionamento, tornando necessárias inspeções para constatar se eventuais ajustes, reparos ou substituições são necessários, aumentando a segurança e permitindo a criação de indicadores baseados em vistorias anteriores.

Assim, 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.

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

Sala das Sessões, em 20 de março de 2013.

DEPUTADO ONYX LORENZONI
DEMOCRATAS - RS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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. 37da 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 16 de julho de 2013.

Deputado WILLIAM DIB
Relator

1º 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 evidência 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 a 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 16 de julho de 2013.

Deputado WILLIAM DIB
Relator

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

Durante a discussão da matéria na Comissão, na sessão ordinária deliberativa do dia 07/08/2013, tendo em vista as sugestões oferecidas pelo Autor da matéria, Deputado Augusto Coutinho, e demais membros da Comissão, que aprovaram o Parecer com a alteração, para que constasse no projeto a expressão **“e de prestação de serviços”** devido a interpretação no sentido de que as edificações comerciais poderiam não incluir as edificações utilizadas para prestação de serviços, que também devem se submeter as vistorias periciais e manutenções periódicas.

A Comissão deliberou também pela supressão da expressão **“ou por arquiteto”** constante do art. 16,§1º, expressão que já havia sido retirada de outros dispositivos, uma vez que a responsabilidade pela perícia da estrutura é do engenheiro, apresento esta complementação de voto, consolidando a aprovação feita pela comissão, com as seguintes alterações:

1) inclusão no Art. 1º e no Art. 15, da expressão: “de prestação de serviços”;

2) supressão do § 1º do Art. 16, da expressão: “ou de arquiteto.

Ficando aprovados os 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 anexo.

Sala da Comissão, em 16 de julho de 2013.

Deputado WILLIAM DIB
Relator

**2º 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, de prestação de serviços, 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, 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 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 evidência 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, comerciais e de prestação de serviços, 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 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 a 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 Norma 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 16 de julho de 2013.

**Deputado WILLIAM DIB
Relator**

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu pela aprovação, com complementação de voto, do PL nº 3.370/12, e dos PL's nºs 3.376/12, 3.447/12, 3.507/12, 4.102/12, 4.944/13, 5.145/13

e 5.202/13, apensados, com Substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado William Dib.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Sérgio Moraes - Presidente; Walney Rocha e Flaviano Melo - Vice-Presidentes; Adrian, Alberto Filho, Eurico Júnior, Nilmar Ruiz, Paulo Ferreira, Paulo Foletto, Weverton Rocha, Wilson Filho, João Paulo Lima, José Chaves, Junji Abe e Nelson Padovani.

Sala da Comissão, em 7 de agosto de 2013.

Deputado SÉRGIO MORAES
Presidente

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe, de autoria do nobre Deputado Augusto Coutinho, dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas.

Na justificção, o Autor defende a iniciativa lembrando as grandes tragédias envolvendo desabamentos de edifícios, acarretando a morte de várias pessoas e deixando outras feridas. Afirma que a proposição pretende minimizar os danos que a ausência de manutenções periódicas causam à segurança e à estabilidade de edificações, sejam estas privadas ou públicas. Por fim, cita o *caput* do art. 5º da Constituição Federal, para afirmar que é dever constitucional do Estado garantir a segurança a toda sociedade brasileira, incluindo nessa noção o direito de transitar em vias públicas e permanecer em locais seguros, sem riscos de desabamentos.

Foram apensadas à proposição em exame, na forma regimental, sete outros projetos, a saber:

1) PL nº 3.376, de 2012, de autoria do Deputado Romero Rodrigues, que determina 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), estabelece as condições para a realização das referidas vistorias e as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da norma;

2) PL nº 3.447, de 2012, de autoria do Deputado Lelo Coimbra, que institui a obrigatoriedade de vistoria periódica de segurança em edificações com mais de vinte anos;

3) PL nº 3507, de 2012, de autoria do Deputado Fábio Faria, que determina a obrigatoriedade de vistorias periódicas das edificações residenciais e comerciais, bem como naquelas utilizadas para reuniões públicas, que estejam situadas em áreas urbanas, na forma especificada, para verificação do estado geral das edificações e das condições de prevenção e proteção contra incêndio, definindo as responsabilidades do proprietário do imóvel e as penalidades aplicáveis no caso do descumprimento das disposições estabelecidas;

4) PL nº 4.102, de 2012, de autoria do Deputado Luiz Pitiman, 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;

5) PL nº 4.944, 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 nestas e em outras edificações;

6) PL nº 5.145, de 2013, de autoria do Deputado Arnaldo Jardim, que acrescenta capítulo à Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), sob o título “Segurança das Edificações”;

7) 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.

A matéria foi apreciada, quanto ao seu mérito, pela Comissão de Desenvolvimento Urbano, que a aprovou, com complementação de voto, na forma do Substitutivo que apresentou.

A matéria sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões, é, por fim, encaminhada a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, para que se manifeste tão-somente quanto a sua constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, nos termos do art. 54 do Regimento Interno.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas, conforme atesta a Secretaria desta Comissão.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Ao analisar as proposições, constato que foram observados os requisitos constitucionais formais relativos à competência legislativa da União, às atribuições do Congresso Nacional e à legitimidade da iniciativa parlamentar concorrente.

De igual maneira, foram respeitados os demais princípios e regras constitucionais de cunho material, de vez que as proposições em comento intentam tão somente dispor sobre normas gerais de segurança predial, não afetando, portanto, a autonomia legislativa e administrativa dos demais entes federativos.

Quanto à juridicidade e à técnica legislativa, não vislumbro qualquer óbice, de vez que as proposições em análise se ajustam ao ordenamento jurídico vigente e respeitam as normas de elaboração legislativa preconizada pelas Leis Complementares nºs 95/1998 e 107/2001.

Pelas precedentes razões, manifesto meu voto pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica dos Projetos de Lei nºs 3.370, de 2012, principal; 3.376, de 2012; 3.447, de 2012; 3.507, de 2012; 4.102, de 2012; 4.944, de 2013; 5.145, de 2013; e 5.202, de 2013, apensados, bem como do Substitutivo oferecido pela douta Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Sala da Comissão, em 20 de setembro de 2013.

Deputado PAES LANDIM
Relator

Deputado WILLIAM DIB
Relator Substituto

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade e técnica

legislativa do Projeto de Lei nº 3.370-A/2012, dos PLs nºs 3.376/2012, 3.447/2012, 3.507/2012, 4.102/2012, 4.944/2013, 5.145/2013, 5.202/2013, apensados, e do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Paes Landim, e do Relator substituto, Deputado William Dib.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Décio Lima - Presidente, Mauro Benevides - Vice-Presidente, Alceu Moreira, Alessandro Molon, Andre Moura, Antonio Bulhões, Arnaldo Faria de Sá, Beto Albuquerque, Cândido Vaccarezza, Cesar Colnago, Danilo Forte, Dr. Grilo, Eduardo Sciarra, Eliseu Padilha, Esperidião Amin, Fábio Trad, Felipe Maia, Félix Mendonça Júnior, Iriny Lopes, João Paulo Lima, Leonardo Gadelha, Leonardo Picciani, Lourival Mendes, Luiz Couto, Luiz de Deus, Luiz Pitiman, Marcos Rogério, Odair Cunha, Onofre Santo Agostini, Paulo Magalhães, Ronaldo Fonseca, Valtenir Pereira, Vicente Candido, Vilson Covatti, William Dib, Assis Melo, Daniel Almeida, Dilceu Sperafico, Felipe Bornier, Geraldo Simões, Gonzaga Patriota, Jose Stédile, Luiza Erundina, Mendonça Filho, Reinaldo Azambuja, Ricardo Tripoli, Sandro Alex e Weverton Rocha.

Sala da Comissão, em 3 de dezembro de 2013.

Deputado DÉCIO LIMA
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
