

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 1.232, DE 2007

Institui a autovistoria pelos condomínios, dos prédios residenciais e comerciais e suas instalações e dá outras providências.

Autor: Deputado EDUARDO GOMES

Relator: Deputado LUIZ COUTO

I - RELATÓRIO

Trata-se de proposição que institui a autovistoria obrigatória de prédios residenciais e comerciais com mais de quatro pavimentos ou área igual ou superior a dois mil metros quadrados, a partir de cinco anos do “habite-se” definitivo.

A referida vistoria será realizada a cada três anos, por profissionais ou empresas habilitadas junto ao CREA, devendo seu resultado ser submetido à assembleia dos condôminos pelo síndico, que apontará as providências cabíveis quanto à conservação e segurança da edificação, e arquivará o respectivo laudo.

Acaso descumprida a determinação, o síndico será pessoalmente responsável, solidariamente com o condomínio, por danos e prejuízos que a falta de reparos ou manutenção causarem a moradores e a terceiros. Outrossim, em caso de sucessão, a implementação das medidas de conservação apontadas no laudo de autovistoria será de responsabilidade do novo síndico, sob pena de responsabilidade pessoal.

O autor justifica sua iniciativa na necessidade de se prevenirem problemas de construção e estrutura nas edificações, evitando riscos à vida dos moradores e transeuntes.

O projeto recebeu parecer pela aprovação na Comissão de Desenvolvimento Urbano, com substitutivo.

Esgotado o prazo regimental de cinco sessões, não foram oferecidas emendas ao projeto nesta Comissão, conforme atesta a Secretaria.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, nos termos do art. 32, IV, a, do Regimento Interno, pronunciar-se quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa das proposições.

No que toca à constitucionalidade formal, foram obedecidos os ditames constitucionais relativos à competência legislativa da União (CF, art. 22, I), sendo atribuição do Congresso Nacional dispor sobre a matéria, com posterior sanção do Presidente da República (CF, art. 48), mediante iniciativa legislativa concorrente (CF, art. 61, *caput*). Outrossim, os princípios e regras de ordem material na Constituição de 1988 foram integralmente respeitados.

Nada temos a opor quanto à juridicidade do projeto ou seu substitutivo, exceto questões que se confundem com a técnica legislativa, sendo a seguir tratadas.

No âmbito da técnica legislativa, a ementa está mal redigida e o art. 6º do projeto original contém cláusula revogatória genérica, vedada pelo art. 9º da Lei Complementar nº 95/98, o que lhe exigiria emenda supressiva.

De toda sorte, acolhemos a manifestação da Comissão de Desenvolvimento Urbano, quando aponta que o texto em exame deve ser inserido na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que regula os condomínios em edificações no ordenamento jurídico brasileiro. Assim

procedendo, adequamos o projeto ao art. 7º, IV da Lei Complementar nº 95/98, que determina que assuntos afins sejam tratados em um mesmo diploma normativo.

Ante o exposto, manifestamo-nos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei n.º 1.232, de 2007, com emendas, e do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano, com a redação dada pela Subemenda Substitutiva de redação ora oferecida.

Sala da Comissão, 19 de maio de 2014.

Deputado LUIZ COUTO
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 1.232, DE 2007

Institui a autovistoria pelos condomínios, dos prédios residenciais e comerciais e suas instalações e dá outras providências.

EMENDA Nº 1

Dê-se à ementa do projeto a seguinte redação:

“Institui a autovistoria dos prédios residenciais e comerciais e suas instalações pelos condomínios, e dá outras providências.”

Sala da Comissão, 19 de maio de 2014.

Deputado LUIZ COUTO
Relator

2014_8115

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 1.232, DE 2007

Institui a autovistoria pelos condomínios, dos prédios residenciais e comerciais e suas instalações e dá outras providências.

EMENDA Nº 2

Suprima-se o artigo 6º do projeto, renumerando-se os demais.

Sala da Comissão, 19 de maio de 2014.

Deputado LUIZ COUTO
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBEMENDA SUBSTITUTIVA DE REDAÇÃO AO SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 1.232, DE 2007

Altera a Lei nº 4.591, de 1964, para instituir a autovistoria dos prédios residenciais e comerciais e suas instalações pelos respectivos condomínios.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte Capítulo IV-A:

“Capítulo IV-A

Da Autovistoria

Art. 18-A. Os condomínios residenciais e comerciais ficam obrigados a proceder à autovistoria das edificações ou conjunto de edificações, e de suas respectivas instalações, por profissionais ou empresas devidamente habilitados junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

§ 1º A autovistoria é exigida das edificações acima de três pavimentos ou das que tiverem área construída igual ou superior a dois mil metros quadrados, independentemente do número de pavimentos.

§ 2º Não se exige a autovistoria nos primeiros cinco anos após o "habite-se" da construção ou enquanto ela estiver sob a garantia do responsável pela obra.

Art. 18-B. Após o prazo referido no § 2º do art. 18-A, o condomínio deverá promover a autovistoria a cada três anos, mantendo em

arquivo o respectivo laudo para apresentação quando solicitado por autoridade competente.

Parágrafo único. O síndico do condomínio é responsável pela realização da vistoria e pelo arquivamento e apresentação do laudo, quando solicitado.

Art. 18-C. Até trinta dias após o recebimento do laudo referente à autovistoria, o síndico convocará assembleia geral para apresentá-lo aos demais condôminos e propor a adoção das medidas de conservação e manutenção que se fizerem necessárias.

§ 1º O síndico elaborará, para apresentação na assembleia geral a que se refere o *caput*, um sumário do laudo, sucinto, exato e de fácil leitura, indicando as medidas a serem tomadas para conservação e manutenção da edificação ou conjunto de edificações e de suas instalações.

§ 2º Em caso de sucessão, o novo síndico ficará obrigado, sob pena de responsabilidade pessoal, à execução das medidas aprovadas na assembleia de que trata este artigo, se não houverem sido ainda integralmente implementadas até o início de seu mandato.

Art. 18-D. Em caso do descumprimento do disposto neste Capítulo, o síndico será pessoalmente responsabilizado, em solidariedade com o condomínio, por danos e prejuízos que a falta de conservação ou de manutenção venha a causar a moradores ou a terceiros. (NR)''

Art. 2º Esta Lei entra em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação.

Sala da Comissão, 19 de maio de 2014.

Deputado LUIZ COUTO
Relator