

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

EMENDA AO SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.014, DE 2013

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

EMENDA MODIFICATIVA

Suprimam-se os parágrafos único do art. 2º, o inciso III do art. 7º, os incisos I, II, III, IV e V do art. 8º e o inciso II do parágrafo único do art. 9º, todos do substitutivo apresentado ao Projeto de Lei nº 6.014, de 2013; e deem-se nova redação aos dispositivos do substitutivo, na seguinte forma:

“Art. 2º Para os efeitos desta Lei, edificação é toda obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material concluída e entregue para uso”. (NR)

“Art.5º

§ 1º Considerando as características da edificação e da atividade nela desenvolvida, o órgão público responsável pela fiscalização das inspeções poderá determinar os casos em que as inspeções serão realizadas em intervalos menores de tempo do que os estabelecidos neste artigo”.

“Art 8º Cabe ao órgão público responsável pela fiscalização exigir do proprietário ou encarregado legal da administração da edificação a apresentação do LIP desenvolvido de acordo com as normas técnicas brasileiras e demais legislações aplicáveis.

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

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

“Art. 9º



III – Arquivar o LIP na administração da edificação e manter à disposição para consulta dos condôminos e das autoridades competentes por um prazo mínimo de 20 (vinte) anos após sua conclusão

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

I – multa no valor estabelecido na legislação municipal ou distrital

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

“**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor após decorridos 2 (dois) anos de sua publicação”

JUSTIFICAÇÃO

O projeto de Lei nº 6014/213 tem o fim precípua de oferecer uma legislação nacional que estabeleça a autovistoria visual de forma a garantir a correta manutenção dos sistemas e componentes de uma edificação o que certamente contribuirá com a segurança dos usuários da edificação reduzindo riscos de acidentes e trará diversos benefícios para a sociedade, tais como:

- Aumento da vida útil dos empreendimentos e, portanto, construções mais sustentáveis;
- Diminuição do custo global da construção (considerando que ao longo de 50 anos de vida gasta-se 20% na construção e 80% nos cuidados de uso, operação e manutenção);
- Manutenção dos níveis de desempenho dos sistemas construtivos previstos em projeto; e
- Conservação e valorização dos imóveis.

Nesse tema é importante compatibilizar a nova obrigação imposta aos particulares com seus custos inerentes, sopesando critérios de proporcionalidade e razoabilidade para essa política nacional. Depreende-se que esse foi o norte adotado pelo substitutivo apresentado pelo nobre relator, que conseguiu produzir um texto adequado para proprietários, poder público e órgãos de fiscalização.

Com esse mesmo objetivo, propõe-se alterações em artigos do substitutivo, com a finalidade de aperfeiçoar o texto.

Propõe-se, assim, uma redação mais precisa sobre o conceito de edificação (art. 2º), também utilizada em Código de Obras municipais, uma vez que alguns dos sistemas listados nem sempre compõem uma edificação, e mantê-los no texto pode dar margem a interpretações dúbias. Além disso, alguns sistemas tem regras próprias de controle de segurança, não



comportando estarem inseridos no mesmo momento de avaliação de conformidade da inspeção visual.

A supressão do parágrafo único do art. 2º justifica-se na medida que edificações inacabadas ou abandonadas não são consideradas edificações nos termos das legislações municipais. Uma obra para ser considerada edifício (prédio) deve ter, obrigatoriamente o *Habite-se*, Auto de conclusão de obra ou Auto de Regularização.

Ademais, edifícios abandonados ou inacabados são obras “Não entregues” e possuem sistemas e componentes construtivos inacabados. Não é possível realizar a Inspeção Predial nessas construções, nos termos especificados na ABNT NBR-16747.

Outra exclusão necessária é o inciso III do art. 7º. O LIP é um “retrato” da condição da edificação em um dado momento, não sendo possível sua complementação. A responsabilidade do inspetor predial (profissional habilitado) se encerra quando ele emite o LIP, que inclui as recomendações para a correção das anomalias e não conformidades encontradas e a indicação para início das correções – prioridades apontadas.

Cabe ao titular da edificação definir o plano de ação e realizar as correções indicadas, de acordo com as prioridades indicadas e recursos disponíveis. Isso pode demandar ações de curto, médio e longo prazo e assim não se pode prever que o inspetor fique “à disposição” do titular da Edificação para confirmar se as ações foram tomadas.

A exclusão da expressão “e controle” do parágrafo 1º do art. 8º é importante para adequar o papel do órgão de fiscalização. As alterações propostas na emenda em relação aos arts. 8º e 9º trazem maior exequibilidade ao que é esperado do órgão fiscalizador. As atribuições previstas no substitutivo demandarão uma nova estrutura por parte do órgão fiscalizador para cumprimento dos apontamentos, o que se revela inviável. Além disso, a guarda dos LIPs prevista no substitutivo dependerá da estrutura de cada município e isso pode também não ser exequível.

Entende-se que o titular da edificação, que é responsável por contratar o LIP, também deve ser responsável por guardar os documentos emitidos, bem como os comprovantes das ações de correção efetuadas, e disponibilizá-los quando solicitado pelo órgão fiscalizador. Sugere-se assim a guarda por 20 anos sob a responsabilidade do responsável pela edificação.

Outra alteração relevante é a exclusão do inciso II do parágrafo único do art. 9, uma vez que não se mostra razoável a suspensão parcial ou total das atividades em caso de edificações residenciais. Nos casos em que houve risco grave, os órgãos de defesa civil já possuem os instrumentos próprios para interdição, suspensão e até demolição das edificações.

Por fim, sugere-se a ampliação do prazo de vigência para a realização da Inspeção Predial em razão dos custos a serem arcados pelos



condomínios e proprietários. Assim, confere-se uma previsibilidade de orçamento para os condomínios poderem se planejar para fazerem frente na contratação de profissional especializado.

Por todo o exposto, solicitamos o apoio dos nobres Pares para essa iniciativa, com o acolhimento dos aperfeiçoamentos aqui defendidos.

