

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. AUGUSTO COUTINHO)

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 e os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, incluídos suas instalações e seus 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 técnicas vigentes;

IV – plano de manutenção predial: elaboração detalhada dos métodos de trabalho, cronograma e realização dos serviços de manutenção, de acordo com as normas técnicas vigentes.

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 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil;

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: conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas técnicas vigentes, conforme disposto no art. 6º, X da Lei nº 8.666, de 1993;

VIII - projeto de segurança contra incêndio: conjunto de elementos e equipamentos de prevenção e proteção contra incêndios e de Instrumentos de Autorresgate 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: 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 e seguro para os indivíduos e de acordo com as normas técnicas vigentes 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, equipamentos públicos, pontes, viadutos e similares;

XI – edificação privada: aquela de propriedade particular, seja residencial ou comercial;

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

XIII – edificação multicomercial: edificação organizada, dimensionada e composta por mais de uma unidade comercial autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente;

XIV – profissional ou empresa habilitada: pessoa ou empresa inscrita no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

XV – Organismo de Inspeção Acreditado (OIA): organização legalmente constituída, devidamente acreditada pelo ente credenciador (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – INMETRO), para executar a inspeção de programas específicos de avaliação da conformidade;

XVI – inspeção técnica: avaliação do estado da edificação, de suas partes constituintes, incluindo suas instalações e equipamentos.

§ 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 Autorresgate 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 as normas técnicas vigentes;

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 a inicialização da sua capacidade funcional;

II – informação e estímulo à participação direta ou indireta da população nas ações de manutenção das edificações de acordo com as normas técnicas vigentes;

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 do titular das unidades autônomas exigir do 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 O titular ou possuidor de unidade autônoma de uma edificação poderá exigir do titular da edificação o implemento da inspeção técnica visual de que trata esta Lei, com vistas a atestar 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 marquises;

II – cumprimento da legislação vigente quanto à segurança nas instalações prediais elétricas, hidráulicas e de distribuição de gases combustíveis;

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 evidencia de risco real à segurança.

Art. 6º São responsabilidades do titular da edificação:

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

II – contratar profissional habilitado nos termos da lei, inscrito no conselho profissional ou no organismo de inspeção acreditado, para emissão de laudo de inspeção das condições de segurança de que trata esta lei.

III – providenciar em até 90 (noventa) dias, desde a entrega do laudo de inspeção, o início das obras de reparo ou de manutenção ou a regularização do atendimento às legislações municipal e estadual, quando



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 vigentes.

Parágrafo único. 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 dos demais acessórios.

§ 1º A inspeção técnica de que trata o art. 16 desta Lei deverá observar as fundações, pilares, lajes, vigas, marquises, fachadas e os demais acessórios.

§ 2º O dever descrito 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 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 profissional ou empresa habilitada nos termos da lei, com inscrição no respectivo conselho profissional de engenharia ou



arquitetura, ou organismo de inspeção acreditado, para emissão de laudo de inspeção das condições de segurança de que trata esta 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 vigentes.

CAPÍTULO VI

DAS OBRIGAÇÕES DOS CONSTRUTORES

Art. 9º Os construtores entregarão aos adquirentes de imóveis, no ato da entrega, manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme diretrizes e conteúdo definidos nas normas técnicas de edificação, que conterá especificação dos projetos estruturais, assinados por profissional ou empresa habilitada e arquivados na administração do condomínio.

§ 1º O projeto executivo citado no inciso VII do art. 2º desta Lei deverá detalhar quais paredes, vigas e pilares não poderão ser alterados em caso de modificações arquitetônicas.

§ 2º No caso de edificação multirresidencial ou multicomercial, a documentação de que trata este artigo também deverá ser entregue ao condomínio.

§ 3º O Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis deverá ser arquivado pelo construtor no conselho profissional competente.

CAPÍTULO VII

DO PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL



Art. 10. Os instrumentos de estruturação da Política Nacional de Manutenção Predial são 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 as normas técnicas vigentes e a legislação estadual, municipal ou distrital de prevenção e combate a incêndio.

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, da sua adequada funcionalidade e de sua 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 às 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 do laudo de inspeção predial e a implantação do programa de manutenção predial, de



acordo com as normas técnicas vigentes e a legislação estadual, municipal ou distrital de prevenção e combate a incêndio.

CAPITULO 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 de que trata esta Lei, respeitando-se para tanto os seguintes prazos:

I – 5 (cinco) anos para a inspeção do estado geral da edificação, quanto à sua segurança, à sua solidez, à sua adequada funcionalidade e às suas instalações elétricas, hidráulicas e de distribuição de gases combustíveis;

II – 1 (um) ano para a vistoria das condições de projeto de segurança contra incêndio e de 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 de 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:

I – observar o estado geral da edificação quanto:

a) à sua estrutura;

b) à implantação do programa de manutenção preventiva e corretiva, nos termos das normas técnicas vigentes;

c) ao funcionamento geral das instalações prediais elétricas, hidráulicas e de distribuição de gases combustíveis;

II – verificar:

a) o cumprimento da legislação vigente, referente à validade dos certificados, licenças ou vistorias de órgãos públicos fiscalizadores relativos à utilização do imóvel, às condições de prevenção e sistemas de proteção contra incêndio, aos elevadores, às esteiras, às escadas rolantes, aos reservatórios de água e à casa de máquinas, quando aplicáveis;

b) a implantação do programa de manutenção preventiva e corretiva na edificação, nos termos das normas técnicas vigentes.

§ 1º No caso de identificação de situação de risco iminente à solidez e à segurança dos elementos de que tratam as alíneas a e b do inciso I do caput deste artigo, o profissional habilitado ou o organismo de inspeção acreditado para emissão do laudo de inspeção deverá notificar a Defesa Civil.

§ 2º Os laudos da inspeção referida no caput deverão ser circunstanciados, contendo a descrição dos problemas encontrados, as recomendações relativas a reparos e obras de manutenção e ao ajuste na documentação.

§ 3º Caso sejam identificadas manifestações de patologias que possam representar risco à segurança e à 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 nela disposto.

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, multicomercial ou industrial deverão fornecer, por seu risco e custo, laudo de inspeção com respectiva responsabilidade técnica ao titular da edificação, no caso de qualquer reforma que implique modificação de seção, retirada ou alteração de posicionamento de elemento estrutural ou de vedação e de sistemas hidráulicos, elétricos, de 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 de inspeção, com a respectiva documentação de responsabilidade técnica emitida pelo órgão responsável, 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 das unidades autônomas, devendo o documento técnico ser arquivado nos termos das normas técnicas vigentes.

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 – Código Civil.

Art. 21. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.





Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD230423232700>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Augusto Coutinho



* CD 230423232700 *

JUSTIFICAÇÃO

Este Projeto de Lei visa à criação da Política Nacional de Manutenção Predial, a instituição do Plano de Manutenção Predial e o estabelecimento da obrigatoriedade de inspeções técnicas visuais e periódicas em diversas categorias de edificações.

Trata-se de um resgate do debate realizado no curso da tramitação do PL 3.370, de 2012, que tratava da obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, em todo o território nacional.

Depois de ser aprovado na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) na forma de substitutivo, em agosto de 2013, e na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), em dezembro de 2014, o projeto foi remetido ao Senado Federal.

Naquela Casa, tramitou como Projeto de Lei da Câmara nº 31, de 2014¹, e chegou a receber parecer favorável da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), mas foi arquivado em 2022, ao final da legislatura.

Os dispositivos que compõem esta proposição são, portanto, reflexo de anos de diálogo colaborativo na busca de soluções para uma problemática que não pode ser considerada de responsabilidade exclusiva do Estado. Os responsáveis pela administração de condomínios, os síndicos, os moradores e possuidores de unidades autônomas, residenciais ou não, devem fiscalizar a condição de conservação dos edifícios, as reformas e as alterações arquitetônicas realizadas no âmbito dos empreendimentos que estão sob sua responsabilidade ou que são habitados por eles.

O envelhecimento das edificações, aliado à falta de manutenção adequada, tem levado a uma crescente deterioração do patrimônio construído, resultando em riscos à segurança dos ocupantes e à funcionalidade das estruturas. Com o intuito de assegurar a conservação e a capacidade funcional dessas edificações, o presente projeto de lei propõe um

1 Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/116814>



conjunto de medidas abrangentes, visando promover a qualidade de vida dos cidadãos, a segurança pública e o desenvolvimento sustentável do ambiente construído.

Nessa linha, o texto padroniza nacionalmente a legislação sobre manutenção predial; confere ao titular de unidade autônoma ou fração ideal o direito de exigir inspeção de segurança; estipula prazo de noventa dias para início de obra de reparo ou manutenção indicada no laudo de inspeção; prevê que o projeto executivo deverá detalhar quais paredes, vigas ou pilares não poderão ser alterados; e torna obrigatória a elaboração de plano de manutenção predial e a realização de inspeção técnica, a cada cinco anos quanto à solidez, a cada ano quanto à segurança contra incêndio e dos elevadores, e sempre que houver reforma.

Ressalta-se que a proposição buscou dar uma solução ampla e estratégica para a problemática, pois não se trata de uma questão pontual, exclusiva de determinado Estado ou região, mas sim um risco a ser gerenciado em âmbito nacional.

E pela amplitude que tem, como bem demonstrado no parecer da CCJ do Senado, o teor do projeto se enquadra na competência da União para a instituição de diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação (art. 21, XX, da CF), para legislar privativamente sobre direito civil (art. 22, I, da CF), e, no âmbito da legislação concorrente, para estabelecer normas gerais sobre direito urbanístico (art. 24, I e § 1º, da CF).

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 de de 2023.

Deputado AUGUSTO COUTINHO

2023-11629

