



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 6.014, DE 2013

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

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

Autor: SENADO FEDERAL - MARCELO CRIVELLA

Relator: Deputado RICARDO AYRES

I - RELATÓRIO

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

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

Apensadas ao projeto principal, encontram-se as seguintes proposições:

- **PL nº 6.382, de 2013**, de autoria do Deputado Rubens Bueno, que visa acrescentar artigo à Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da

Câmara dos Deputados | Anexo III – Gabinete 676 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF
Tel (61) 3215-5676 | dep.ricardoayres@camara.leg.br



* C D 2 5 0 9 6 3 2 4 9 3 0 0 *



política urbana, a fim de fixar o prazo de três anos para renovação do “habite-se” ou “licença municipal equivalente”;

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

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

Em 2014, a Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) concluiu seu parecer pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.014/2013, com duas emendas, e pela rejeição do PL nº 6.382/2013 e do PL nº 6.841/2013, apensados, nos termos do voto do relator, Deputado Roberto Britto.

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

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

Câmara dos Deputados | Anexo III – Gabinete 676 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF
Tel (61) 3215-5676 | dep.ricardoayres@camara.leg.br



* C D 2 5 0 9 6 3 2 4 9 3 0 0 *



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

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

Ainda em 2014, as matérias seguiram para análise desta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Ao longo dos anos, foram apresentadas seis diferentes minutas de parecer à matéria nesta Comissão, pelos Deputados Covatti Filho, Décio Lima, Fausto Pinato, Gorete Pereira e Luizão Goulart. Homenageamos aqui, em grande parte, a última manifestação apresentada, do Deputado Luizão Goulart.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas nesta Comissão.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

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

Trata-se de matéria de competência concorrente da União (artigo 24, I, da Constituição da República), cabendo-lhe a edição de normas gerais sobre o assunto (art. 24, § 1º), e de atribuição normativa do Congresso



* C D 2 5 0 9 6 3 2 4 9 3 0 0 *



Nacional. Não havendo reserva de iniciativa sobre o tema, revela-se legítima sua apresentação por parte de parlamentar, de acordo com a competência geral prevista no art. 61, *caput*, do texto constitucional. Inexiste, igualmente, previsão constitucional de lei complementar para a matéria.

Verificado o atendimento aos requisitos constitucionais formais, passamos à análise da constitucionalidade material das proposições. Nesse ponto, registramos que as matérias não conflitam com preceitos ou princípios da Lei Maior. Com efeito, a edição pela União de normas gerais, no âmbito do direito urbanístico, sobre uma política nacional de inspeção periódica das edificações de uso coletivo, com o objetivo de assegurar que apresentem adequadas condições de estabilidade e de segurança predial, harmoniza-se aos comandos da Carta Magna, em especial ao art. 24, I e parágrafo único.

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

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

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

* C D 2 5 0 9 6 3 2 4 9 3 0 0 *





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

Muitos são os tristes episódios de desabamento de edifícios que ceifaram a vida de um grande número de pessoas e geraram prejuízos materiais a dezenas de famílias. Em uma breve retrospectiva, podemos apontar alguns casos que chocaram o País, como o desmoronamento do edifício Palace II, em 1998, no Rio de Janeiro, que matou 8 pessoas e destruiu 44 apartamentos, levando à implosão do edifício alguns dias depois; o desabamento de um prédio em construção sobre uma residência em Salvador (BA), em 2010, quando três pessoas morreram; o desabamento de um edifício de alto padrão em construção em Belém (PA), em 2011, quando três pessoas morreram soterradas; e o desabamento, em janeiro de 2012, do Edifício Liberdade, de 20 andares, e dos Edifícios Treze de Maio (4 andares) e Colombo (10 andares), no centro do Rio de Janeiro¹.

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

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

- o PL nº 6.382/2013 apresenta problema ao trabalhar com o prazo único de 3 anos, que implicará em despesas muito frequentes com vistorias, onerando excessivamente os proprietários; e
- o PL nº 6.841/2013 traz proposta que poderá se apresentar inviável na situação de imobilização do

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



* C D 2 5 0 9 6 3 2 4 9 3 0 0 *



elevador entre andares, como alertado na audiência pública realizada pela CDU.

Feitas essas considerações, votamos:

- a) pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 6.014, de 2013, principal, e das Emendas nºs 1 e 2, adotadas pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e, no mérito, pela aprovação das matérias, na forma do substitutivo em anexo;**
- b) pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 6.382, de 2013, e do Projeto de Lei nº 6.841, de 2013, apensados; e, no mérito, pela rejeição das matérias.**

Sala da Comissão, em [] de [] de 2025.


Deputado RICARDO AYRES
Relator

2025_8203





COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.014, DE 2013

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

O Congresso Nacional decreta:

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

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, edificação é toda obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material.

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

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

II – residências unifamiliares.

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

Art. 5º Ressalvado o disposto no art. 3º, todas as edificações são obrigadas a apresentar o Lite, com validade de dez anos.

Câmara dos Deputados | Anexo III – Gabinete 676 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF
Tel (61) 3215-5676 | dep.ricardoayres@camara.leg.br



* C D 2 5 0 9 6 3 2 4 9 3 0 0 *



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

Art. 6º A inspeção de que trata esta Lei será registrada em Lite, que será elaborado em conformidade com o que dispõem as normas técnicas aplicáveis e conterá os seguintes itens, além de outros a critério do órgão público responsável pela fiscalização e controle das inspeções:

I – identificação do solicitante ou contratante e representante legal;

II – descrição técnica da edificação;

III – data da vistoria;

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

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

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

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

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

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





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

XI – data do laudo;

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

XIII - anotação de Responsabilidade Técnica.

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

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

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

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

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

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

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

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

Câmara dos Deputados | Anexo III – Gabinete 676 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF
Tel (61) 3215-5676 | dep.ricardoayres@camara.leg.br



* C D 2 5 0 9 6 3 2 4 9 3 0 0 *



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

III – arquivar o Lite na administração da edificação e mantê-lo à disposição para consulta dos condôminos e das autoridades competentes por um prazo mínimo de 20 (vinte) anos após sua emissão.

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

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

II – suspensão parcial ou total de atividades em edificações destinadas a fins não residenciais;

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

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

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2025.

Deputado RICARDO AYRES
Relator

2025_8203

20250963249300*

