

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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 CHICO DA PRINCESA

I - RELATÓRIO

Chega-nos para análise a proposição em epígrafe, que pretende instituir a obrigatoriedade de autovistoria, pelos condomínios, das edificações residenciais e comerciais e de suas respectivas instalações, por profissionais ou empresas habilitadas junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA. A referida autovistoria, que pode ser dispensada nos primeiros cinco anos após a concessão de "habite-se" ou enquanto a construção estiver sob a garantia do responsável pela obra, deverá ser realizada a cada três anos, ficando o condomínio obrigado a manter em seu poder o respectivo laudo, para apresentação quando solicitado por autoridade competente. A autovistoria somente será exigida para edificações com quatro ou mais pavimentos ou para as que tiverem área construída igual ou superior a dois mil metros quadrados, independentemente do número de pavimentos.

Em caso de inobservância dessa obrigação, o síndico será pessoalmente responsabilizado, em solidariedade com o condomínio, por



141002E103

eventuais danos e prejuízos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros. A proposta prevê que, no prazo máximo de trinta dias após o recebimento do laudo de vistoria, o síndico convocará assembléia geral para apresentá-lo aos demais condôminos e propor a adoção das medidas de conservação e segurança que se fizerem necessárias.

Fica sob a responsabilidade do síndico elaborar, para apresentação na citada assembléia geral, uma ficha-laudo, que deverá ser sucinta, exata e de fácil preenchimento e leitura, indicando as iniciativas a serem tomadas para conservação e segurança da edificação e de suas instalações. Finalmente, fica estabelecido que, em caso de sucessão, o novo síndico ficará obrigado, sob pena de responsabilidade pessoal, à execução das providências decididas em assembléia, se não houverem sido ainda integralmente implementadas até o início de seu mandato.

O nobre Autor argumenta que sua proposição tem por objetivo prevenir problemas construtivos ou estruturais nas edificações, os quais vêm colocando a vida dos moradores e transeuntes em risco. Com a proposta ele intenta conscientizar os cidadãos da importância das vistorias periódicas e das responsabilidades dos engenheiros e síndicos, para que a conservação e a segurança das edificações e suas instalações sejam garantidas.

Após esta Comissão de Desenvolvimento Urbano, a proposta deverá ser analisada, também, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em caráter conclusivo. Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A leitura dos jornais diários mostra que são inúmeros os acidentes que acontecem em nossas cidades, por deficiência na conservação e



na manutenção de edificações, sejam elas residenciais ou comerciais. São problemas que vão desde pequenas infiltrações e vazamentos, até situações graves, como recalques de estrutura e desabamentos. Muitas vezes tais acidentes acontecem, pondo em risco a vida de muitas pessoas, simplesmente porque não existe em nosso País a cultura da prevenção.

Assim, parece-nos vir em boa hora o projeto de lei sob comento, que pretende forçar a realização, pelos próprios condomínios residenciais e comerciais, de autovistoria, a cada três anos. O objetivo é identificar os problemas em seu nascedouro, para que se tenha tempo hábil de fazer os reparos necessários e, dessa forma, evitar problemas maiores. Considerando que o síndico é, legalmente, o gerente do condomínio, responsável pela sua administração em nome dos condôminos, a proposta lança sobre ele a obrigação de tomar as providências necessárias não apenas para a realização da autovistoria, mas para a apresentação dos resultados aos condôminos e para a superação dos problemas identificados.

Entretanto, a proposta não pode ser aprovada tal qual se apresenta, em virtude do que determina a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que trata, entre outros temas, da elaboração, da redação, da alteração e da consolidação das leis. Essa norma legal ensina, em seu art. 7º, inciso IV, que o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, exceto quando a subsequente se destine a complementar lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa. Assim, o conteúdo pretendido pelo Autor deve ser inserido no corpo da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que é a lei que regula os condomínios em edificações no ordenamento jurídico brasileiro.

Por oportuno, faremos também uma reorganização dos dispositivos, de forma a agrupá-los numa seqüência tal que facilite o entendimento dos comandos legais, como por exemplo, os casos de obrigatoriedade da autovistoria e aqueles em que ela é dispensada. Com isso, esperamos impedir que as exigências estatuídas deixem de ser cumpridas por falta de entendimento. Entendemos conveniente, também, prever um pequeno



prazo para a entrada em vigor da norma que se originar desta proposição, de modo que os condomínios possam preparar-se para o seu cumprimento.

Diante do exposto, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 1.232, de 2007, na forma do substitutivo que aqui oferecemos.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **CHICO DA PRINCESA**
Relator

2007_11495_Chico da Princesa_049



141002E103

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 1.232, DE 2007

Altera a Lei nº 4.591, de 1964, para institui 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 auto-vistoria é exigida das edificações acima de 3 (três) pavimentos ou das que tiverem área construída igual ou superior à 2.000 (dois mil) metros quadrados, independentemente do número de pavimentos.

§ 2º Não se exige a autovistoria nos primeiros 5 (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 3 (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 30 (trinta) dias após o recebimento do laudo referente à autovistoria, o síndico convocará assembléia 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 assembléia 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 assembléia 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.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **CHICO DA PRINCESA**
Relator



141002E103

2007_11495_Chico da Princesa_049

