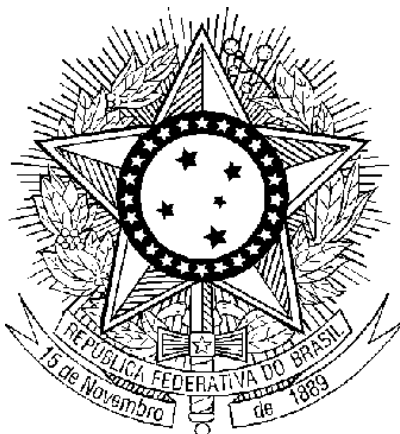




CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.232-A, DE 2007

(Do Sr. Eduardo Gomes)

Institui a autovistoria pelos condomínios, dos prédios residenciais e comerciais e suas instalações e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. CHICO DA PRINCESA).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator
- substitutivo oferecido pelo relator
- parecer da Comissão

Art. 1º - Fica instituído a obrigatoriedade de autovistoria pelos condomínios de edificações residenciais e comerciais e suas respectivas instalações, por profissionais ou empresas habilitadas junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

§ 1º - Nos primeiros cinco anos após o "habite-se definitivo" da construção e/ou enquanto estiver sob a garantia do responsável pela obra, a autovistoria, pelo condomínio, não será obrigatória.

§ 2º - Após o prazo do parágrafo anterior, o condomínio deverá promover a autovistoria da edificação, a cada três anos, por profissional ou empresa legalmente habilitada e manter em seu poder o laudo de vistoria respectivo para apresentação quando solicitado por autoridade competente.

§ 3º - O síndico do condomínio é responsável pela realização da vistoria e pelo arquivamento e exibição do laudo quando solicitado.

§ 4º - Em caso do descumprimento do disposto nesta lei, o síndico será pessoalmente responsabilizado, em solidariedade com o condomínio, por danos e prejuízos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros.

Art. 2º - A auto-vistoria é obrigatória para edificações de quatro ou mais pavimentos e/ou para que tiverem área construída igual ou superior à 2.000 m², independentemente do número de pavimentos.

Art. 3º - Até 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.

Art. 4º - O síndico elaborará, para apresentação na assembléia geral a que se refere o artigo anterior, uma ficha-laudo, que deverá ser sucinta, exata e de fácil preenchimento e leitura, onde indicará as iniciativas a serem tomadas para conservação e segurança da edificação e de suas instalações.

Art. 5º - Em caso de sucessão, o novo síndico ficará obrigado, sob pena de responsabilidade pessoal, à execução das providências indicadas no art. 3º, se não houverem sido ainda integralmente implementadas até o início de seu mandato.

Art. 6º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 7º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Com o objetivo de prevenir problemas construtivos/estruturais nas edificações que vêm colocando a vida dos moradores e transeuntes em risco, a presente proposição institui a autovistoria de prédios residenciais e comerciais. A proposta vem para conscientizar os cidadãos da importância das vistorias periódicas e das responsabilidades que irão recair sobre os engenheiros e síndicos. Vem ainda para garantir a tomada de iniciativas para conservação e segurança das edificações e suas instalações.

Ocorrências crescentes de acidentes e/ou desabamentos vêm acontecendo em todo o país vitimando transeuntes e moradores de edificações, oferecendo riscos permanentes aos moradores e população que transita pelas calçadas.

A imprensa também vem noticiando mortes pela desagregação e queda de rebocos das fachadas, janelas e marquises das edificações sem manutenção e/ou segurança.

A necessidade de se criar uma legislação que obrigue as edificações aos cuidados e medidas de manutenção de estruturas/segurança é notória, principalmente em cidades com edificações antigas e deterioradas, onde garantirá a segurança dos cidadãos.

Portanto, conto com o apoio dos ilustres pares para a aprovação desse Projeto de Lei.

Sala das Seções, em 31 de maio de 2007.

Deputado Eduardo Gomes
PSDB/TO

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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 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 27 de setembro de 2007.

Deputado **CHICO DA PRINCESA**
Relator

S U B S T I T U T I V O

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 27 de setembro de 2007.

Deputado **CHICO DA PRINCESA**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, por unanimidade, o Projeto de Lei nº 1.232/2007, nos termos do substitutivo apresentado pelo Relator, Deputado Chico da Princesa.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Zezéu Ribeiro - Presidente, Angela Amin, Luiz Carlos Busato e Edson Santos - Vice-Presidentes, Ademir Camilo, Chico Abreu, Eliene Lima, Fernando Chucre, José Airton Cirilo, José Paulo Tóffano, Lázaro Botelho, Marcelo Melo, Marinha Raupp, Solange Amaral, André de Paula, Davi Alves Silva Júnior, José Guimarães e Renato Amary.

Sala da Comissão, em 7 de novembro de 2007.

Deputado **ZEZÉU RIBEIRO**
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
