

PROJETO DE LEI Nº , DE 2007
(Do Sr. SÍLVIO LOPES)

Acrescenta dispositivos ao Código Civil, para obrigar a realização periódica de perícia em edificações e construções consideráveis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta dispositivos à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para obrigar o dono de edifício ou construção considerável a contratar perícia técnica destinada a examinar a solidez e a segurança de sua propriedade, bem assim, modifica o art. 937 do mesmo diploma legal, para, em caso de dano, determinar a responsabilidade civil do dono de edifício ou construção que não providenciar reparos recomendados em laudo pericial .

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 2002, passa a vigorar acrescida dos seguintes dispositivos:

“Art. 936-A. O dono de edifício ou construção considerável é obrigado a contratar perícia destinada a examinar a solidez e a segurança de sua propriedade.

§ 1º A perícia deve ser realizada a cada cinco anos, no mínimo, uma vez findo o prazo a que se refere o art. 618.

§ 2º O responsável técnico pela perícia deve ser profissional oficialmente habilitado, com registro definitivo no órgão profissional.

Art. 3º O art. 937 da Lei nº 10.406, de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 937. O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta ou, ainda, indicada em laudo pericial. (NR)”

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O processo construtivo não se atém às etapas de concepção, projeto e execução. Tão ou mais importante do que essas fases iniciais é a chamada fase de manutenção, durante a qual o imóvel é ocupado ou utilizado.

Ao contrário das fases anteriores, que costumam durar relativamente pouco tempo, a fase de manutenção pode se estender por décadas. Enquanto naquelas há uma intensa participação de profissionais habilitados, na de manutenção, com as exceções de praxe, pouco se observa a atuação de engenheiros e arquitetos. Em geral, é exclusivamente o proprietário, quase sempre leigo, que se desincumbe do exame das condições da edificação e, eventualmente, da coordenação dos reparos que julga necessários.

Esse descuido com a fase de manutenção é responsável, todos os anos, por dezenas de acidentes de grande magnitude, envolvendo construções tanto sob domínio público como privado. Prédios, galpões, ginásios, rodovias, viadutos, estações, todos esses são exemplos de construções sujeitas à ruína por ausência de inspeções qualificadas.

O que se pretende com este projeto de lei, portanto, é evitar que a etapa de manutenção das edificações e grandes construções fique sujeita unicamente aos humores e à consciência dos proprietários. Com uma determinação clara, no Código Civil, a respeito da necessidade de se empreender perícias periódicas no imóvel, poucos proprietários poderão alegar, no caso de acidente, que desconheciam os riscos que pesavam sobre sua construção. Além disso, é de se esperar que as leis municipais que regem normas de postura edilícia incorporem a obrigação inserida no Código Civil, fixando penalidades próprias no caso de seu descumprimento.

Essas são, enfim, as razões que nos levam a submeter esta proposição à aprovação da Casa.

Sala das Sessões, em de de 2007.

Deputado SÍLVIO LOPES