

PROJETO DE LEI N° , DE 2012

(Do Sr. Fábio Faria)

Determina a obrigatoriedade de vistorias periódicas das edificações em áreas urbanas.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei determina a obrigatoriedade de realização de vistorias periódicas nas edificações residenciais e comerciais, bem como naquelas utilizadas para reuniões públicas, que estejam situadas em áreas urbanas, na forma especificada, para verificação do estado geral das edificações e das condições de prevenção e proteção contra incêndio, definindo as responsabilidades do proprietário do imóvel e as penalidades aplicáveis no caso do descumprimento das disposições estabelecidas.

Parágrafo único. As definições e conceitos técnicos necessários à aplicação desta Lei serão estabelecidos em regulamento.

Art. 2º As vistorias periódicas de que trata esta Lei têm por objetivo:

I – identificar eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções;

II – proteger a vida dos usuários das edificações;

III – dificultar o início e a propagação de incêndios, reduzindo danos ao meio ambiente e ao patrimônio;

IV – facilitar a atuação dos órgãos de proteção e defesa civil e de combate a incêndios.

Art. 3º É obrigatória a realização de vistorias a cada três anos nas edificações residenciais e comerciais, bem como naquelas utilizadas para reuniões públicas, que estejam situadas em áreas urbanas, para verificação do estado geral das edificações e das condições de prevenção e proteção contra incêndio.

§ 1º Estão excluídas da exigência das vistorias periódicas de que trata o *caput* as edificações com até 100 (cem) metros quadrados de área construída e aquelas de uso exclusivamente residencial unifamiliar.

§ 2º Além das vistorias periódicas de que trata o *caput*, deverão ser realizadas vistorias adicionais, em qualquer edificação, nas seguintes circunstâncias:

- I – novas construções, reforma ou ampliação;
 - II – mudança de uso;
 - III – regularização de edificações irregulares.

§ 3º As vistorias de que trata o *caput* serão realizadas de ofício:

I – pelo órgão responsável pela expedição do “habite-se” ou licenciamento de uso, no caso da verificação do estado geral da edificação;

II – pelo Corpo de Bombeiros do respectivo Estado ou do Distrito Federal, no uso de suas atribuições legais, no caso da verificação das condições de prevenção e proteção contra incêndio.

Art. 4º As vistorias periódicas de que trata o art. 3º deverão averiguar, no mínimo:

- I – na verificação do estado geral da edificação:

 - a) as estruturas da edificação;
 - b) as instalações elétricas e hidráulicas;
 - c) os elementos de fachada.

II – na verificação das condições de prevenção e proteção contra incêndio:

- a) as condições de acesso da viatura à edificação;
 - b) a separação entre edificações;
 - c) as condições de hidrantes e extintores;
 - d) a resistência ao fogo dos elementos de construção;
 - e) as condições das saídas de emergência;
 - f) o sistema de iluminação de emergência;
 - g) os mecanismos de controle de fumaça, se houver;
 - h) os sistemas de detecção automática e de alarme de incêndio,

Parágrafo único. Os elevadores, quando existentes, deverão ser objeto de manutenção nos termos estabelecidos pelo respectivo fabricante.

Art. 5º As autoridades responsáveis pelas vistorias periódicas de que trata o art. 3º deverão expedir os seguintes certificados de vistoria:

I – Certificado de Vistoria de Licenciamento e Utilização: relativo ao estado geral da edificação;

II – Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros: relativo às condições de prevenção e proteção contra incêndio.

§ 1º Os certificados de vistoria referidos no *caput* deverão ser circunstanciados, contendo a descrição dos problemas encontrados, as recomendações relativas a reparos ou obras de manutenção e o prazo limite para execução desses reparos ou obras, se for o caso.

§ 2º Os certificados de vistoria deverão ser arquivados e mantidos à disposição até a realização da próxima vistoria prevista.

Art. 6º É responsabilidade do proprietário do imóvel:

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

II – providenciar os reparos ou as obras de manutenção indicados nos certificados de vistoria de que trata o art. 5º, dentro do prazo estipulado, salvo caso fortuito ou força maior.

§ 1º Sem prejuízo de outras sanções administrativas, civis e penais cabíveis, o não cumprimento da responsabilidade imposta neste artigo sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor cadastral do imóvel.

§ 2º Em caso de reincidência, a multa prevista no § 1º será aplicada em dobro.

§ 3º A multa será aplicada pela autoridade responsável pelas vistorias.

§ 4º A multa prevista neste artigo não exime o proprietário do imóvel da obrigação de reparar os danos que vierem a ser causados a terceiros pela falta de reparos ou de manutenção.

Art. 7º A realização das vistorias exigidas nesta Lei não exime os órgãos ou entidades competentes do dever de realização de vistorias adicionais, mediante solicitação do proprietário do imóvel, do responsável pela sua utilização ou do responsável técnico de obra em curso, quando da suspeita de existência de condições que possam comprometer a segurança.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O Brasil não dispõe de um sistema de vistorias periódicas obrigatórias nas edificações. Até hoje, a sociedade tem-se contentado com a obrigatoriedade de registro de responsabilidade técnica das construções e vistorias para obtenção de "habite-se" ou licença de uso, além de alguma outra vistoria esporádica solicitada pelo proprietário. Infelizmente, os últimos acontecimentos demonstram que esse sistema não tem sido suficiente para evitar desastres.

Os recentes desmoronamentos ocorridos no Rio de Janeiro, entre outras tragédias, mostram a prevalência de certos fatores, como a existência de instalações elétricas antigas e sobrecarregadas e a realização de reformas sem a devida autorização, entre outros. Esses fatores, mais comuns do que podemos imaginar, acabam por favorecer incêndios e colapsos de estrutura e de instalações, resultando em perdas materiais e humanas.

Com o objetivo de minimizar tais problemas, estamos propondo aqui a obrigatoriedade de vistorias periódicas para verificação do estado geral das edificações e das condições de prevenção e proteção contra incêndio. Essas vistorias, realizadas a cada três anos, abrangeriam as edificações residenciais e comerciais, bem como aquelas utilizadas para reuniões públicas, situadas em áreas urbanas. Ficariam excluídas da exigência as edificações com até cem metros quadrados de área construída e aquelas de uso exclusivamente residencial unifamiliar.

A proposta especifica as condições para a realização das vistorias e determina a expedição de certificados circunstanciados, contendo a descrição dos problemas encontrados, as recomendações relativas a reparos ou obras de manutenção e o prazo limite para execução desses reparos ou obras, se for o caso. Complementarmente, são definidas as responsabilidades do proprietário do imóvel e as penalidades aplicáveis no caso do descumprimento das disposições contidas na norma.

Na certeza de que a iniciativa irá contribuir para o aumento da segurança das edificações em nossas cidades, esperamos contar com o apoio de todos para a rápida tramitação e aprovação desta proposta.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 2012.

Deputado Fábio Faria