



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DA CÂMARA

Nº 31, DE 2014

(Nº 3.370/2012, na Casa de origem, do Deputado Augusto Coutinho)

Estabelece a Política Nacional de Manutenção Predial; cria o Plano de Manutenção Predial; institui a obrigatoriedade de inspeções técnicas visuais e periódicas em edificações públicas ou privadas, residenciais, comerciais, de prestação de serviços, industriais, culturais, esportivas e institucionais, destinadas à conservação e/ou à recuperação da capacidade funcional das edificações; e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece a Política Nacional de Manutenção Predial e determina a obrigatoriedade de inspeções técnicas visuais e periódicas nas edificações públicas ou privadas, residenciais, comerciais, de prestação de serviços, industriais, culturais, esportivas e institucionais em todo o território nacional, bem como as regras de manutenção preventiva e corretiva de danos aos consumidores adquirentes e usuários de imóveis.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, são estabelecidas as seguintes definições:

I - capacidade funcional - atendimento das necessidades dos usuários da edificação;

II - edificação - qualquer estrutura constituída pelo conjunto de elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura, incluídos suas instalações e seus equipamentos concluídos e entregues para uso público;

III - manutenção - conjunto de atividades a serem realizadas para conservar e/ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

IV - plano de manutenção predial - elaboração detalhada dos métodos de trabalho, cronograma e realização dos serviços de manutenção, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

V - titular da edificação - pessoa física ou jurídica que tenha o direito de dispor da edificação ou síndico eleito por meio de assembleia, nos termos do art. 1.347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil;

VI - órgão fiscalizador - corpos de bombeiros militares e demais órgãos públicos responsáveis pelas ações de fiscalização de segurança, serviço de fiscalização de obras do Município, do Distrito Federal e do Estado;

VII - projeto executivo - é o conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, conforme disposto no

inciso X do art. 6º da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

VIII - projeto de segurança contra incêndio - é o conjunto de elementos e equipamentos de prevenção e proteção contra incêndios e de Instrumentos de Autorresgate para Incêndios necessários e suficientes à execução completa dos sistemas de segurança contra incêndio, de acordo com as Normas de Segurança Contra Incêndios de cada Estado e do Distrito Federal;

IX - projeto estrutural - é o conjunto de elementos utilizados para dimensionar as estruturas de determinada obra, visando à melhor forma de cálculo, informando quais os materiais deverão ser utilizados para consecução de uma obra ou empreendimento estável, seguro, isento de quaisquer riscos para os indivíduos e de acordo com as normas técnicas aplicáveis;

X - edificação pública - é aquela de propriedade do poder público, seja de natureza educacional, cultural, de saúde ou esportiva (ginásios e estádios), incluindo, ainda, nesse conceito, pontes, viadutos e similares;

XI - edificação privada - é aquela de propriedade particular, seja residencial ou comercial;

XII - edificação multirresidencial - é a edificação organizada, dimensionada e composta por mais de uma unidade residencial autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente;

XIII - edificação multicomercial - é a edificação organizada, dimensionada e composta por mais de uma unidade comercial autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente.

§ 1º São ainda consideradas como edificações as obras de engenharia de construções inacabadas ou abandonadas que, mediante laudo da Defesa Civil, do Corpo de Bombeiros Militar ou da Polícia Militar, ofereçam situações de risco às pessoas ou à segurança pública.

§ 2º Consideram-se Instrumentos de Autorresgate para Incêndios o conjunto composto pela máscara individual de proteção em incêndios e pela lanterna de emergência.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA NACIONAL

Art. 3º São objetivos da Política Nacional de Manutenção Predial:

I - implantar e manter disponível no imóvel um Plano de Manutenção Predial de acordo com a Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 5674;

II - garantir a observância dos padrões de segurança de edificações e suas instalações e equipamentos, de maneira a reduzir a possibilidade de acidentes e suas consequências;

III - regulamentar as ações de segurança a serem adotadas quando plena a capacidade funcional da edificação;

IV - promover o monitoramento e o acompanhamento das ações de segurança empregadas pelos titulares das edificações;

V - criar condições para que se amplie o padrão referencial de manutenção das edificações, com base na fiscalização, orientação e correção das ações de segurança;

VI - estabelecer conformidades de natureza técnica que permitam a avaliação da adequação aos parâmetros estabelecidos pelo órgão fiscalizador;

VII - fomentar a cultura de segurança no uso da capacidade funcional das edificações;

VIII - identificar eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções;

IX - proteger a vida dos usuários das edificações;

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

XI - facilitar a atuação dos órgãos de proteção, de defesa civil e de combate a incêndios.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA NACIONAL

Art. 4º São Diretrizes da Política Nacional de Manutenção Predial:

I - a segurança da edificação após a inicialização da sua capacidade funcional;

II - informação e estimulação da população na participação direta ou indireta das ações de manutenção das edificações, de acordo com a Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 5674;

III - o desenvolvimento de ações para garantir a segurança da edificação pelo titular;

IV - promoção de mecanismos de participação e controle social;

V - promoção e divulgação das medidas de prevenção aos usuários e treinamento dos titulares das edificações;

VI - fiscalização de ofício ou provocada pelos órgãos públicos e pelos Corpos de Bombeiros Militares.

CAPÍTULO IV DOS DIREITOS DO TITULAR DA EDIFICAÇÃO E DOS POSSUIDORES DE EDIFICAÇÕES PRIVADAS

Art. 5º É direito do titular das unidades autônomas exigir ao titular da edificação a verificação periódica das condições físicas do conjunto da edificação, no que tange principalmente ao estado de conservação de sua estrutura e todos os demais acessórios.

§ 1º O titular de fração ideal de uma edificação e os possuidores poderão exigir do titular da edificação o implemento da inspeção técnica visual de que trata esta Lei, com vistas a atestar a sua solidez, sua segurança e sua adequada funcionalidade.

§ 2º A inspeção técnica visual de que trata o § 1º deverá observar os seguintes itens:

I - fundações, pilares, lajes, fachadas e marquises;

II - cumprimento da legislação vigente quanto à segurança nas instalações elétricas, hidráulicas e de distribuição de gás de uso comum da edificação;

III - cumprimento da legislação vigente quanto ao estado de conservação do projeto de segurança contra incêndio com o atestado de vistoria de funcionamento e de manutenção expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;

IV - cumprimento da legislação vigente quanto ao estado de conservação dos reservatórios de água e da casa de máquinas.

§ 3º O direito assegurado no caput não exclui a competência e a responsabilidade legal dos órgãos municipais próprios incumbidos do poder regulador das edificações, bem como do Corpo de Bombeiros Militar e da Defesa Civil, no concernente a suas atribuições legais previstas nas leis municipais, estaduais e federais.

§ 4º Com relação aos itens dispostos no inciso I do § 2º deste artigo, o direito de solicitar inspeção consagrado no caput é extensivo aos titulares e possuidores de imóveis circunvizinhos à respectiva edificação, desde que haja evidência de risco real à segurança.

Art. 6º São responsabilidades do titular da edificação:

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

II - contratar engenheiro responsável inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA para

emissão de laudo de inspeção das condições de segurança de que trata esta Lei;

III - providenciar em até 90 (noventa) dias, desde a entrega do laudo, o início das obras de reparo ou de manutenção ou a regulamentação de atendimento às legislações municipal e estadual, quando indicados nos laudos de inspeção de que trata o art. 16 desta Lei, salvo caso fortuito ou força maior;

IV - seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme diretrizes e conteúdo definidos na Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14037.

Parágrafo único. No caso de edificação multirresidencial ou multicomercial, a documentação de que trata o inciso IV deste artigo deverá ser entregue ao titular da edificação.

CAPÍTULO V DOS DEVERES DOS RESPONSÁVEIS POR EDIFICAÇÃO PÚBLICA

Art. 7º É dever do responsável por edificação pública verificar periodicamente as condições físicas do conjunto da edificação, no que tange ao estado de conservação de sua estrutura e dos demais acessórios.

§ 1º A inspeção técnica de que trata o art. 16 desta Lei deverá observar as fundações, pilares, lajes, vigas, marquises, fachadas e os demais acessórios.

§ 2º O dever descrito no caput não exclui a competência e a responsabilidade legal dos órgãos municipais próprios incumbidos do poder regulador das edificações, bem como do Corpo de Bombeiros Militar e da Defesa Civil, no concernente a suas atribuições legais previstas nas leis municipais, estaduais e federais.

Art. 8º É dever do responsável por edificação pública:

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

II - contratar engenheiro responsável inscrito no CREA para emissão de laudo de inspeção das condições de segurança de que trata esta Lei;

III - providenciar, em até 90 (noventa) dias, o início das obras de reparo ou das obras de manutenção indicadas nos laudos de inspeção de que trata o art. 16 desta Lei, salvo caso fortuito ou força maior;

IV - seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel, contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme diretrizes e conteúdo definidos nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

CAPÍTULO VI DAS OBRIGAÇÕES DOS CONSTRUTORES

Art. 9º Os construtores entregarão aos adquirentes de imóveis, no ato da entrega do imóvel, manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme

diretrizes e conteúdo definidos na Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14037, que deverá conter especificação dos projetos estruturais, que deverão ser registrados no CREA e assinados pelo engenheiro responsável.

§ 1º O projeto executivo citado no inciso VII do art. 2º desta Lei deverá detalhar quais das paredes, das vigas e dos pilares não poderão ser alterados em caso de modificações arquitetônicas.

§ 2º No caso de edificação multirresidencial ou multicomercial, a documentação de que trata este artigo também deverá ser entregue ao condomínio.

§ 3º O Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis deverá ser arquivado pelo construtor no CREA.

CAPÍTULO VII DA POLÍTICA NACIONAL DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Art. 10. Os instrumentos de estruturação da Política Nacional de Manutenção Predial são o Plano de Manutenção Predial, a Educação e a Comunicação Social.

Seção I Do Plano de Manutenção Predial

Art. 11. O Plano de Manutenção Predial deverá ser elaborado individualmente para cada edificação e estar de acordo com a Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 5674 e com as Normas de Segurança

Contra Incêndio de cada Estado Federado e do Distrito Federal.

Seção II Da Educação e da Comunicação

Art. 12. A Política Nacional de Manutenção Predial deverá estabelecer programa de educação e de comunicação sobre segurança de edificações, com o objetivo de conscientizar a sociedade da importância da segurança das construções, da sua adequada funcionalidade e da sua solidez, o qual contemplará as seguintes medidas:

I - apoio e promoção de ações descentralizadas para conscientização e desenvolvimento de conhecimento sobre segurança de edificações;

II - elaboração de material didático;

III - promoção de parcerias com instituições de ensino, pesquisa e associações técnicas relacionadas à Engenharia e áreas afins.

CAPÍTULO VIII DAS ATRIBUIÇÕES DO ÓRGÃO FISCALIZADOR

Art. 13. O órgão fiscalizador, no âmbito de suas atribuições legais, é obrigado a exigir do titular da edificação a apresentação de laudo de inspeção predial e implantação do programa de manutenção predial de acordo com a Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 5674 e com as Normas de Segurança Contra Incêndio de cada Estado Federado e do Distrito Federal.

CAPÍTULO IX
DAS INSPEÇÕES TÉCNICAS E PERIÓDICAS

Art. 14. As inspeções técnicas visuais e periódicas de que trata esta Lei têm por objetivo:

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

II - identificar eventuais falhas que possam pôr em risco a vida dos usuários das edificações.

Art. 15. É obrigatória a realização de inspeções periódicas nas edificações residenciais, comerciais e de prestação de serviços, bem como naquelas utilizadas para reuniões públicas, respeitando-se para tanto os seguintes prazos:

I - 5 (cinco) anos para a inspeção do estado geral da edificação, quanto à sua segurança, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade;

II - 1 (um) ano para a vistoria das condições de projeto de segurança contra incêndio e de funcionalidade e segurança do sistema de elevadores.

§ 1º Estão excluídas da exigência das inspeções periódicas de que trata o caput as edificações de uso exclusivamente residencial unifamiliar até 2 (dois) pavimentos.

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

I - novas construções, reformas ou ampliações;

II - mudança de uso;

III - regularização de edificações irregulares.

Art. 16. A inspeção técnica visual e periódica deverá:

I - observar o estado geral da edificação quanto:

a) à estrutura da edificação;

b) aos elementos de fachada e marquise;

II - verificar:

a) o cumprimento da legislação vigente, referente à validade dos certificados, licenças ou vistorias de órgãos públicos fiscalizadores relativos à utilização do imóvel, às condições de prevenção e sistemas de proteção contra incêndio, aos elevadores, às esteiras, às escadas rolantes, aos reservatórios de água e à casa de máquinas, quando aplicáveis;

b) a implantação do programa de manutenção preventiva e corretiva na edificação nos termos da Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 5674.

§ 1º No caso de identificação de situação de risco à solidez e à segurança do disposto nas alíneas a e b do inciso I do caput deste artigo, o engenheiro responsável pela inspeção deverá informar o ocorrido à Defesa Civil.

§ 2º Os laudos da inspeção referida no caput deverão ser circunstanciados, contendo a descrição dos problemas encontrados, as recomendações relativas a reparos e obras de manutenção e ao ajuste na documentação.

§ 3º Caso sejam identificadas manifestações de patologias que possam representar risco à segurança e à

solidez da edificação, deverão ser realizadas inspeções mais detalhadas de modo a sanar eventuais dúvidas quanto à segurança.

§ 4º Os laudos de inspeção deverão ser arquivados na administração do condomínio e mantidos à disposição até a realização da próxima inspeção prevista.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAS E TRANSITÓRIAS

Art. 17. Os titulares das edificações já existentes terão o prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação desta Lei, para atendimento ao disposto nesta Lei.

Art. 18. O descumprimento dos dispositivos desta Lei sujeita os infratores às penalidades estabelecidas na legislação pertinente.

Art. 19. Os responsáveis pelas unidades autônomas do imóvel multirresidencial ou multicomercial deverão fornecer, por seu risco e custo, laudo com respectiva responsabilidade técnica ao titular da edificação, no caso de qualquer reforma que implique modificação de seção, retirada ou alteração de posicionamento de elemento estrutural ou de vedação e de sistemas hidráulicos, elétricos, de segurança ou de distribuição de gás, atestando que a referida modificação não implicará riscos à segurança e à estabilidade da edificação e de seus sistemas.

§ 1º O laudo com a respectiva anotação de responsabilidade técnica, quando solicitado, deverá ser disponibilizado pelo titular da edificação a condômino, órgão fiscalizador ou responsável pela inspeção técnica visual.

§ 2º Aplica-se o disposto no caput deste artigo às obras realizadas nas áreas privativas, devendo o laudo técnico ser arquivado nos termos da Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 5674.

Art. 20. Aplica-se às obras realizadas no condomínio o disposto nos arts. 1.341 a 1.346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PROJETO DE LEI ORIGINAL Nº 3.370, DE 2012

Dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, em todo o território nacional, e dá outras providências;

O Congresso Nacional decreta:

Capítulo I **Das Disposições Gerais**

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, em todo o território nacional, bem como as regras de manutenção preventiva e corretiva de danos aos consumidores adquirentes e usuários de imóveis.

Parágrafo único. Aplica-se a esta Lei o disposto na Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 2º Para efeito desta Lei entende-se por:

I – projeto executivo: é o conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, conforme disposto no art. 6º, X da Lei nº 8.666, de 1993;

II – projeto estrutural: é o conjunto de elementos utilizados para dimensionar as estruturas de determinada obra, visando a melhor forma de cálculo, informando, quais os materiais deverão ser utilizados para consecução de uma obra ou empreendimento, estável, seguro e isento de quaisquer riscos para os indivíduos;

III – edificação pública: é aquela de propriedade do Poder Público, seja de natureza educacional, cultural, de saúde, esportivas (ginásios e estádios) incluindo, ainda, nesse conceito, pontes, viadutos e similares;

IV – edificação privada: é aquela de propriedade particular, sejam residenciais ou comerciais;

V – edificação multirresidencial: é a edificação organizada, dimensionada e composta por mais de uma unidade residencial autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente;

VI – edificação multicomercial: é a edificação organizada, dimensionada e composta por mais de uma unidade comercial autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente.

Capítulo II

Dos Direitos dos Proprietários e Possuidores

Art. 3º É direito dos proprietários e dos possuidores das unidades autônomas de imóvel edificado verificar periodicamente as condições físicas do conjunto da edificação, no que tange principalmente o estado de conservação de sua estrutura e todos os demais acessórios.

§ 1º Os proprietários e os possuidores poderão exigir dos síndicos e responsáveis pela administração do respectivo condomínio o implemento da vistoria técnica-pericial de que trata esta Lei, com vistas a atestar a sua solidez, segurança e adequada funcionalidade.

§ 2º A vistoria técnica de que trata o parágrafo anterior deverá observar os seguintes itens:

I- fundações, pilares, lajes e fachadas;

II- instalações elétricas e hidráulicas de uso comum da edificação;

III- estado de conservação do sistema de combate a incêndio;

IV- estado de conservação dos reservatórios de água e casa de máquinas;

V- estado de conservação do sistema de esgotamento sanitário;

VI - estado de conservação dos sistemas mecânicos e de potência, como elevadores, escadas rolantes, grupos geradores, subestações, climatizadores, bombas hidráulicas, quanto à segurança e funcionalidade.

§ 3º O direito assegurado no caput não exclui a competência e a responsabilidade legal dos órgãos municipais próprios incumbidos do poder de polícia regulador das edificações, como o Corpo de Bombeiros e a Defesa Civil, no concernente a suas atribuições legais.

§ 4º Com relação aos itens dispostos no inciso I do § 2º deste artigo, o direito de fiscalização consagrado no caput é extensivo aos proprietários e possuidores de imóveis circunvizinhos à respectiva edificação.

Capítulo III

Das vistorias

Art. 4º As vistorias de que trata esta Lei serão realizadas, por iniciativa do condomínio ou responsável pela administração da edificação, por meio de pessoas físicas ou jurídicas, habilitadas na forma da lei, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), com base nas normas emanadas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, para operação, uso e manutenção das edificações, nos seguintes prazos:

I – a cada 5 (cinco) anos para as edificações públicas ou privadas, com até 20 (vinte) anos de construção;

II – a cada 3 (três) anos para as edificações citadas no inciso I deste artigo que deliverem mais de 20 (vinte) anos de construção;

§ 1º O síndico ou o responsável pela administração da edificação, pública ou privada, no caso de não realização das vistorias periódicas tratadas nos incisos deste artigo, será responsabilizado civil e penalmente, na forma da lei.

§ 2º As vistorias de que trata o caput deste artigo não desobrigam os condomínios de realizarem as revisões periódicas indicadas no Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis, bem como nas normas técnicas brasileiras.

Art. 5º As vistorias serão realizadas nas edificações públicas ou privadas, com mais de cinco anos da concessão do habite-se pelo órgão municipal.

Parágrafo único. Caso o condomínio solicitante ou o órgão governamental competente entenderem conveniente, o prazo estipulado no *caput* deste artigo poderá ser reduzido.

Art. 6º O profissional ou a empresa responsável pela realização da vistoria deverá elaborar, ao seu término, laudo pericial circunstanciado sobre o estado de conservação da edificação.

§ 1º O laudo de que trata o caput deste artigo deverá ser registrado no CREA, por meio da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, na forma da Lei nº 6.496/77 e das resoluções do CONFEA;

§ 2º No ato do registro, o profissional ou empresa responsável pela vistoria deverá fornecer uma cópia do laudo pericial ao CREA e ao órgão municipal regulador das edificações ou de controle urbanístico.

§ 3º Caso o laudo referido no *caput* deste artigo aponte quaisquer irregularidades que possam colocar a estabilidade da edificação em risco, o CREA deverá notificar à Defesa Civil, bem como ao Corpo de Bombeiros, a fim de tomarem as medidas cabíveis.

Capítulo IV

Das Obrigações dos Construtores

Art. 7º Os construtores entregarão aos adquirentes de imóveis, no ato da entrega do imóvel, o Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis, que deverá conter as seguintes informações de forma clara, objetiva e adequada:

I - especificação da quantidade e qualidade de todos os produtos utilizados na obra;

II - identificação completa do fabricante e do comerciante de todos os produtos utilizados na obra, condições de utilização e manutenção, assim como a periodicidade quanto a esta última;

III - especificação da quantidade e qualidade de todos os serviços realizados na obra;

IV - as normas de utilização do bem, com o destaque necessário para as regras de segurança e para eventuais riscos, inclusive as relativas às modificações da edificação, das áreas comum e privativa;

V - o estudo do solo, com as especificações técnicas, inclusive o eventual tratamento dado, bem como o projeto das fundações;

VI - todos os projetos executivos de engenharia e plantas de sua edificação, utilizados na construção do empreendimento;

VII - as normas da ABNT relativas à segurança e manutenção de edificações;

VIII - especificação dos projetos estruturais, que deverão ser registrados no CREA e assinados pelo engenheiro responsável.

§ 1º Os projetos executivos citados no inciso VI deste artigo deverão detalhar quais as paredes, vigas e pilares que não poderão ser alterados em caso de modificações arquitetônicas.

§ 2º A construtora responsável pela obra deverá fazer constar no Manual do Adquirente e Usuário a identificação de todos os serviços prestados por empresas subempreiteiras e as seguintes informações sobre estas:

- a) nome ou razão social da subempreiteira contratada;
- b) cadastro de Pessoa Física (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
- c) endereço;
- d) nomes dos sócios, em caso de pessoa jurídica;

§ 3º No caso de edificação multirresidencial ou multicomercial a documentação de que trata este artigo também deverá ser entregue ao condomínio.

§ 4º O Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis deverá ser arquivado pelo construtor no CREA.

Capítulo V

Das disposições Finais

Art. 8º O proprietário do imóvel fica obrigado a entregar laudo técnico, assinado por engenheiro responsável devidamente inscrito no CREA, ao condomínio ou ao responsável pela administração da edificação no caso de qualquer espécie de reforma que implique modificação arquitetônica interior, atestando que a referida modificação não implicará riscos à segurança e à estabilidade da edificação.

§ 1º Aplica-se o disposto no caput deste artigo às obras realizadas nas áreas comuns do condomínio, devendo o laudo técnico ser arquivado na administração do condomínio.

§ 2º O síndico ou responsável pela administração da edificação deverá encaminhar cópia do laudo referido no parágrafo anterior para todos os condôminos em caso de reformas em edificação multirresidencial.

Art. 9º Aplicam-se às obras realizadas no condomínio o disposto nos artigos 1.341 a 1.346 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

JUSTIFICATIVA

O corrente ano começou com destaque para grandes tragédias envolvendo desabamentos de edifícios, acarretando a morte de pessoas e deixando outras feridas. Não se trata de um problema pontual, exclusivo a determinado Estado ou região, mas, sim, o que está ocorrendo é um caos de âmbito nacional. Tão pouco é uma questão dos tempos modernos, ao contrário, obras irregulares datam de tempos remotos.

A presente proposta pretende minimizar os danos que a ausência de manutenções periódicas causa à segurança e à estabilidade de edificações, sejam estas privadas ou públicas.

Ressalte-se que esse problema não é de responsabilidade exclusiva do Estado. A responsabilidade por possíveis riscos à estrutura das edificações e à segurança deve ser compartilhada com a sociedade. Não há como exigir que o Poder Público faça-se presente em todas as reformas de cada unidade autônoma do território brasileiro. Os responsáveis pela administração de condomínios e os síndicos, conjuntamente com os moradores e possuidores de unidades autônomas, residenciais ou não, devem fiscalizar as reformas e as alterações arquitetônicas realizadas no âmbito dos empreendimentos que estão sob sua responsabilidade ou que são habitados por eles.

Destarte, é dever constitucional do Estado, conforme está disposto no caput do art. 5º da Constituição Federal, garantir a segurança a toda sociedade brasileira, incluindo nessa noção o direito de transitar em vias públicas e permanecer em locais seguros que não desabem em questões de segundo, causando tragédias que muitas vezes custam vidas.

Ante o exposto, é de suma importância a aprovação deste projeto, razão pela qual contamos com o apoio dos nobres pares.

Sala das Sessões, em 7 de março de 2012.

DEPUTADO AUGUSTO COUTINHO
DEMOCRATAS/PE

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA SECRETARIA-GERAL DA MESA

LEI Nº 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993

Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

.....
Art. 6º Para os fins desta Lei, considera-se:

.....
X - Projeto Executivo - o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.

Institui o Código Civil.

.....
Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

.....
Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

.....
(Às Comissões de Constituição, Justiça e Cidadania; e de Desenvolvimento Regional e Turismo)

Publicado no DSF, de 4/4/2014

Secretaria de Editoração e Publicações - Brasília-DF

OS: 11355/2014