



SENADO FEDERAL
Senador JORGE SEIF – PL/SC

SF/26191.88746-46

PARECER Nº , DE 2026

Da COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E TURISMO, sobre o Projeto de Lei nº 159, de 2026 (Substitutivo da Câmara dos Deputados) (PLS nº 491/2011, PL nº 6014/2013), que *determina a realização periódica de inspeções prediais; e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite)*.

Relator: Senador **JORGE SEIF**

I – RELATÓRIO

Vem ao exame da Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR) o Projeto de Lei (PL) nº 159, de 2026. Estruturada em onze artigos, a proposição “determina a realização periódica de inspeções prediais; e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (LITE)”. Trata-se de Substitutivo da Câmara dos Deputados ao Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 491, de 2011, de autoria do Senador Marcelo Crivella.

O art. 1º estabelece o objeto da lei, que consiste na exigência da realização de inspeções prediais periódicas e na criação do Lite. Essas medidas são destinadas à avaliação visual das condições técnicas, de uso, de operação, de manutenção e de funcionalidade das edificações.

O art. 2º define edificação como “toda obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material”.

O art. 3º exclui da obrigatoriedade da inspeção periódica as barragens e os estádios de futebol, por estarem abrangidos por legislação específica, e as residências unifamiliares.

O art. 4º esclarece que o objetivo da inspeção predial é efetuar o diagnóstico da edificação quanto às suas condições técnicas de uso e de manutenção, com identificação de anomalias ou de falhas de manutenção e de uso, bem como à classificação de sua prioridade técnica, considerada a perda de desempenho observada.



SENADO FEDERAL
Senador JORGE SEIF – PL/SC

SF/26191.88746-46

O art. 5º determina que o Lite deverá ser apresentado a cada dez anos, mas que o órgão público responsável pela fiscalização poderá estabelecer prazos menores, considerando as características da edificação.

O art. 6º esclarece que o Lite se destina a registrar a inspeção predial, em conformidade com o disposto nas normas técnicas pertinentes, e fixa o conteúdo mínimo do laudo.

O art. 7º estabelece que o Lite será elaborado por profissional devidamente habilitado e indica as atribuições desse profissional, entre elas o registro em Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou documento congênere.

O art. 8º assegura gratuidade da elaboração do Lite destinado a templos religiosos, a entidades beneficentes e a organizações sem fins lucrativos devidamente constituídas e em funcionamento regular. O parágrafo único desse artigo aponta os meios de implementação desse benefício.

O art. 9º atribui ao órgão público responsável pela fiscalização das inspeções a competência para exigir do proprietário ou do encarregado legal da administração da edificação a apresentação do Lite.

O art. 10 impõe ao proprietário ou ao encarregado legal da administração da edificação a responsabilidade pela contratação do Lite, fixa suas atribuições e cria penalidades administrativas pelo seu descumprimento, para além das sanções penais e cíveis cabíveis.

O art. 11 define que a lei entra em vigor 180 dias após a sua publicação oficial.

No Senado Federal, o PLS nº 491, de 2011, foi aprovado em 2013 pela CDR em decisão terminativa. Remetido à Câmara dos Deputados, passou a tramitar como PL nº 6.014, de 2013, e foi aprovado nas Comissões com emendas. Encerrado o prazo sem interposição de recurso para apreciação pelo Plenário, o projeto foi devolvido ao Senado Federal, em 2025, como PL nº 159, de 2026. Após apreciação pela CDR, a matéria segue para o Plenário.

II – ANÁLISE

De acordo com o art. 104-A do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), compete à Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR) opinar sobre proposições que tratem de assuntos referentes às políticas de desenvolvimento dos Municípios e assuntos correlatos.



SENADO FEDERAL
Senador JORGE SEIF – PL/SC

SF/26191.88746-46

Tendo em vista esta Comissão ter sido a única chamada a instruir a matéria, esta será analisada preliminarmente quanto aos seus aspectos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

No que se refere à constitucionalidade formal, o PL nº 159, de 2026, se insere no âmbito das normas gerais de direito urbanístico e de proteção à saúde, de competência concorrente da União, nos termos do art. 24, incisos I e XII, da Constituição Federal.

A iniciativa parlamentar é legítima, pois a proposição não trata de matéria reservada ao Presidente da República, nos termos do art. 61, § 1º, nem se insere nas competências privativas do Senado Federal ou exclusivas do Congresso Nacional.

A espécie normativa adotada é adequada, uma vez que a lei ordinária é instrumento próprio para estabelecer normas gerais sobre inspeção predial. No que tange à técnica legislativa, o texto observa o disposto na Lei Complementar nº 95, de 1998.

No plano material, o projeto respeita o pacto federativo, pois fixa diretrizes gerais e preserva a atuação administrativa dos entes locais na fiscalização. A proposta contribui para concretizar o direito à vida, à segurança e à moradia digna, previstos nos arts. 5º e 6º da Constituição, além de reforçar a função social da propriedade urbana, prevista no art. 182.

Além disso, não há afronta à separação de Poderes, pois o projeto limita-se a estabelecer normas gerais e abstratas sobre inspeção predial, sem interferir na organização interna de outros Poderes, nem impor obrigações específicas ao Poder Executivo. A proposição não cria cargos, não estrutura serviços administrativos, nem determina a prática de atos concretos de gestão. O texto apenas define parâmetros legais que deverão ser observados na atuação administrativa ordinária dos entes competentes, preservando a autonomia decisória e operacional de cada Poder.

Sob o aspecto da juridicidade, o texto é compatível com a legislação urbanística vigente, não apresenta redundância relevante e utiliza conceitos técnicos de forma adequada.

Por fim, a norma não cria despesas obrigatórias para a União, inexistindo impacto direto sobre o orçamento federal.

No mérito, o PL nº 159, de 2026, revela-se conveniente e oportuno ao buscar resolver um problema concreto e recorrente nas cidades brasileiras: a deterioração progressiva das edificações e a ausência de rotinas sistemáticas de manutenção preventiva.

Na justificção do projeto original, o então Senador Marcelo Crivella destacou a necessidade de instituir uma política nacional de inspeção periódica das edificações de uso



SENADO FEDERAL
Senador JORGE SEIF – PL/SC

SF/26191.88746-46

coletivo, com o objetivo de prevenir acidentes graves, como incêndios e desabamentos, e de proteger vidas. Esse fundamento permanece atual. Episódios dessa natureza demonstram que falhas estruturais e deficiências de manutenção podem gerar consequências humanas e sociais irreparáveis.

Conforme evidenciado ao longo dos debates no Senado e na Câmara, embora existam normas técnicas aplicáveis à manutenção predial e experiências municipais relevantes, há lacuna quanto à implementação sistemática de políticas de monitoramento das edificações existentes. O projeto não parte do pressuposto de inexistência normativa, mas da necessidade de conferir maior uniformidade e regularidade à prática de inspeções.

O texto exclui da obrigatoriedade de elaboração do Lite as residências unifamiliares e as edificações já submetidas a legislação específica, como barragens e estádios. Estabelece periodicidade de dez anos para apresentação do laudo, com possibilidade de redução desse prazo pelo órgão fiscalizador, conforme as características do imóvel. Também assegura gratuidade do laudo para templos religiosos, entidades beneficentes e organizações sem fins lucrativos regularmente constituídas.

Importa destacar que o projeto não cria obrigação inédita de conservação. O dever de manter a edificação em condições seguras já decorre do direito de propriedade e da legislação civil e urbanística. A proposta apenas organiza essa responsabilidade, define padrão mínimo de verificação técnica e confere maior transparência às condições estruturais do imóvel. Nesse contexto, o Lite funciona como instrumento de diagnóstico, capaz de orientar providências antes que ocorram danos mais graves.

Sob a perspectiva da política urbana, a medida reforça o princípio constitucional da função social da propriedade, na medida em que edificações degradadas podem expor moradores, usuários, trabalhadores e vizinhos a riscos, além de comprometer o espaço público e a dinâmica urbana, razão pela qual a inspeção periódica atende a interesse coletivo legítimo. A própria justificação do projeto original ressalta que a proposta busca ampliar a transparência e prevenir tragédias em edificações públicas e privadas, argumento que se conecta diretamente ao direito à moradia digna e segura, uma vez que a segurança estrutural não constitui elemento acessório, mas requisito essencial da habitabilidade.

Também sob a ótica da segurança jurídica, a definição de parâmetros gerais nacionais reduz assimetrias normativas excessivas e oferece referência técnica uniforme. Ao mesmo tempo, preserva a atuação dos entes locais na fiscalização e na regulamentação complementar, respeitando a diversidade dos municípios brasileiros.



SENADO FEDERAL
Senador JORGE SEIF – PL/SC

SF/26191.88746-46

A experiência recente demonstra que a ausência de mecanismos sistemáticos de inspeção compromete a efetividade das normas técnicas de segurança existentes. Ao exigir que as condições das edificações sejam avaliadas de forma periódica e documentada, o projeto fortalece a responsabilidade dos proprietários, protege terceiros e promove ambiente urbano mais seguro.

A proposta contribui, por fim, para reduzir custos sociais e econômicos de acidentes estruturais, pois a manutenção preventiva tende a ser menos onerosa do que intervenções emergenciais após sinistros.

Diante desses fundamentos, conclui-se que o PL nº 159, de 2026, apresenta mérito consistente. Trata-se de medida preventiva, proporcional e socialmente responsável, alinhada à proteção da vida, à promoção da segurança coletiva, à concretização do direito à moradia digna e ao fortalecimento da função social da propriedade urbana.

III – VOTO

Ante o exposto, opinamos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 159, de 2026, e, no mérito, pela sua aprovação.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator