

## PARECER Nº , DE 2014

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 31, de 2014, do Deputado Augusto Coutinho, que *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.*

RELATOR: Senador **FRANCISCO DORNELLES**

### **I – RELATÓRIO**

Submete-se à análise desta Comissão o Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 31, de 2014, de autoria do Deputado Augusto Coutinho, que estabelece a Política Nacional de Manutenção Predial, cria o Plano de Manutenção Predial e institui a obrigatoriedade de inspeções técnicas visuais e periódicas em edificações.

O Projeto traz diversas definições, enumera os objetivos e diretrizes da Política Nacional de Manutenção Predial, trata das obrigações dos titulares de edificações privadas, dos responsáveis por edificações públicas, dos construtores e dos órgãos fiscalizadores, e regula as inspeções técnicas periódicas.

A matéria será, ainda, submetida ao exame da Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR).

Foi apresentada apenas uma emenda, de autoria do Senador Cyro Miranda, perante esta Comissão.



SF/14816.25980-65

## II – ANÁLISE

De acordo com o art. 101, I, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), compete à Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade das matérias que lhe forem submetidas por despacho da Presidência.

Além disso, conforme o art. 101, II, *c* e *d*, do RISF, também compete à CCJ emitir parecer, quanto ao mérito, sobre as matérias de competência da União, entre elas, segurança pública, corpos de bombeiros militares e direito civil.

O objetivo do PLC nº 31, de 2014 é evitar uma nova tragédia como a do desabamento do Edifício Liberdade no Rio de Janeiro, em 2012, que acarretou o desmoronamento de dois edifícios vizinhos, a morte de dezessete pessoas e o desaparecimento de outras cinco.

Não foi encontrada nenhuma inconstitucionalidade formal ou material no Projeto.

Quanto à competência, cabe à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação (art. 21, XX, da CF), legislar privativamente sobre direito civil (art. 22, I, da CF), e, no âmbito da legislação concorrente, estabelecer normas gerais sobre direito urbanístico (art. 24, I e § 1º, da CF).

O Projeto observa a juridicidade, por atender aos requisitos de adequação da via eleita, generalidade, abstração, coercitividade, inovação e concordância com os princípios gerais do Direito, e não contraria o RISF.

Quanto ao mérito, o Projeto é conveniente e oportuno, pelos seguintes motivos:

a) padroniza nacionalmente a legislação sobre manutenção predial;

b) confere ao titular de unidade autônoma ou fração ideal o direito de exigir inspeção de segurança;



c) estipula prazo de noventa dias para início de obra de reparo ou manutenção indicada no laudo de inspeção;

d) prevê que o projeto executivo deverá detalhar quais paredes, vigas ou pilares não poderão ser alterados; e

e) torna obrigatória a elaboração de plano de manutenção predial e a realização de inspeção técnica, a cada cinco anos quanto à solidez, a cada ano quanto à segurança contra incêndio e dos elevadores, e sempre que houver reforma.

A única emenda apresentada (Emenda nº 1 - CCJ) pretende, basicamente, substituir as expressões “engenheiro”, “CREA” e “anotação de responsabilidade técnica”, respectivamente, por “profissional habilitado”, “conselho profissional” e “documentação de responsabilidade técnica”, com o intuito de permitir que os arquitetos também possam elaborar o laudo de inspeção das condições de segurança da edificação, e que os projetos estruturais e os Manuais do Adquirente e Usuário de Imóveis também possam ser registrados ou arquivados nos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo (CAUs).

De fato, a emenda harmoniza o Projeto com as disposições da Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, que, entre outras providências, regulamenta o exercício da arquitetura e o papel dos CAUs.

Porém, para aperfeiçoar a técnica legislativa do Projeto, recomendamos também a substituição das menções específicas às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) pela expressão “normas técnicas vigentes”, evitando que alterações de nomes ou números desatualizem o texto da lei. Assim, propomos uma nova emenda para incorporar essa alteração.

Além disso, apresentamos mais duas emendas, uma para adequar o Projeto ao conceito de acessibilidade, e outra para substituir as expressões “edificação multirresidencial” e “edificação multicomercial” pelo termo “edificação multifuncional”, que é mais geral e adequado.

### **III – VOTO**



Em face do exposto, manifestamo-nos pela aprovação do Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 31, de 2014, com a rejeição da Emenda nº 1 – CCJ e a aprovação das três emendas a seguir.

## EMENDA Nº - CCJ

Dê-se a seguinte redação aos arts. 2º, 3º, 4º, 6º, 8º, 9º, 11, 12, 13, 16 e 19 do Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 31, de 2014:

“**Art. 2º** .....

.....

III – manutenção – conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes, de acordo com as normas técnicas vigentes;

IV – plano de manutenção predial – elaboração detalhada dos métodos de trabalho, cronograma e realização dos serviços de manutenção, de acordo com as normas técnicas vigentes;

.....

VII – projeto executivo – é o conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas técnicas vigentes, conforme disposto no inciso X do art. 6º da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

.....”

“**Art. 3º** .....

I – implantar e manter disponível no imóvel um Plano de Manutenção Predial de acordo com as normas técnicas vigentes;

.....”

“**Art. 4º** .....

.....

II – informação e estimulação da população na participação direta ou indireta das ações de manutenção das edificações, de acordo com as normas técnicas vigentes;



.....”

“**Art. 6º** .....

.....

II – contratar profissional habilitado nos termos da lei, inscrito no respectivo conselho profissional, para emissão de laudo de inspeção das condições de segurança de que trata esta Lei;

.....

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 vigentes.

.....”

“**Art. 8º** .....

.....

II – contratar profissional habilitado nos termos da lei, inscrito no respectivo conselho profissional, para emissão de laudo de inspeção das condições de segurança de que trata esta Lei;

.....

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 definidas nas normas técnicas vigentes.”

“**Art. 9º** Os construtores entregarão aos adquirentes de imóveis, no ato do recebimento do bem, manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme diretrizes e conteúdo definidos nas normas técnicas vigentes, com a especificação dos projetos estruturais, que deverão estar assinados por profissional habilitado nos termos da lei e registrados no respectivo conselho profissional.

.....

§ 3º O Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis deverá ser arquivado pelo construtor no conselho profissional competente.”

“**Art. 11.** O Plano de Manutenção Predial deverá ser elaborado individualmente para cada edificação e estar de acordo com as normas técnicas vigentes e a legislação estadual ou distrital de prevenção e combate a incêndio.”



SF/14816.25980-65

“**Art. 12.** .....

III – promoção de parcerias com instituições de ensino, pesquisa e associações técnicas relacionadas às áreas afins.”

“**Art. 13.** O órgão fiscalizador, no âmbito de suas atribuições legais, é obrigado a exigir do titular da edificação a apresentação do laudo de inspeção predial e implantação do programa de manutenção predial de acordo com as normas técnicas vigentes e a legislação estadual ou distrital de prevenção e combate a incêndio.”

“**Art. 16.** .....

II – .....

b) a implantação do programa de manutenção preventiva e corretiva na edificação nos termos das normas técnicas vigentes.

§ 1º No caso de identificação de situação de risco à solidez e à segurança dos elementos de que tratam as alíneas *a* e *b* do inciso I do *caput* deste artigo, o profissional responsável pela inspeção deverá informar o ocorrido à Defesa Civil.

“**Art. 19.** .....

§ 1º O laudo, com a respectiva documentação de responsabilidade técnica emitida pelo órgão responsável, 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 das normas técnicas vigentes.”

## EMENDA Nº - CCJ



Dê-se a seguinte redação aos arts. 2º, 5º e 16 do Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 31, de 2014:

“**Art. 2º** .....

I – capacidade funcional – atendimento das necessidades dos usuários da edificação, incluídas as pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

.....”

“**Art. 5º** .....

§ 2º .....

.....

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

.....”

“**Art. 16.** .....

I - .....

.....

c) às condições de acessibilidade.

.....”

## EMENDA Nº - CCJ

Dê-se a seguinte redação aos arts. 2º, 6º, 9º e 19 do Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 31, de 2014:

“**Art. 2º** .....



SF/14816.25980-65

.....

XII – edificação multifuncional – é a edificação organizada, dimensionada e composta por mais de uma unidade residencial, comercial ou de serviços autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente.

§ 1º .....

.....”

“**Art. 6º** .....

.....

*Parágrafo único.* No caso de edificação multifuncional, a documentação de que trata o inciso IV deste artigo deverá ser entregue ao titular da edificação.”

“**Art. 9º** .....

.....

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

.....”

“**Art. 19.** Os responsáveis pelas unidades autônomas da edificação multifuncional 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.

.....”

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

