



# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

## PARECER Nº 257/2024 DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 123/2020

O presente projeto de lei, de autoria dos nobres Vereadores Eduardo Tuma, Rinaldi Digilio e Rodrigo Goulart, visa instituir, no Município de São Paulo, a obrigatoriedade de inspeção e manutenção periódica nas edificações públicas e privadas, residenciais, comerciais, industriais, culturais, esportivas e institucionais em todo o território do Município, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal que rege a matéria.

O Art. 2º do projeto estabelece as seguintes definições:

I - Titular da Edificação: pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que tenha o direito de dispor da edificação ou que exerça administração da edificação ou do condomínio, nos termos da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil;

II - Órgão Fiscalizador: órgão público municipal responsável pela fiscalização e controle das inspeções de segurança de obras, sem prejuízo da fiscalização do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo - CBPMESP e da Defesa Civil, nos termos da legislação estadual e federal que os regulam;

III - Profissional Legalmente Habilitado: pessoa física habilitada nos termos da lei, registrada no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por estes organismos;

IV - Inspeção Predial: inspeção desenvolvida para constatar o estado geral de conservação e desempenho da edificação, realizada por profissional legalmente habilitado, que avalia todos os subsistemas construtivos que servem tanto a Vistorias Periódicas quanto a Manutenção Preventiva;

V - Manutenção Predial: conjunto de atividades a serem executadas periodicamente ao longo da vida útil da edificação para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus subsistemas constituintes a fim de atender as necessidades e segurança do usuário.

VI - Registro de Manutenção Predial: documento elaborado por profissional habilitado, que deverá recolher RRT ou ART sobre registros das atividades desenvolvidas, que deverá ser mantido pelo responsável legal pela edificação;

VII - Parecer Técnico de Inspeção Predial: documento elaborado pelo profissional legalmente habilitado definido acima, que deve ser circunstanciado e conter a descrição das irregularidades encontradas, recomendações e orientações quanto à priorização das ações necessárias, conforme estabelecido nas normas técnicas brasileiras;

VIII - Edificação: toda construção de caráter permanente composta por sistemas e subsistemas, segundo elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras, as boas práticas de engenharia e da arquitetura e demais legislações aplicáveis, incluídos suas instalações e seus equipamentos concluídos e entregues para uso mediante "habite-se", sendo consideradas edificações as obras de engenharia de construções inacabadas ou abandonadas.

Em seu Artigo 3º, a proposta lista como seus objetivos:

I - definir os parâmetros para a implantar medidas em relação à segurança das edificações, de que trata o artigo 1º do projeto, de acordo com os princípios, os conteúdos

técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras, as boas práticas de engenharia e arquitetura e a legislação aplicável;

II - estabelecer critérios para planejamento e realização das atividades de Manutenção corretiva e preventiva necessárias à conservação da edificação;

III - garantir que sejam observados os padrões mínimos de segurança nas edificações, em suas instalações e equipamentos, de maneira a reduzir a possibilidade de acidentes, bem como suas consequências;

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

V - estabelecer a obrigatoriedade das inspeções prediais como um instrumento gerencial e de fiscalização para que as edificações se mantenham seguras, confortáveis e duráveis;

VI - atender às boas práticas de segurança técnica das edificações que permitam a avaliação da adequação aos parâmetros estabelecidos pelo órgão fiscalizador;

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

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

IX - proteger o patrimônio e a vida dos usuários das edificações;

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

De acordo com o Artigo 4º, constitui dever do titular da edificação:

I - assegurar a verificação periódica, por meio de inspeções prediais, das condições físicas do conjunto da edificação, com vista a atestar a sua solidez, a sua segurança e a sua adequada funcionalidade;

II - realizar a verificação periódica com relação ao estado de conservação de sua estrutura, incluindo suas instalações e equipamentos, bem como todos os demais acessórios, de acordo com os princípios, normas técnicas brasileiras, boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislações aplicáveis;

III - utilizar a edificação conforme o disposto no "habite-se";

IV - obter um Parecer Técnico de Inspeção Predial das condições de segurança, de que trata o projeto, emitido por um profissional legalmente habilitado, nos termos dos incisos III e IV do artigo 2º do texto da propositura;

V - considerando as prioridades das ações necessárias, providenciar as recomendações técnicas para cada anomalia, falha de uso, falha de operação e falha de manutenção constatada e indicada no Parecer Técnico da Inspeção Predial, salvo em caso fortuito ou força maior;

VI - seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, quando houver, e em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras, boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislações aplicáveis;

VII - cumprir o programa de inspeção predial em conformidade com os princípios, os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras, descritos no Plano de Manutenção de Edificações, as boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislações aplicáveis;

O citado artigo 4º ainda apresenta as seguintes disposições:

I - Na inspeção predial citada acima deverão ser observados os seguintes aspectos:

a) superestrutura e estrutura, fundações, pilares, lajes, fachadas e marquises;

b) cumprimento da legislação vigente quanto à validade dos certificados, licenças ou vistorias de órgãos públicos fiscalizadores relativos ao uso do imóvel, à segurança nas

instalações prediais elétricas, hidrossanitárias, esteiras, escadas rolantes, às condições de prevenção e segurança contra incêndio e de distribuição de gases combustíveis;

c) cumprimento da legislação vigente quanto ao estado de conservação dos reservatórios de água e da casa de máquinas, quando existirem;

d) a realização das manutenções preventivas de acordo com os princípios, conteúdos técnicos das normas técnicas brasileiras, boas práticas de engenharia e arquitetura e conforme Plano de Manutenção de Edificação apresentado.

II - A verificação periódica, por meio de inspeções prediais, poderá ser exigida pelo titular da fração ideal de uma edificação privada ao titular desta edificação.

III - A obrigatoriedade do titular da edificação prevista no texto não exclui a competência e a responsabilidade legal do órgão incumbido da fiscalização das edificações, de que trata o inciso II do artigo 2º do texto da proposta.

IV - No ato do protocolo para aprovação de edificação nova, reforma de qualquer natureza, mudança de uso e regularização, fica obrigatória a apresentação de Plano de Manutenção de Edificação, de que constarão os materiais de estrutura, materiais de acabamento, respectiva durabilidade de cada material, plano de conservação e manutenção preventiva.

V - O Plano de Manutenção de Edificação deverá conter as seguintes informações:

a) data máxima para utilização de cada material estrutural;

b) data máxima para utilização de cada material de acabamento;

c) troca dos materiais estruturais e de acabamento, anterior à data máxima de utilização de cada material, com datas e técnicas a serem utilizados;

d) manutenções preventivas, durante toda a vida útil dos materiais utilizados, conforme dados dos fabricantes de cada material, com datas e técnicas a serem utilizados;

e) vistorias periódicas, a fim de garantir a segurança, a estabilidade e habitabilidade da edificação, com datas mínimas pré-definidas, podendo também ocorrer a qualquer tempo, caso seja necessário para manutenção da edificação;

O Artigo 5º determina que constitui dever do titular da edificação a manutenção periódica na mesma de acordo com os princípios, as normas técnicas brasileiras, as boas práticas de engenharia e da arquitetura e demais legislações aplicáveis, sendo que:

I - a manutenção periódica nas edificações deve considerar o planejamento de ações periódicas de manutenção, conforme definido nas normas técnicas brasileiras e em consonância ao estabelecido no Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação, quando houver;

II - a manutenção periódica nas edificações deve abranger, no mínimo, estrutura, subsolo, marquises, fachadas, esquadrias, empenas e telhados, instalações elétricas, hidrossanitárias, eletromecânicas, de gás e de prevenção ao fogo e escape e obras de contenção de encostas;

III - Os registros de manutenção devem ser preservados e guardados de forma adequada pelo titular da edificação privada ou pelo seu gestor imediato quando edificações públicas.

IV - É de responsabilidade de incorporadoras e construtoras entregar aos adquirentes de imóveis, em habitações coletivas, no ato da entrega do imóvel, Manual de Uso, operação e manutenção da edificação, desenvolvido em conformidade ao estabelecido nas normas técnicas brasileiras, sob o risco de serem responsabilidades pelo mau uso da edificação.

Conforme o Artigo 6º, o órgão fiscalizador, no âmbito de suas atribuições legais, é obrigado a exigir do titular da edificação a apresentação do Registro de Manutenção Predial e o Parecer Técnico de Inspeção Predial desenvolvidos de acordo com o Plano de Manutenção da Edificação, definindo-se ainda que:

I - os Registros de Manutenção Predial e Pareceres Técnicos de Inspeção Predial deverão ser confeccionados de acordo com os princípios e conteúdos técnicos definidos nas

normas técnicas brasileiras, as boas práticas de engenharia e arquitetura, a legislação estadual de prevenção e proteção contra incêndio e demais legislações aplicáveis.

II - ficará a cargo do órgão público municipal competente a emissão do laudo, de que trata o inciso V do art. 4º da Lei Federal nº 13.425, de 30 de março de 2017, quando necessário.

O Artigo 7º institui que as Inspeções Periódicas nas Edificações, de que trata esta lei, têm por objetivo:

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

II – prevenir danos e proteger o patrimônio, a integridade física e a vida dos usuários das edificações;

III – avaliar o estado geral da edificação quanto:

à estrutura da edificação;

aos elementos de fachada e marquise;

às instalações prediais elétricas, hidrossanitárias, distribuição de gases combustíveis e de segurança contra incêndio;

aos reservatórios de água e da casa de máquinas;

IV – verificar o cumprimento da legislação e as manutenções prediais periódicas previstas para a edificação.

Também no artigo 7º, estipula-se que:

I - no caso de identificação de situação de risco iminente à solidez e à segurança dos elementos dispostos nas alíneas a, b, c, d do inciso II do caput do artigo, o titular da edificação deverá notificar a Defesa Civil a tomar as medidas necessárias imediatamente para sanar os riscos iminentes.

II - o Parecer Técnico de Inspeção Predial deverá ser circunstanciado, contendo a descrição das irregularidades encontradas, as recomendações relativas a reparos e obra de manutenção, ao ajuste na documentação e o prazo necessário para tais regularizações.

III - caso sejam identificadas irregularidades 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 e, caso necessário, o esvaziamento da edificação até a sua reparação total.

IV - o Parecer Técnico de Inspeção Predial deverá ser arquivado na administração da edificação e mantido à disposição para consulta, dos condôminos em habitações coletivas, e, das autoridades competentes até a realização da próxima inspeção prevista.

Segundo o Art. 8º, é obrigatória a realização de Inspeção Técnica Periódica nas edificações de que trata a propositura, com área construída igual ou superior a 750 m2 e altura igual ou superior a 12 m, após transcorridos 15 (quinze) anos da emissão do “habite-se”, ressalvado o disposto no §3º do citado artigo, estabelecida, a partir de então, a seguinte periodicidade, sem prejuízo do estabelecido no Plano de Manutenção da Edificação:

I - a cada 5 (cinco) anos, para edificações residencial, comercial e de serviço de hospedagem, de serviço profissional, de serviço educacional e cultura física, para inspeção do estado geral da edificação quanto à sua segurança estrutural, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade, à segurança contra incêndio e das suas instalações prediais elétricas, hidrossanitárias e da distribuição de gases combustíveis;

II – a cada 3 (três) anos, para edificações industrial, de serviço automotivo e assemelhados, de serviço de saúde e institucional, de depósito, para inspeção do estado geral da edificação quanto à sua segurança estrutural, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade, à segurança contra incêndio e das suas instalações prediais elétricas, hidrossanitárias e da distribuição de gases combustíveis,

III – Anualmente, para edificações públicas, para edificações caracterizadas locais de reunião pública com capacidade de atendimento de público superior a 400 (400) quatrocentas) pessoas, para edificações que contenham explosivos, para inspeção do estado geral da edificação quanto à sua segurança estrutural, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade, à segurança contra incêndio e das suas instalações prediais elétricas, hidrossanitárias e da distribuição de gases combustíveis.

No artigo ainda são abordados os seguintes pontos:

I - estão excluídas da exigências das inspeções prediais periódicas de que trata o projeto as edificações exclusivamente residencial unifamiliar com até quatro pavimentos e locais de culto.

II - Considerando o tempo decorrido desde a construção e as condições determinadas pelo Parecer Técnico de Inspeção Predial, o órgão municipal responsável pela fiscalização e controle das inspeções poderá determinar alterações em relação à periodicidade das inspeções.

O Art. 9º expõe que o descumprimento do disposto na proposta sujeita os infratores às seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais aplicáveis e da responsabilização na esfera civil:

I – multa simples ou diária, de R\$ 300,00 (trezentos reais) a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais);

II – suspensão parcial ou total de atividades;

III – cancelamento de registro, licença ou autorização, a cargo do Poder Público.

Consoante o Art. 10, constatado o não atendimento de quaisquer disposições da propositura, será expedido Auto de Intimação para regularização da situação, fixando-se o seguinte:

I - não regularizada a situação no prazo determinado no Auto de Intimação, será expedido Auto de Infração, que dará início ao processo administrativo;

II - as penalidades de que trata o artigo 9º serão aplicadas em observância ao definido no caput do art. 10, assegurados o direito ao contraditório e a ampla defesa.

O Art. 11 delibera que se aplica às obras realizadas no condomínio e, nas omissões do texto do projeto, o disposto na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

O Art. 12 afirma que o disposto no texto do projeto não implica a criação ou aumento de despesa pública.

Em concordância com o Art. 13, o projeto, uma vez sancionado, entra em vigor como Lei na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, produzindo efeitos após 180 (cento e oitenta) dias, e será implementada conforme o seguinte cronograma:

I – imediatamente após os 180 (cento e oitenta) dias acima referidos, para edificações definidas no inciso III do artigo 8º do texto da proposta;

II – após 3 (três) anos, contados da publicação do projeto como Lei, para edificações definidas nos incisos I e II do Art. 8º do texto, exceto as edificações de uso residencial com área construída igual ou superior a 750 m2 e altura igual ou superior a 12 m;

III – após 10 (dez) anos, contados da publicação do projeto como Lei, para as edificações de uso residencial que tenham área construída igual ou superior a 750 m2 e altura igual ou superior a 12 m.

IV- após 2 (dois) anos, contados da publicação do projeto como Lei, para as demais edificações alcançadas pelo texto da propositura e não descritas acima.

Em seu parecer, a douta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente apresentou substitutivo para "ajustar os devidos termos técnicos e o conteúdo do texto legislativo que estão presentes no Projeto de Lei em análise".

Quanto ao aspecto financeiro, nada há a opor à propositura, nos termos do substitutivo mencionado, visto que as despesas de sua execução serão cobertas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Favorável ao substitutivo da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, portanto, é o parecer.

Sala da Comissão de Finanças e Orçamento, em 10/04/2024.

Ver. Jair Tatto (PT) - Presidente

Ver. Atilio Francisco (REPUBLICANOS)

Ver. Dr. Adriano Santos (PT)

Ver. Isac Félix (PL)

Ver. Marlon Luz (MDB)

Ver. Paulo Frange (MDB) - Relator

Ver. Rinaldi Digilio (UNIÃO)

Ver. Rute Costa (PL)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 11/04/2024, p. 305

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br).