PARECER Nº 193/2015 DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI N° 27/2012

O presente projeto de lei, de autoria da nobre Vereadora Sandra Tadeu, visa estabelecer a realização periódica e obrigatória de inspeções em edificações e cria o Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE no âmbito do Município de São Paulo.

Para os efeitos da propositura, edificação é o conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção, concluída e entregue para uso, com seus elementos complementares, excluindo-se as obras de infraestrutura pública em geral, os estádios de futebol, templos e locais públicos de reunião, e barragens e represas, todas regidas por legislação própria.

A inspeção deverá realizar diagnóstico da edificação, por meio da vistoria especializada, fazendo constar em parecer as condições técnicas de uso e de manutenção, integridade física da construção e eventual risco à segurança dos usuários, com periodicidade para sua realização compreendida entre 5 (cinco) anos a 30 (trinta) anos, devendo o órgão competente para a realização das inspeções estabelecer o prazo para a inspeção seguinte em função de sua idade, conservação, manutenção e alterações estruturais em relação à planta originalmente aprovada.

O projeto prevê também que deverá ser elaborado por profissional qualificado inscrito nos quadros do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) um Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE, do qual constarão os seguintes elementos:

I - avaliação da conformidade da edificação com a legislação e as normas técnicas pertinentes;

II - explicitação dos tipos de não conformidade encontrados, do grau de risco a eles associados e da necessidade de interdição, se for o caso;

III - prescrição para reparo e manutenção, quando houver, da edificação inspecionada;

IV - assinaturas do(s) inspetor(es) encarregado(s) do Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE e do proprietário ou responsável pela administração da edificação.

Adicionalmente, caberá ao órgão responsável pela realização das inspeções a definição de conteúdo adicional ao laudo - LIFEAE, sua operacionalização e os procedimentos para seu registro; a sua disponibilização, inclusive pela rede mundial de computadores, e a manutenção de arquivos dos laudos de que trata este projeto de lei, disponibilizando-os para terceiros.

Finalmente, compete ao proprietário da edificação ou ao representante do condomínio providenciar a elaboração do Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE, e providenciar eventuais ações corretivas. O projeto prevê multa de R$ 5.000,00 pelo descumprimento de seus dispositivos, com regras para reajuste de seu valor.

Quanto ao aspecto financeiro, nada há a opor ao projeto, visto que as despesas de sua execução serão cobertas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Favorável, portanto, é o parecer. Contudo, tendo em vista que, pela Lei Federal nº 12.378/2010, foram criados os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados, e como os artigos 5º e 6º fazem menção ao CREA, apresentamos o seguinte substitutivo:

SUBSTITUTIVO Nº AO PROJETO DE LEI Nº 27/2012

Estabelece a realização periódica e obrigatória de inspeções em edificações e cria o Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE no âmbito do Município de São Paulo, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

Art. 1º Fica instituída a inspeção prévia, periódica e obrigatória em edificações, destinada a verificar as suas condições de estabilidade, segurança, manutenção e integridade física.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, edificação é o conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção, concluída e entregue para uso, com seus elementos complementares, como sistemas de ar condicionado, geradores de energia, elevadores, escada rolante, subestação elétrica, caldeiras, instalações elétricas, monta-carga, transformadores, dentre outros.

Parágrafo único. Excluem-se desta Lei as obras de infraestrutura pública em geral, os estádios de futebol, templos e locais públicos de reunião, e barragens e represas, todas regidas por legislação própria.

Art. 3º A inspeção deverá realizar diagnóstico da edificação, por meio da vistoria especializada, fazendo constar em parecer as condições técnicas de uso e de manutenção, integridade física da construção e eventual risco à segurança dos usuários.

Art. 4º A periodicidade das inspeções será determinada pela idade das edificações, devendo realizar-se no mínimo a cada 5 (cinco) anos em edifícios com 40 (quarenta) anos ou mais da emissão de sua licença de uso original, e no máximo de 30 (trinta) anos para as demais edificações.

Parágrafo único. O órgão competente para a realização das inspeções estabelecerá o prazo para a inspeção seguinte em função de sua idade, conservação, manutenção e alterações estruturais em relação à planta originalmente aprovada.

Art. 5º Sem prejuízo da realização da inspeção de que trata o art. 1º, deverá ser elaborado por profissional qualificado inscrito nos quadros do Conselho Regional respectivo um Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE, do qual constarão os seguintes elementos:

I - avaliação da conformidade da edificação com a legislação e as normas técnicas pertinentes;

II - explicitação dos tipos de não conformidade encontrados, do grau de risco a eles associados e da necessidade de interdição, se for o caso;

III - prescrição para reparo e manutenção, quando houver, da edificação inspecionada;

IV - assinaturas do(s) inspetor(es) encarregado(s) do Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE e do proprietário ou responsável pela administração da edificação.

Art. 6º O Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE será apresentado ao Poder Público Municipal para avaliação e arquivamento, assim como ao respectivo Conselho Regional do profissional que o elaborou.

Art. 7º Caberá ao órgão responsável pela realização das inspeções:

I - observado o art. 5º, definir conteúdo adicional do Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE, sua operacionalização e os procedimentos para seu registro;

II - disponibilizar, inclusive pela rede mundial de computadores, os formulários e roteiros necessários à sua elaboração e registro;

III - manter arquivo dos laudos de que trata esta Lei, disponibilizando-os para acesso de terceiros.

Art. 8º Compete ao proprietário da edificação ou ao representante do condomínio:

I - providenciar a elaboração do Laudo de integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE, observados os prazos estipulados no art. 5º;

II - providenciar as ações corretivas apontadas no Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE, antes da próxima inspeção, ou em prazo inferior, quando justificado por razões de segurança e assim estipulado no Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE.

Art. 9º O descumprimento da disposição contida no art. 1º desta Lei sujeitará o infrator ao pagamento de multa de R$ 5.000,00 (cinco mil) reais.

Parágrafo único. A multa de que trata o "caput" deste artigo será atualizada anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, acumulada no Exercício anterior, sendo que, no caso de extinção deste índice, será aplicado outro que venha a substituí-lo.

Art. 10 O Poder Público garantirá acesso ao Laudo de Integridade Física e Estrutural e Adequação Edilícia - LIFEAE pelos proprietários, possuidores, detentores do imóvel ou de unidade condominial, aos responsáveis pela administração, aos locatários e aos residentes da edificação, assim como aos órgãos governamentais de fiscalização.

Art. 11 As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 12 O Poder Executivo regulamentará a presente Lei, no que couber, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor ria data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Finanças e Orçamento, em 25/02/2015.

Milton Leite - DEM - Presidente

Abou Anni - PV

Adilson Amadeu - PTB - Relator

Aurélio Nomura - PSDB

David Soares - PSD

Jair Tatto - PT

Paulo Fiorilo - PT

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 27/02/2015, p. 78

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.