

PARECER Nº 207/2009 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O **PROJETO DE LEI Nº 0623/08**.

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Nobre Vereador Gilberto Natalini, que visa instituir o Programa "Edifício Seguro" com o intuito de promover a inspeção obrigatória, preventiva e periódica das instalações elétricas das edificações industriais,

comerciais, residenciais e de serviços, particulares e públicas, com mais de dez anos de construção.

De acordo com a justificativa de fls. 6/7, a propositura objetiva diminuir a ocorrência de acidentes e incêndios causados por instalações elétricas inadequadas, o que ocasionará, conseqüentemente, a valorização dos imóveis inspecionados para venda e locação, potencializando seu uso, visto que permitirá a instalação de novos e mais sofisticados aparelhos eletro-eletrônicos.

O projeto insere-se no âmbito da competência municipal para legislar sobre assuntos predominantemente locais e encontra seu fundamento no poder de polícia administrativa do Município, dada a necessidade de proteção do interesse social.

Segundo dispõe o art. 78, do Código Tributário Nacional:

"Considera-se poder de polícia atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranqüilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos."

Ao impor a inspeção compulsória preventiva das instalações elétricas das edificações localizadas neste Município, a fim de imprimir maior segurança aos seus usuários, denota-se claramente a manifestação do poder de polícia administrativa municipal, na modalidade polícia das construções, a qual, segundo Hely Lopes Meirelles "se efetiva pelo controle técnico-funcional da edificação particular, tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade da obra segundo a sua destinação. (...) O regulamento das construções urbanas, ou seja, o Código de Obras e normas complementares, deverá estabelecer minuciosamente os requisitos de cada modalidade de construção (residencial, comercial, industrial etc.), objetivando a segurança, a higiene, a funcionalidade e a estética da obra, em harmonia com a planificação e o zoneamento da cidade. Dentre as exigências edilícias, são perfeitamente cabíveis as que se relacionam com a solidez da construção, altura, recuos, cubagem, aeração, insolação, coeficientes de ocupação, estética das fachadas e demais requisitos que não contrariem as disposições da lei civil concernentes ao direito de construir." (in "Direito Municipal Brasileiro", Ed. Malheiros, 6ª ed., pág. 352).

Observe-se, por oportuno, que, a despeito da matéria contida na propositura não encontrar óbices quanto à legalidade ou constitucionalidade, caberá às Comissões de mérito pertinentes a manifestação quanto à oportunidade e conveniência da pretensão veiculada no projeto.

Por fim, versando o projeto de lei sobre matéria correlata ao Código de Obras e Edificações, é obrigatória a convocação de pelo menos duas audiências públicas durante a sua tramitação pela Câmara, nos termos do artigo 41, inciso VII, da nossa Lei Orgânica, dependendo sua aprovação do voto da maioria absoluta dos membros da Câmara, em respeito à determinação contida no artigo 40, parágrafo 3º, inciso II, do citado respectivo diploma legal.

No entanto, a fim de adequar o projeto aos ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, a título de aperfeiçoamento, sugerimos a exclusão do art. 7º da propositura, cujo conteúdo determina quem são os responsáveis pelas edificações para os fins de aplicação dos preceitos do presente projeto de lei, visto

que usurpa a competência privativa da União para legislar sobre direito civil, segundo o inciso I, do art. 22, da Constituição Federal, configurando, conseqüentemente, vício de inconstitucionalidade formal.

Desse modo, na forma do substitutivo que segue, aprimorando a proposta original, somos pela LEGALIDADE,

**SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 623/08**

Institui o Programa 'Edifício Seguro', que dispõe sobre inspeção obrigatória, preventiva e periódica das instalações elétricas das edificações com mais de 10 (dez) anos de uso, industriais, comerciais, residenciais e de serviços, de natureza pública e privada, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Fica instituído no Município de São Paulo o Programa "Edifício Seguro" com objetivo de promover a inspeção obrigatória, preventiva e periódica das instalações elétricas das edificações industriais, comerciais, residenciais e de serviços, de natureza pública e privada, com mais de dez anos de construção.

Parágrafo Único. A inspeção de que trata o "caput" deste artigo deverá verificar as condições de estabilidade, segurança, salubridade, manutenção e adequação das instalações elétricas das edificações de que trata a presente lei, especialmente, em relação aos requisitos de segurança a que se refere a norma ABNT NBR 5410 em sua forma mais recente ou de outra que venha eventualmente substituí-la.

Art. 2º A idade do imóvel para efeito desta lei é contada a partir da data da expedição do Auto de Conclusão (Habite-se).

Art. 3º Depois de realizada a primeira inspeção obrigatória, quando decorridos 10 (dez) anos da construção da edificação, as instalações elétricas a que se refere o artigo 1º desta lei deverão ser inspecionadas a cada 5 (cinco) anos, exceto nas edificações arroladas no artigo 4º desta lei, caso em que a inspeção das instalações elétricas deverá ser anual.

Art. 4º A partir da primeira inspeção obrigatória depois de decorridos 10 (dez) anos de construção, as demais inspeções deverão ser anuais no caso das seguintes edificações:

I - indústrias, oficinas e depósitos, com mais de 1.500 m<sup>2</sup> (mil quinhentos metros quadrados) de área construída, mais de 3 (três) andares, ou com material depositado, manipulado ou comercializado que possa ser considerado perigoso ou inflamável nos termos da regulamentação desta lei;

II - postos de abastecimento de veículos automotores;

III - locais de comércio (varejo, atacado, supermercados, lojas de departamentos, centros de compras e assemelhados) com mais de 1.500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída ou mais de 3 (três) andares;

IV - locais de prestação de serviços com mais de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área construída ou mais de 9 (nove) andares;

V - hospitais e pronto-socorros;

VI - locais abertos ao público em geral com mais de 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de área construída ou com lotação superior a 300 (trezentas) pessoas;

VII - templos religiosos com lotação superior a 600 (seiscentas) pessoas;

VIII - restaurantes, bares, lanchonetes, boates e similares com lotação superior a 600 (seiscentas) pessoas;

IX - locais destinados a eventos geradores de público em locais cobertos e fechados com capacidade de lotação superior a 700 (setecentas) pessoas.

Art. 5º As inspeções de que trata a presente lei deverão ser registradas em Laudo de Certificado de Inspeção Predial (LTCIP), a ser elaborado nos termos desta lei e de sua regulamentação.

§ 1º O Laudo de que trata o "caput" deste artigo deverá conter os seguintes elementos:

I - indicação do estado geral da edificação inspecionada, com descrição detalhada do estado das suas instalações elétricas;

II - indicação dos pontos que necessitam de reforma, restauração, manutenção ou substituição;

III - fotografias ilustrativas das irregularidades encontradas e/ou ilustrações gráficas representativas delas;

IV - orientações gerais sobre as medidas saneadoras necessárias, inclusive, com indicação da respectiva metodologia;

V - estabelecimento dos prazos máximos para a conclusão das medidas saneadoras.

§ 2º Deverá ser elaborado um novo Laudo (LTCIP) toda vez que forem promovidas ampliações ou modificações na edificação com mudanças nas instalações elétricas, bem como quando ocorrer modificação relativa a seu tipo de uso e ocupação.

§ 3º O referido Laudo (LTCIP) deverá ser assinado por engenheiro elétrico devidamente habilitado e inscrito regularmente no seu órgão de classe.

§ 4º O profissional a que se refere o parágrafo 3º deste artigo, responsável pelo Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial (LTCIP) deverá concluir sua avaliação de risco de forma objetiva, classificando a situação das instalações elétricas da edificação inspecionada como: satisfatória (a); regular (b); ruim (c) ou crítica (d), de acordo com os critérios definidos na regulamentação desta lei.

§ 5º Quando o referido Laudo (LTCIP) classificar a situação das instalações inspecionadas como regular (b) ou ruim (c), o responsável ou responsáveis pela edificação terão os prazos, respectivamente, de 120 (cento e vinte) e 30 (trinta) dias para tomar as medidas saneadoras e executar as obras de correção.

§ 6º Quando o referido Laudo (LTCIP) classificar a situação das instalações inspecionadas como críticas (d), o responsável ou responsáveis pela edificação terão de protocolar esse Laudo no órgão público encarregado de fiscalização da segurança nas edificações existentes no Município de São Paulo, nos termos da regulamentação desta lei, junto de um termo de compromisso de solução dos problemas identificados como críticos em prazo não superior a 30 (trinta) dias.

§ 7º Caberá ao órgão competente de que trata o parágrafo 6º deste artigo fiscalizar o cumprimento do compromisso assumido e interditar o edifício no caso de seu descumprimento.

§ 8º Junto do Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial deverá ser assinado pelo engenheiro elétrico que o subscreveu um documento denominado Certificado de Inspeção Predial (CIP), elaborado na forma da regulamentação desta lei, contendo as principais informações do Laudo e de suas conclusões, e que deverá ser afixado em local visível para todos os usuários da edificação e devidamente franqueado à fiscalização municipal.

Art. 6º As edificações existentes no Município de São Paulo que na data do início da vigência desta lei já tiveram mais de 10 (dez) anos de construção terão os seguintes prazos para elaboração de seu primeiro Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial (LTCIP), contados também do início da vigência desta lei;

I - edificações destinadas a uso residencial unifamiliar: 360 (trezentos e sessenta) dias;

II - edificações destinadas a uso residencial multifamiliar: 270 (duzentos e setenta) dias;

III - edificações destinadas a uso misto, comercial, industrial e de serviços, inclusive as arroladas ao artigo 4º desta lei: 90 (noventa) dias;

Art. 7º São considerados infrações ao disposto nesta lei:

I - a não realização da inspeção das instalações elétricas na periodicidade e nos termos fixados nesta lei;

II - a não apresentação do Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial (LTCIP) quando solicitado pelo órgão fiscalizador;

III - a não afixação do Certificado de Inspeção Predial (CIP) nos termos estabelecidos nesta lei;

IV - o não saneamento, no todo ou em parte, das irregularidades detectadas e apontadas no Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial (LTCIP).

Art. 8º O descumprimento ao disposto nesta lei acarretará multa no valor de 1% (um por cento) do valor do imóvel, renovável a cada 30 (trinta) dias até que seja sanada a irregularidade.

Art. 9º Excluem-se do disposto nesta lei:

I - as edificações residenciais classificadas como R1, R2-01, R2-03, R3-03 agrupadas horizontalmente, e as residências superpostas;

II - as edificações classificadas como C1, S1, E1 e I1, ou que abriguem uso misto dessas categorias, desde que a área total da edificação não ultrapasse a 500 m2 (quinhentos metros quadrados);

Art. 10. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 11. O Poder Executivo regulamentará a presente lei, no que couber, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, 06/5/09

Ítalo Cardoso - PT - Presidente

Abou Anni - PV - Relator

Agnaldo Timóteo - PR

Celso Jatene - PTB

Gabriel Chalita - PSDB

João Antonio - PT

Kamia - DEM