

PARECER Nº 1152/2001 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 407/01.

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do nobre Vereador Domingos Dissei, que visa obrigar à realização de inspeções periódicas para verificação das condições de estabilidade, segurança e salubridade nas edificações que especifica.

Nada obsta o prosseguimento da propositura que, objetivando garantir a incolumidade física dos munícipes, encontra fundamento no Poder de Polícia do Município e nos arts. 13, I e XX, 37, caput e 160, VII, todos da Lei Orgânica do Município.

Com efeito, o Município tem, entre outros, o dever de zelar pelo bem estar e segurança de seus munícipes.

Uma das formas pelas quais o Município atua em defesa do bem estar e segurança de seus munícipes é o chamado poder de polícia. A definição legal de tal poder é dada pelo artigo 78 do Código Tributário Nacional:

"Art. 78 - Considera-se poder de polícia a 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".

Por sua vez, reza a Lei Orgânica, em seu art. 160:

"Art. 160. O Poder Municipal disciplinará as atividades econômicas desenvolvidas em seu território, cabendo-lhe, quanto aos estabelecimentos comerciais, industriais, de serviços e similares, dentre outras, as seguintes atribuições:

...

VII - regulamentar a execução e controle de obras, incluídas as edificações, as construções, reformas, demolições ou reconstruções, os equipamentos, as instalações e os serviços, visando a observância das normas urbanísticas de segurança, higiene e qualidade de vida em defesa do consumidor e do meio ambiente;"

Nesse sentido, Hely Lopes Meirelles, ao comentar sobre a polícia administrativa das construções, ensina que "a polícia das construções 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 e o ordenamento urbanístico da cidade, expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano." (in "Direito Municipal Brasileiro", 6ª edição, Malheiros Ed., págs. 351 e 352).

Considerando-se que a propositura possui natureza correlata à matéria tratada no Código de Obras e Edificações, propõe-se seja a matéria apreciada pela maioria absoluta dos membros da Câmara, em consonância com o disposto no art. 40, § 3º, II da Lei Orgânica. Durante a tramitação do projeto deverão ser convocadas pelo menos duas audiências públicas, nos termos do art. 41, VII da Lei Orgânica.

Por todo o exposto somos,

PELA LEGALIDADE

Todavia, para adequar a propositura à melhor técnica de elaboração legislativa, uma vez que não há previsão de multa para a hipótese de descumprimento do disposto em lei, e visando sanar ilegalidade contida no art. 5º que impõe ao particular engenheiro obrigação de fiscalização inerente à Prefeitura, sugere-se o seguinte substitutivo:

SUBSTITUTIVO Nº /01 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 407/01

Estabelece a obrigatoriedade da execução de inspeção predial, nas edificações que especifica, dispõe sobre sua periodicidade e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO d e c r e t a:

Art. 1º. As edificações situadas no âmbito do Município de São Paulo, destinadas ao uso residencial ou não, deverão passar por inspeções prediais periódicas, de acordo com sua idade construtiva, orientadas à verificação de suas condições de estabilidade, segurança e salubridade, efetuadas, no mínimo:

I - a cada 5 anos, para edificações com até 15 anos;

II - a cada 3 anos, para edificações acima de 15 anos até 30 anos;

III - a cada 2 anos, para edificações acima de 30 anos e até 45 anos;

IV - anualmente para edificações construídas há mais de 45 anos.

§ 1º. A idade do imóvel, para efeito desta lei, será contada a partir da data da expedição do Auto de Conclusão (habite-se).

§ 2º. As inspeções de que trata esta Lei deverão ser efetuadas por Engenheiros e Arquitetos devidamente habilitados e com registro junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, os quais produzirão um laudo circunstanciado das condições verificadas na edificação -Laudo Técnico de Inspeção Predial, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica - ART.

Art. 2º. Na elaboração do laudo, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança estrutural, fundações, elevadores, instalações hidráulicas, instalações elétricas, sistema de segurança contra incêndio implantado, sinalização, sistema de escape, revestimentos internos e externos, manutenção de forma geral, obedecendo, enfim, todas as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, devidamente acompanhado da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 3º. Do Laudo Técnico de Inspeção Predial, deverão constar fotografias da edificação, demonstrando seu estado de conservação, e a avaliação do técnico de forma objetiva, classificando a situação do imóvel como: a) normal; b) sujeito a reparos e c) sem condições de uso.

§ 1º. Situando-se nos conceitos "normal" e "sujeito a reparos" o laudo efetuado pelo profissional responsável deverá ser protocolado junto ao órgão competente no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 2º. Situando-se no conceito "sem condições de uso", o laudo deverá ser protocolado, em caráter de urgência, junto ao órgão competente no prazo máximo de 3 (três) dias para as providências cabíveis.

§ 3º. Na hipótese da constatação de irregularidades, o responsável pelo imóvel será cientificado pelo profissional para providenciar os reparos necessários no prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período quando se tratar de serviços complexos.

Art. 4º. Os responsáveis pelas edificações de que trata esta Lei, quando constituídas em condomínio ou de circulação pública, deverão manter em local visível à todos os condôminos ou usuários, as informações contidas no Laudo Técnico de Inspeção Predial.

Parágrafo único. Quando exigido pela fiscalização competente do Município, o Laudo de que trata o "caput" deverá ser apresentado de imediato.

Art. 5º. O descumprimento do disposto na presente lei ensejará:

a) aplicação de multa de R\$ 1,00 / m² (um real por metro quadrado) da área da edificação, na hipótese de descumprimento do disposto no artigo 3º, § 1º desta Lei;

b) aplicação de multa de R\$ 2,00 / m² (dois reais por metro quadrado) da área da edificação, na hipótese de descumprimento do disposto no artigo 3º, § 2º desta Lei;

c) aplicação de multa de R\$ 2,00 / m² (dois reais por metro quadrado) da área da edificação, na hipótese do laudo de inspeção predial conter afirmações falsas;

d) aplicação de multa de R\$ 5,00 / m² (cinco reais por metro quadrado) da área de edificação, na hipótese de descumprimento do disposto no artigo 3º, § 3º desta Lei.

Art.6º. Excluem-se da obrigatoriedade de apresentação do Laudo de Inspeção Predial, as edificações residenciais unifamiliares das categorias de uso tipo: R1, R2-01, R2-02, R2-03 e R3-03.

Art. 7º. O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 8º. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, 02/10/01.

Arselino Tatto - Presidente

Humberto Martins - Relator

Alcides Amazonas

Celso Jatene

Gilson Barreto

Jooji Hato

Laurindo

Vanderlei de Jesus