



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 661/2022 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 123/2020.

De autoria dos nobres Vereadores Eduardo Tuma e Rinaldi Digilio, o presente projeto de lei "Institui a obrigatoriedade de inspeção e manutenção periódica nas edificações no Município de São Paulo".

O autor argumenta que o presente projeto de lei tem o objetivo de demonstrar a necessidade de ser implementada no Município de São Paulo a obrigatoriedade de inspeção e manutenção periódica nas edificações públicas e privadas, residenciais, comerciais, industriais, locais de reunião pública, de prestação de serviços, culturais, esportivas e institucionais em todo o território do Município, para garantir condições de estabilidade, manutenção preventiva e corretiva nas edificações em prol da segurança dos consumidores adquirentes e usuários de imóveis.

Ressalta ser preciso evitar eventos ou acidentes, a exemplo do desabamento de um prédio ocorrido em 2012 na Rua Treze de Maio, próximo do Teatro Municipal, no centro do Rio de Janeiro, que deixou vítimas, entre mortos e feridos, como também o incêndio ocorrido em 2013 na boate Kiss, em Santa Maria, quando, aproximadamente, 630 jovens ficaram feridos e 242 faleceram, em razão da falta de uma fiscalização efetiva na casa noturna, por terem sido intoxicados pela fumaça produzida pela queima de uma espuma acústica, após o vocalista da banda ter sido acendido um artefato pirotécnico no interior do estabelecimento, contribuindo para a ocorrência desta tragédia.

Por fim, destaca que compete aos Municípios legislarem sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme estabelecem o art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, o art. 181 da Constituição do Estado de São Paulo e o artigo 13 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela legalidade do projeto, na forma de substitutivo apresentado para adequar o texto do projeto à melhor técnica de elaboração legislativa, nos termos da Lei Complementar nº95, de 26 de fevereiro de 1998.

O Poder Executivo não foi consultado.

Foram realizadas 2 (duas) audiências públicas, ocorrendo na primeira, realizada em 06/10/2022, manifestação do SECOVI, representado naquele ato pela Sra. Patrícia Bittencourt, apresentando observações, conforme registro em Notas Taquigráficas, a seguir relacionadas:

- * a importância desse projeto, que estabelece a obrigatoriedade de inspeção predial;
- * quando o projeto estabelece a obrigatoriedade da inspeção, ele também fomenta a questão da manutenção das edificações, e isso contribui diretamente com a segurança do usuário da edificação;
- * 66% de causa de acidentes em edificações é oriunda de falta ou manutenção precária,....por isso a relevância do projeto;
- * como exemplo recente: um problema que houve num viaduto na Marginal Pinheiros, onde houve um desnível de dois metros, causando um caos naquela região da Cidade. E, com certeza, esse viaduto deu indício de problemas, e isso poderia ter sido identificado, em

questões de inspeções ou até mesmo ou manutenção. Isso acontece mesmo com os edifícios. Eles dão sinais, e esse é o objetivo;

* a possibilidade de agir com uma certa antecedência, problemas que, mais para frente, podem ser mais graves;

* além de contribuir para a redução de acidentes, o projeto contribui diretamente com a vida útil dos empreendimentos e, como consequência, com construções mais sustentáveis, a manutenção do desempenho das edificações e dos sistemas construtivos, a conservação e a valorização do imóvel;

* práticas de manutenção de inspeção predial já foram objetos de legislação em outros países, como Estados Unidos, Hong Kong, Canadá e Espanha, cada um guardando as suas devidas particularidades;

* São Paulo tem a oportunidade de trazer uma lei para o cidadão, com benefícios quanto à segurança e à economia a longo prazo, referente à sustentabilidade das edificações da Cidade;

* apoio do Secovi ao projeto e os pontos que precisam ser ajustados tecnicamente e cujas contribuições do SECOVI foram encaminhadas ao relator.

Diante da relevância do tema, do parecer favorável da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e sugestões do SECOVI, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se favoravelmente à sua aprovação, nos termos do seguinte substitutivo, apresentado com a finalidade de ajustar os devidos termos técnicos e o conteúdo do texto legislativo que estão presentes no Projeto de Lei em análise.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E DE MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI Nº 123/2020

Institui a obrigatoriedade de inspeção e manutenção periódica nas edificações no Município de São Paulo, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º - Fica instituída, no Município de São Paulo a obrigatoriedade de realização de inspeção e manutenção periódica nas edificações públicas e privadas, residenciais, comerciais, culturais, esportivas e institucionais em todo o território do Município, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal que rege a matéria.

Parágrafo único: As Inspeções e Manutenção devem ser realizadas de acordo com os preceitos técnicos estabelecidos nas Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 2º - Para os efeitos desta lei, são estabelecidas as seguintes definições:

I - Titular ou usuário 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: processo de avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica e predominantemente sensorial (na data da vistoria), considerando os requisitos dos usuários.

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 - Laudo Técnico de Inspeção Predial: documento elaborado pelo profissional legalmente habilitado definido no inciso III deste artigo, 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;

VII - Edificação: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material;

Artigo 3º - São objetivos desta lei:

I - definir os parâmetros para implantar processos de inspeção e manutenção periódica das edificações visando contribuir com a segurança e o seu uso regular, nos termos do artigo 1º desta lei, 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 periódica nas edificações, necessárias ao uso seguro e regular nos termos das Normas Técnicas Brasileiras;

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

IV - estabelecer a obrigatoriedade das inspeções prediais como um instrumento gerencial e de fiscalização para seu uso regular e seguro;

V - atender as boas práticas de manutenção das edificações que permitam contribuir para seu uso regular e seguro, como também a avaliação de cumprimento dos parâmetros estabelecidos pelo órgão fiscalizador;

VI - fomentar a cultura da manutenção das edificações;

VII - identificar preventivamente perdas de funcionalidade de sistemas e componentes construtivos ou falhas de manutenção que possam comprometer o uso regular e seguro das edificações;

VIII - contribuir para a proteção do patrimônio e a vida dos usuários das edificações;

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

Artigo 4º - Constitui dever do titular e/ou usuário da edificação assegurar a realização das manutenções e inspeções prediais, obrigando-se a:

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

II - planejar e executar as ações de manutenção na edificação em conformidade com princípios e conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras;

III - obter um Laudo Técnico de inspeção predial das condições de segurança de que trata esta lei, emitido por um profissional legalmente habilitado, nos termos dos incisos III e IV do artigo 2º desta lei;

IV - planejar a implementação das ações necessárias, providenciar as recomendações técnicas para cada anomalia, falha de uso, falha de operação e falha de manutenção constatada e indicada no Laudo Técnico da Inspeção Predial, de que trata o inciso anterior, salvo em caso fortuito ou força maior;

V - seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, quando houver;

VI - realizar reformas, conforme estabelecido nas normas técnicas brasileiras;

Parágrafo único - O dever do titular e/ou usuário da edificação previsto no caput deste artigo não exclui a competência e a responsabilidade legal do órgão incumbido da fiscalização das edificações, de que trata o inciso II do artigo 2º desta lei.

Artigo 5º - O órgão fiscalizador, no âmbito de suas atribuições legais, é obrigado a exigir do titular da edificação a apresentação do Laudo Técnico de inspeção predial e dos registros de manutenção predial desenvolvidos de acordo com as normas técnicas brasileiras e demais legislações aplicáveis.

Artigo 6º - As atividades de Manutenção Periódica nas edificações, de que trata esta lei devem considerar:

I - 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 provisão, de verba específica para a realização das atividades de manutenção planejadas.

III - a guarda adequada dos registros das manutenções pelo titular da edificação privada ou pelo seu gestor imediato quando edificações públicas, conforme definido nas normas técnicas brasileiras.

§1º - É responsabilidade de incorporadores / construtores entregar aos adquirentes de imóveis, no ato da entrega do imóvel, em habitações coletivas, manual de uso, operação e manutenção da edificação, desenvolvido em conformidade ao estabelecido nas Normas Técnicas brasileiras.

§2º - 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.

Artigo 7º - As Inspeções Periódicas nas Edificações, de que trata esta lei, devem:

I - Avaliar o estado geral da edificação, através de vistorias predominantemente sensorial, considerando minimamente, de acordo com a complexidade das instalações existentes:

- a) a estrutura da edificação;
- b) os elementos de fachada e marquise;
- c) as instalações prediais elétricas, hidrossanitárias, distribuição de gases combustíveis e de segurança contra incêndio;
- d) os reservatórios de água e da casa de máquinas.

II - Avaliar se as manutenções prediais periódicas estão sendo realizadas de acordo com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras.

III - Verificar o cumprimento da legislação vigente observando minimamente a validade dos certificados, licenças ou vistorias de órgãos públicos fiscalizadores relativos à utilização do imóvel, às condições de prevenção e sistemas de proteção contra incêndio, aos elevadores, às esteiras, às escadas rolantes, aos reservatórios de água e à casa de máquinas, quando aplicáveis;

IV - Identificar as irregularidades constatadas durante o processo de inspeção predial.

V - Recomendar e organizar a priorização das ações necessárias para restaurar ou preservar as funcionalidades da edificação.

§1º - Caso o Laudo Técnico de Inspeção Predial indique comprometimento de requisitos de desempenho envolvendo segurança das edificações, ou de comprometimento da solidez e segurança, o titular e/ou usuário da edificação deverá notificar a Defesa Civil e, imediatamente, tomar as medidas corretivas necessárias.

§2º - 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 esvaziamento da edificação até a sua reparação total.

§3º - O Laudo 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 por um prazo mínimo de 10(dez) anos após sua conclusão.

Artigo 8º - É obrigatória a realização de Inspeção Técnica Periódica nas edificações, de que trata esta Lei, com área construída igual ou superior a 750,00 m2 e altura igual ou superior a 12,00 m, após transcorridos 10 (dez) anos da emissão do "habite-se", ressalvado o disposto no § 3º deste artigo, estabelecida, a partir de então, a seguinte periodicidade:

I - A cada 3 anos para edificações com mais de 30 anos de uso, contados da data de emissão do "habite-se";

II - A cada 5 anos para edificações entre 10 (dez) e 30 (trinta) anos de uso, contados da data de emissão do "habite-se".

§1º - Estão excluídas da exigência das inspeções prediais periódicas, de que trata esta Lei, as edificações de uso exclusivamente residencial unifamiliar com até quatro pavimentos.

§2º - Além das inspeções prediais periódicas, de que trata esta Lei, deverão ser realizadas inspeções prediais adicionais em todas as edificações, exceto naquelas mencionadas no parágrafo anterior, nas seguintes circunstâncias:

1 - reformas ou ampliações que alterem a estrutura da edificação;

2 - mudança de uso;

3 - regularização de edificações

§3º - Considerando o tempo decorrido desde a construção e as condições determinadas pelo Laudo Técnico de Inspeção Predial, o órgão municipal responsável pela fiscalização e controle das inspeções poderá determinar alterações em relação a periodicidade das inspeções.

Artigo 9º - O descumprimento dos dispositivos desta Lei 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), atribuídos em função do porte da edificação;

II - suspensão parcial ou total de atividades;

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

Artigo 10º - Constatado o não atendimento de quaisquer disposições desta lei, será expedido Auto de Intimação para regularização da situação.

§1º - Não regularizada a situação no prazo determinado no Auto de Intimação, será expedido Auto de Infração, que dará início ao processo administrativo.

§2º - As penalidades de que trata o artigo 9º serão aplicadas em observância ao caput deste artigo, assegurados o direito ao contraditório e a ampla defesa.

Artigo 11º - Aplica-se às obras realizadas no condomínio e, nas omissões desta Lei, o disposto na Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

Artigo 12º - Esta Lei não implica a criação ou o aumento de despesa pública.

Artigo 13º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, produzindo efeitos após 2 (dois) anos, contados de sua publicação.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 01/06/2022

Paulo Frange (PTB) - Presidente

André Santos (REPUBLICANOS)

Antonio Donato (PT)
Aurélio Nomura (PSDB)
Ely Teruel (PODE)
Rodrigo Goulart (PSD) - Relator
Sílvia da Bancada Feminista (PSOL)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 03/06/2022, p. 105

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