

PARECER Nº 750/02 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 407/01

Trata-se de projeto de lei de autoria do nobre Vereador Domingos Dissei que estabelece a obrigatoriedade de obtenção da Certificação de Inspeção Predial, nas edificações que especifica, sua periodicidade, e dá outras providências

O projeto obriga a realização de inspeções prediais periódicas em todas as edificações de acordo com a sua idade construtiva que deverão ser realizadas por engenheiros ou arquitetos, e a elaboração de Laudo Técnico de Inspeção Predial a ser mantido em local visível nos condomínios ou locais de circulação pública. Algumas tipologias de edificações residenciais são dispensadas das exigências;

Segundo o autor a medida concorrerá para que as edificações sejam inspecionadas periodicamente, evitando-se possíveis tragédias.

A Comissão de Constituição e Justiça posicionou-se pela legalidade da proposta, com substitutivo para adaptar o projeto à melhor técnica de elaboração legislativa e incluir multas para as hipóteses de descumprimento.

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, apresentou sugestões sobre as obrigações decorrentes da avaliação, a competência da inspeção dos prédios públicos, os procedimentos e as multas para o descumprimento das várias situações avaliadas, e, ainda, para a alteração dos prazos de vistoria em função da idade da edificação,

Sobre o tema há lei, em Salvador, que obriga a manutenção das edificações e dos equipamentos, que deverão estar franqueados ao acesso da fiscalização municipal.

Nas duas primeiras audiências públicas sobre o projeto de lei foram abordadas as seguintes questões: o curto período entre a realização de vistorias nos prédios residenciais e a impossibilidade dos condomínios arcarem com os custos da elaboração dos laudos técnicos; a capacidade da Prefeitura de realizar inspeções periódicas nos prédios; a obrigação da afixação dos laudos técnicos das vistorias realizadas em local visível; a dispensa do atendimento às exigências da lei também para as edificações com até 500,00 m²; e a assistência de responsável técnico, em caráter permanente, em prédios com características especiais, construtivas ou de utilização, entre outras.

Foi, então, elaborada proposta de substitutivo apresentada na 3ª audiência pública, considerada apropriada pelos representantes das entidades presentes (IBAPE, SECOVI, SINDUSCON, e ANADECOM). Posteriormente, o Departamento de Controle do Uso de Imóveis - CONTRU, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano encaminhou sugestões que foram incorporadas à proposta.

Diante do exposto, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente é FAVORÁVEL ao projeto de lei por entender que a proposta irá promover a segurança na utilização de imóveis e a reabilitação dos mesmos. Contudo, para incorporar as sugestões das entidades representativas e do Executivo elaborou-se o SUBSTITUTIVO a seguir.

Tem-se, assim:

SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PL Nº 407/01

Dispõe sobre a manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados no âmbito do Município de São Paulo, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

Art. 1º - As edificações e equipamentos públicos e privados no âmbito do Município de São Paulo deverão sofrer vistorias periódicas para detecção de irregularidades na parte física do imóvel e seus equipamentos, registradas em laudos técnicos, de responsabilidade de seus proprietários ou gestores conforme o caso, e serão realizadas por engenheiros, arquitetos, ou empresas de engenharia, com registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-SP.

Parágrafo Único - Os responsáveis, proprietários ou gestores, da edificação ou do equipamento de que trata esta lei, deverão manter os laudos técnicos das vistorias realizadas em local visível e franqueado ao acesso da fiscalização municipal.

Art. 2º - Os laudos técnicos de que trata o artigo 1º deverão ser elaborados segundo as disposições constantes da NBR 13.752/76, da Associação Brasileira de Normas Técnicas -

ABNT, estar acompanhado de uma via da Anotação de responsabilidade Técnica -ART do serviço realizado e conter, no mínimo:

- I - descrição detalhada do estado geral da edificação ou dos equipamentos;
- II - os pontos sujeitos à recuperação, reforma, restauro, manutenção ou substituição;
- III - as medidas saneadoras a serem utilizadas e suas respectivas metodologias; e,
- IV - os prazos máximos para conclusão das medidas saneadoras propostas.

Parágrafo único - Os responsáveis pelas edificações e equipamentos deverão apresentar cópia da ART à Prefeitura Municipal até a data limite para a vistoria.

Art. 3º - As edificações e equipamentos deverão ser vistoriados a cada 05 (cinco) anos, podendo o Executivo estabelecer prazos menores em função do uso e da natureza das edificações ou equipamentos.

Parágrafo Único - A primeira vistoria será realizada decorrido o prazo de 05 (cinco) anos a partir da data de expedição do Auto de Conclusão da obra ou da instalação do equipamentos, ou 01 (um) ano a partir da data de publicação desta lei para as edificações com mais de 05 (cinco) anos.

Art. 4º - É obrigatória a comunicação ao órgão competente da Prefeitura, de quaisquer danos que afetem o uso e a segurança das edificações ou equipamentos de que trata esta lei.

Art. 5º - Sem prejuízo das vistorias periódicas estabelecidas por esta lei, nenhuma edificação, equipamento ou espaço, dentre os discriminados a seguir, poderão ser utilizados ao fim a que se destinam sem a assistência permanente de profissional técnico habilitado na manutenção das perfeitas condições de segurança de uso.

I. Indústrias, oficinas e depósitos, com mais de 1.500 m² de área construída, ou com mais de 03 (três) andares, ou com material depositado, manipulado ou comercializado que ultrapasse os limites de 25.000 kg de material da classe III, ou de 1.000 kg da classe IV, classificados conforme o item 12.5.3 do Anexo I da Lei 11.228 de 25 de junho de 1992, ou demais produtos perigosos;

II. Postos de abastecimento de veículos automotores;

III. Comércio (varejo, atacado, supermercados, lojas de departamentos, centros de compras e outros), com mais de 1.500 m² de área construída, ou utilizando mais de 03 (três) andares;

IV. Serviços, com mais de 5.000 m² de área construída, ou utilizando mais de 09 (nove) andares;

V. Hospitais e prontos-socorros;

VI. Institucional, acima de 3.000 m² de área construída ou com lotação superior a 300 (trezentas) pessoas;

VII. Locais de reunião, com lotação superior a 300 (trezentas) pessoas;

VIII. Templos religiosos, com lotação superior a 700 (setecentas) pessoas;

IX. Recintos para a prática de exercício físico, esporte ou competição, com platéias cuja lotação seja superior a 500 (quinhentas) pessoas;

X. Restaurantes, bares, lanchonetes, boites e similares, com lotação superior a 300 (trezentas) pessoas;

XI. Locais cobertos e fechados para eventos geradores de público, com lotação superior a 700 (setecentas) pessoas;

XII. Locais descobertos ou abertos para eventos geradores de público, que reúnam mais de 5.000 pessoas;

XIII. Equipamentos para armazenagem de materiais das classes III e IV, classificados conforme o item 12.5.3 do Anexo I da Lei 11.228 de 25 de junho de 1992 ou demais produtos perigosos.

§ 1.º - Serão responsáveis técnicos pelas edificações, equipamentos e espaços, apenas engenheiros, arquitetos, ou empresas de engenharia, com registro no CREA-SP.

§ 2.º - O profissional técnico é o responsável pela manutenção permanente e pelas perfeitas condições de segurança de uso das edificações e equipamentos, ainda que subcontratados serviços de terceiros.

§ 3.º - O profissional técnico responderá solidariamente com os proprietários ou gestores, pelas irregularidades constatadas pela Fiscalização da Prefeitura Municipal, bem como por qualquer acidente a que der causa por negligência, imprudência ou imperícia, incorrendo nas mesmas penalidades a estes previstas.

§ 4.º - O profissional se encarregará da elaboração do laudo técnico referido por esta lei, devendo subscrevê-lo.

§ 5.º - Os proprietários ou gestores deverão manter, em local visível ao público, no acesso principal da edificação, a identificação e qualificação do responsável técnico, com endereço e telefone atualizados para as chamadas de emergência.

Art. 6º - As obras necessárias ao cumprimento das medidas saneadoras apontadas nos laudos técnico estão sujeitas às disposições da Lei nº 11.228 de 25 de junho de 92, em especial quanto ao seu licenciamento.

Art. 7º - As infrações ao disposto nesta são passíveis de punição com multa variando de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), que serão regulamentadas pelo Executivo.

Parágrafo único - O valor da multa de que trata este artigo será atualizado, 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 desse índice, será adotado outro índice criado por legislação federal e que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

Art. 8º - São consideradas infrações ao disposto nesta lei:

I - a não realização de vistorias, na periodicidade estabelecida no artigo 3º;

II - não manter laudos técnicos em local franqueado à fiscalização;

III - não realizar, em todo ou em parte, as medidas saneadoras apontadas nos laudos técnicos nos prazos ali estabelecidos;

IV - não contratar profissional técnico habilitado para a assistência permanente da manutenção das condições de segurança de uso, nos casos obrigatórios estabelecidos por esta lei;

V - não manter, em local visível ao público, no acesso principal da edificação, identificação e qualificação do profissional técnico encarregado da manutenção permanente, com endereço e telefone atualizados para as chamadas de emergência.

Art. 9º - Excluem-se das disposições desta 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 computável da edificação não ultrapasse a 500,00 m².

Art. 10 - As edificações existentes terão prazo de 180 dias para atendimento dos dispositivos desta lei.

Art. 11- As despesas decorrentes da Execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 12- O Executivo regulamentará esta Lei em prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 13 - Esta Lei entrará em vigor, 60 (sessenta) dias após a data de publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 12-06-02

JOSÉ OLÍMPIO - Presidente

MARCOS ZERBINI - Relator

BISPO ATÍLIO FRANCISCO

EDIVALDO ESTIMA

JOÃO ANTONIO

TONINHO PAIVA