

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Com a passagem do tempo, as edificações de forma geral sofrem patologias e, para que possam receber o correto diagnóstico e o tratamento adequado, devem ser atendidas por profissionais capacitados e legalmente habilitados para a inspeção predial.

A inspeção predial é uma revisão periódica e geral de uma edificação, em que o técnico verifica e avalia diversas características, elaborando um laudo técnico da edificação, englobando aspectos de segurança e estabilidade estrutural geral, elementos de fachada em espaços de uso público, impermeabilização de coberturas, instalações primárias, hidráulicas, elétricas e de combate a incêndio, incluindo extintores, elevadores, ar condicionado, gases e caldeiras, revestimentos internos e externos e manutenção de forma geral.

Semelhante ao que ocorre com as pessoas, as edificações construídas há mais tempo precisam de *checkups* mais frequentes que as edificações mais recentes, que podem sofrer revisões com intervalos maiores.

A partir de uma avaliação criteriosa, o técnico pode apontar quais os serviços de manutenção preventiva ou corretiva que deverão ser executados, seu prazo e qual a gravidade das patologias encontradas.

O principal objetivo do regramento da inspeção predial em uma cidade é garantir a segurança à sua população. É fácil recordar de acidentes com muros, marquises, elevadores ou até mesmo tubulações de água, entre outros, que poderiam ter sido evitados por uma vistoria periódica.

Além disso, é de conhecimento geral que uma manutenção realizada de forma preventiva tem um custo bem menor que uma realizada emergencialmente. Uma vez que o administrador ou proprietário de uma edificação conhece as suas necessidades e tem tempo para a sua execução, pode planejar e executar de forma controlada, diferentemente da situação emergencial, que requer recursos financeiros mais elevados e de forma imediata. É importante ressaltar que a manutenção predial é responsabilidade civil dos síndicos, conforme o inc. V do art. 1348 do novo Código Civil.

A contratação da inspeção predial não deve ser caracterizada como apenas uma despesa a mais nas contas condominiais já tão sobrecarregadas, mas como uma importante ferramenta de auxílio na gestão condominial e de segurança, pois apontará, para conhecimento de todos os envolvidos na edificação, se essa é segura e qual é o panorama de suas instalações, orientando para a priorização de manutenções preventivas e corretivas. Trata-se, então, de um investimento, que traz como um dos principais subprodutos a redução da probabilidade de acidentes.

Porto Alegre segue outras importantes cidades como Salvador (BA) e Ribeirão Preto (SP), onde a obrigatoriedade da realização de laudos de inspeção predial já se tornou legislação municipal.

Sala das Sessões, 13 de setembro de 2010.

VEREADOR CARLOS TODESCHINI

PROJETO DE LEI

Dispõe regras para a obtenção de Certificado de Inspeção Predial.

Art. 1º Ficam dispostas, nos termos desta Lei, regras para a obtenção de Certificado de Inspeção Predial, documento comprobatório das condições de estabilidade, segurança, salubridade, desempenho e habitabilidade da edificação.

Art. 2º Ficam obrigados a obter Certificado de Inspeção Predial, às suas expensas, o proprietário, o síndico, o gestor ou outro responsável a qualquer título por edificação:

I – residencial com 4 (quatro) ou mais pavimentos;

II – privada não residencial; e

III – pública.

Parágrafo único. O Certificado de Inspeção Predial deverá ser mantido em local de fácil visualização.

Art. 3º O Certificado de Inspeção Predial será emitido ou renovado pelo Executivo Municipal, por meio de seu órgão competente, mediante a protocolização de requerimento contendo:

I – laudo técnico de inspeção predial da edificação; e

II – cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – emitida pelo responsável técnico pelo laudo referido no inc. I do *caput* deste artigo, habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

Parágrafo único. Em caso de a edificação classificar-se nas situações previstas nas als. *b* ou *c* do inc. V do *caput* do art. 5º desta Lei, o requerimento conterá, ainda:

I – relação de medidas saneadoras e reparos a serem realizados, com os respectivos prazos para conclusão; e

II – cópia da ART emitida pelo responsável técnico pela realização das medidas e dos reparos referidos no inc. I deste parágrafo, habilitado junto ao CREA.

Art. 4º O Certificado de Inspeção Predial emitido deverá ser renovado:

- I – anualmente, para edificações com mais de 50 (cinquenta) anos;
- II – a cada 2 (dois) anos, para edificações entre 31 (trinta e um) e 50 (cinquenta) anos;
- III – a cada 3 (três) anos, para edificações entre 21 (vinte e um) e 30 (trinta) anos, e, independentemente da idade, às seguintes edificações não residenciais:
 - a) com mais de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída;
 - b) com mais de 4 (quatro) pavimentos;
 - c) com capacidade para eventos ou atividades para mais de 400 (quatrocentas) pessoas; ou
 - d) hospitais e pronto-socorros;
- IV – a cada 5 (cinco) anos, para edificações com até 20 (vinte) anos; e
- V – no prazo estabelecido por órgão competente, em caso de a edificação ser notificada relativamente às condições referidas no *caput* do art. 1º desta Lei.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, conta-se a idade da edificação a partir da data de expedição da sua Carta de Habitação, total ou parcial, ou, se comprovadamente anterior a essa, da data de início de utilização da edificação.

Art. 5º O laudo técnico de inspeção predial de que trata o inc. I do *caput* do art. 3º desta Lei será elaborado em conformidade com o que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas e conterà, no mínimo:

- I – nome e assinatura do profissional habilitado responsável pelas suas informações;
- II – descrição do estado geral da edificação e de seus equipamentos;
- III – identificação dos pontos da edificação sujeitos à manutenção, preventiva ou corretiva, ou à substituição, conforme o caso;
- IV – ficha de vistoria, na qual serão registrados:
 - a) aspectos de segurança e de estabilidade estrutural geral;
 - b) elementos de fachada em espaços de uso público;
 - c) impermeabilização de coberturas;

d) instalações primárias, hidráulicas, elétricas e de combate a incêndio, incluindo extintores, elevadores, condicionadores de ar, gases e caldeiras;

e) revestimentos internos e externos; e

f) manutenção de forma geral;

V – parecer técnico, classificando a situação da edificação como:

a) normal;

b) sujeita a reparos; ou

c) sem condições de uso;

VI – fotografias ilustrativas ou peça gráfica representativa das irregularidades encontradas, em caso de a situação da edificação classificar-se de acordo com as als. *b* ou *c* do inc. V do *caput* deste artigo.

Art. 6º Fica o infrator sujeito às seguintes penalidades:

I – multa de 1 (uma) UFM (Unidade Financeira Municipal) por metro quadrado da área total construída da edificação, pelo descumprimento do disposto no parágrafo único do art. 2º desta Lei;

II – multa de 2 (duas) UFMs por metro quadrado da área total construída da edificação, pelo descumprimento do disposto no *caput* do art. 2º desta Lei; e

III – multa de 4 (quatro) UFMs por metro quadrado da área total construída da edificação, por informações falsas contidas no laudo técnico de inspeção predial.

Parágrafo único. Existindo laudo técnico de inspeção predial, o valor da multa referida no inc. II do *caput* deste artigo será dobrado, se a situação da edificação classificar-se de acordo com a al. *b* do inc. V do *caput* do art. 5º desta Lei, ou será triplicado, se a situação da edificação classificar-se de acordo com a al. *c* do inc. V do *caput* do art. 5º desta Lei.

Art. 7º Fica a expedição da Carta de Habitação de edificação condicionada à apresentação do respectivo Certificado de Inspeção Predial.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos em:

I – 180 (cento e oitenta) dias, para edificações com até 19 (dezenove) anos; e

II – 90 (noventa) dias, para edificações com mais de 19 (dezenove) anos.

/CRK