



Câmara Municipal de Bertiooga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Projeto de Lei nº 14 /2012

“Dispõe regras para a obtenção de Certificado de Inspeção Predial”

Artigo 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 das edificações.

Artigo 2º O Certificado de Inspeção Predial, é obrigatório para as edificações com destinação:-

- 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.

Artigo 3º O Certificado de Inspeção Predial será emitido ou renovado pelo Executivo Municipal, por meio de seu órgão competente, mediante o protocolo 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 Inciso I do *caput* deste artigo, habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, ou cópia do RRT – Registro de Responsabilidade Técnica – emitida pelo responsável técnico pelo laudo referido no Inciso I do *caput* deste artigo, habilitado junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU/SP.

Parágrafo único. Em caso de a edificação classificar-se nas situações previstas nas alíneas *b* ou *c* do Inciso V do *caput* do artigo. 6º desta Lei, o requerimento conterà, ainda:



Câmara Municipal de Bertoga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

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 Inciso I deste parágrafo, habilitado junto ao CREA, ou cópia do RRT emitida pelo responsável técnico pela realização das medidas e dos reparos referidos no Inciso I deste parágrafo, habilitado junto ao CAU.

Artigo 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 2.000 m² (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 prontos-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 artigo 1º desta Lei.

Artigo 5º - Para poder fazer o acompanhamento do tempo de construção e 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.

Parágrafo único. Como a idade do imóvel é um fator preponderante, para a responsabilidade desta Lei, tal informação deverá estar consignada em destaque aos proprietários com área construída através do carnê de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano.



Câmara Municipal de Bertoga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Artigo 6º - O laudo técnico de inspeção predial é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente. O laudo técnico de inspeção predial de que trata o Inciso I do caput do artigo 3º desta Lei será elaborado em conformidade com o que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas e conterá, 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 alíneas *b* ou *c* do Inciso V do caput deste artigo.

Parágrafo único: As condições de segurança estrutural e de durabilidade deverão estar em conformidade com as normas nacionais vigentes, especialmente as Normas ABNT NBR 8800/07, NBR 7190/97, NBR 5674/99, NBR 6118/03, NBR 8681/03, NBR 9062/03, NBR 15575-1 a NBR 15575-6 e NBR 14037 que aborda o “Manual de uso, conservação e manutenção das edificações” e os requisitos para elaboração e



Câmara Municipal de Bertiooga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

apresentação dos conteúdos", com indicação da eventual necessidade da execução de serviços de recuperação e do prazo para início dos serviços.

Artigo 7º - Fica o infrator sujeito às seguintes penalidades:

I – multa de 1 (uma) UFIB (Unidade Fiscal do Município de Bertiooga) por metro quadrado da área total construída da edificação, pelo descumprimento do disposto no parágrafo único do artigo 2º desta Lei;

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

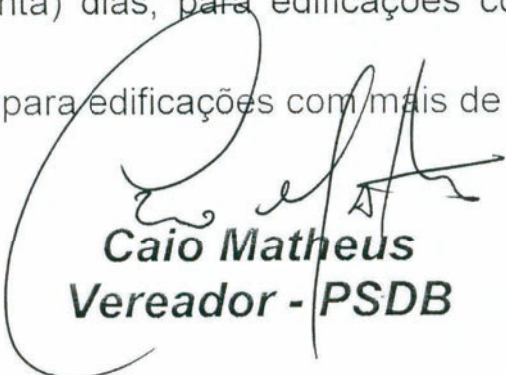
III – multa de 4 (quatro) UFIB por metro quadrado da área total construída da edificação, por informações falsas contidas no laudo técnico de inspeção predial.

Parágrafo único. Existindo laudo técnico de inspeção predial, o valor da multa referida no Inciso II do *caput* deste artigo será dobrado, se a situação da edificação classificar-se de acordo com a alínea *b* do Inciso V do *caput* do artigo 5º desta Lei, ou será triplicado, se a situação da edificação classificar-se de acordo com a alínea *c* do Inciso V do *caput* do artigo 6º desta Lei.

Artigo 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário 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.


Caio Matheus
Vereador - PSDB



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

JUSTIFICATIVA

Assunto: Inspeção Predial.

Referência: GV-CAM-PLO-002/2012

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Caio Matheus, no uso de suas atribuições regimentais, vem perante Vossa Excelência, ouvido o Douto Plenário, apresentar o seguinte Projeto de Lei:

A inspeção predial é uma importante ferramenta da Engenharia Diagnóstica, é o check-up da edificação e serve para que possa ser efetuado um programa de manutenção desenvolvido através de indicadores técnicos, em vez de palpites de leigos. É muito útil para a preservação das condições edilícias, valorização imobiliária, segurança e, principalmente, para a qualidade das edificações em uso.

No Brasil, a sociedade em geral e as autoridades públicas em particular têm pouquíssima consciência da importância e da necessidade da Inspeção Predial como medida preventiva para redução de acidentes, preservação de vidas, do patrimônio imobiliário, público, histórico e cultural. Infelizmente, são comuns notícias sobre sinistros, tais como quedas de telhados, de marquises por infiltração de água, explosões por vazamentos de gás, incêndios que têm por causa majoritária o curto-circuito ou sobrecarga de energia, queda de elementos de fachada por falta de aderência, destelhamentos por vendavais, entre outros acidentes decorrentes de falhas na construção ou pela falta de manutenção, causando mortes e prejuízos injustificáveis. Como exemplos podemos citar os casos, como o desabamento do edifício Senador no centro do Rio de Janeiro e recentemente um edifício no Centro de São Bernardo do Campo no ABC paulista. E aí pontuamos as perguntas abaixo:



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

1. Quem é o culpado quando há o sinistro?
2. E quando há desabamento de um prédio em obras executadas por uma empresa sem registro no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia?
3. E quando não há profissional legalmente habilitado e a orientação sendo feita por um leigo sem atribuição e conhecimento técnico para fazer recuperação estrutural?
4. E ainda, se um ambiente com autorização para um tipo de funcionamento foi utilizado inadequadamente para realização de festas, colocando em risco a vida de centenas de jovens?

Quando permitimos que algo ocorra, somos todos em parte responsáveis, mas principalmente é o gestor que é acionado juridicamente para explicar estes fatos. Mas concluíamos a resposta é triste, mas verdadeira, os culpados somos todos nós. O que podemos fazer para mudar esta realidade? É preciso que tenhamos um modelo de gestão que previna novos sinistros, temos de executar projetos que inibam situações dolorosas para todos. De forma transparente, séria e honesta, é preciso revelar as falhas que permitiram que essas tragédias ocorressem. Falta legislação específica e cuidados pela própria população. Temos de ter leis que determinem a vistoria e estar atentos para denunciar situações que podem vir a se transformar em sinistros. Alguns administradores públicos, em outras cidades do país preocupados em garantir a segurança da população, já implantaram em seus municípios a obrigatoriedade de inspeção e manutenção predial.

Não há nada que contemple o cuidado com a manutenção das edificações e seus elementos construtivos, tais como aspectos de segurança estrutural, impermeabilizações, instalações hidráulicas, elétricas e de combate a incêndios, elevadores, revestimentos internos e externos, manutenção de forma geral de outros componentes passíveis de danos e decadência. O poder público mostra-se ineficiente na fiscalização,



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

necessitando uma legislação adequada, muito mais por desconhecimento de causa do que por desinteresse.

CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS DA ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE BERTIOGA - AEAAB

Cabe à AEAAB – Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Bertioga colaborar na conscientização e o auxílio na elaboração de projetos de Lei sobre a obrigatoriedade de emissão de laudo técnico de certificação predial, de acordo com a idade construtiva do imóvel para verificação das condições de estabilidade, segurança e salubridade, obedecendo às normas técnicas da ABNT, e que deve ser elaborado e fornecido por engenheiros, arquitetos e empresas habilitadas e com registro junto ao CREA, devidamente acompanhada da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

Tal colaboração na elaboração de legislação específica e o encaminhamento às autoridades constituídas, estabelecendo a obrigatoriedade de obtenção da certificação de Inspeção Predial, deve sanar esta falha. As edificações permanentemente seguras, a manutenção do patrimônio dos contribuintes, e o mais importante de tudo, a proteção às nossas vidas são valores primordiais que nos levam a estas iniciativas. 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.

Estudos realizados em diversos países, para diferentes tipos de edificações, demonstram que os custos anuais envolvidos na operação e manutenção das edificações em uso variam entre 1% e 2% do seu custo inicial. Este valor pode parecer pequeno, porém acumulado ao longo da vida útil das edificações chega a ser equivalente ou até superior ao seu custo de construção. A omissão em relação à necessária atenção para a manutenção das edificações pode ser constatada nos freqüentes casos de edificações retiradas de serviço muito antes de cumprida a sua vida útil projetada, causando muitos transtornos aos seus usuários e um sobre custo intensivo dos serviços de recuperação ou construção de novas edificações. Economicamente relevante no custo global das edificações, a



Câmara Municipal de Bertiooga

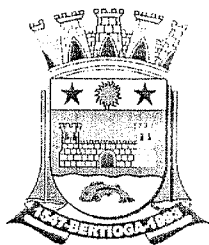
Estado de São Paulo

Estância Balneária

manutenção não pode ser feita de modo improvisado, esporádico ou casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico perfeitamente programável. A elaboração e a implantação de programa de manutenção corretiva e preventiva nas edificações, além de ser importante para a segurança e qualidade de vida dos usuários, é essencial para a manutenção dos níveis de desempenho ao longo da vida útil. Para atingir maior eficiência na administração de uma edificação ou de um conjunto de edificações, é necessária uma abordagem fundamentada em procedimentos organizados em um sistema de manutenção, segundo uma lógica de controle de custo e maximização da satisfação dos usuários.

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 ocorrem com as pessoas, as edificações construídas há mais tempo precisam de *check-ups* 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, no caso específico de edifícios, conforme o inc. V do art. 1348 do novo Código Civil. A contratação da



Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

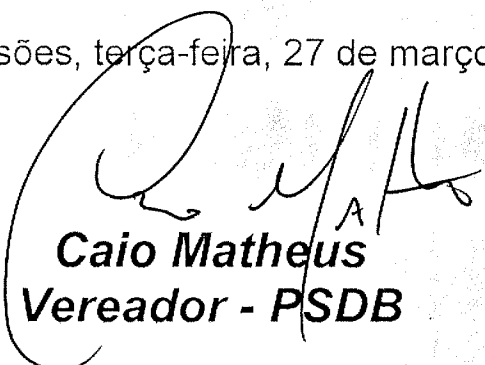
inspeção predial não deve ser caracterizada como apenas uma despesa a mais nas contas condominiais já tão sobrecarregadas, mas como uma importante ferramenta de auxílio na gestão condominial e de segurança, pois apontará para conhecimento de todos os envolvidos na edificação, se essa é segura e qual 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. A Inspeção Predial é uma ferramenta fundamental dentro da Engenharia. Através dela pode-se planejar e monitorar manutenções, viabilizar a compra ou locação de um imóvel e preservar as condições ideais de utilização, funcionalidade e segurança de uma edificação, resgatando o valor patrimonial da mesma.

Este Projeto de Lei estabelece regras para obtenção do Certificado de Inspeção Predial. Consoante dispõe a Carta Magna, compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local e promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso e da ocupação do solo urbano (art. 30, inciso I e VIII).

Portanto a matéria objeto da proposição, conforme se infere do exposto, insere-se no âmbito de competência municipal, inexistindo óbice legal à tramitação, sob tal enfoque.

Observados os preceitos regimentais, este é o Projeto de Lei que vai devidamente subscrito.

Sala das Sessões, terça-feira, 27 de março de 2012.


Caio Matheus
Vereador - PSDB