

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 *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, 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 às gestões 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.

PROC. Nº 0559/13
PLCL Nº 014/13

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, 1º de fevereiro de 2013.

VEREADORA SOFIA CAVEDON

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Inclui inc. III no parágrafo único do art. 15, Título XII-A, com os arts. 222-A, 222-B, 222-C, 222-D e 222-E, e inc. III e § 2º no art. 227, altera a al. d do inc. I do art. 227 e renomeia o parágrafo único deste artigo para § 1º, todos na Lei Complementar nº 284, de 26 de outubro de 1993 – Código de Edificações de Porto Alegre –, e alterações posteriores, obrigando as edificações que especifica a obter Certificado de Inspeção Predial e dispendo sobre a sua obtenção.

Art. 1º Fica incluído inc. III no parágrafo único do art. 15 da Lei Complementar nº 284, de 26 de outubro de 1993 – Código de Edificações de Porto Alegre –, e alterações posteriores, conforme segue:

“Art. 15.

Parágrafo único.

.....

III – Certificado de Inspeção Predial, no caso de edificações referidas no *caput* do art. 222-A desta Lei Complementar.” (NR)

Art. 2º Fica incluído Título XII-A na Lei Complementar nº 284, de 1993 – Código de Edificações de Porto Alegre –, e alterações posteriores, com os arts. 222-A, 222-B, 222-C, 222-D e 222-E, conforme segue:

“TÍTULO XII-A

Certificado de Inspeção Predial

Art. 222-A. As edificações residenciais com 4 (quatro) ou mais pavimentos, as privadas não residenciais e as públicas deverão possuir Certificado de Inspeção Predial, documento comprobatório das condições de estabilidade, segurança, salubridade, desempenho e habitabilidade.

Art. 222-B. A obtenção do Certificado de Inspeção Predial caberá ao proprietário, ao síndico, ao gestor ou a outro responsável a qualquer título pela edificação, às suas expensas.

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

Art. 222-C. 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 no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

Parágrafo único. Em caso de a edificação classificar-se nas situações previstas nas alíneas *b* ou *c* do inc. V do *caput* do art. 222-E desta Lei Complementar, o requerimento conterà, 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 no CREA.

Art. 222-D. 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, para 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 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 art. 222-A desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, 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 sua utilização.

Art. 222-E. O laudo técnico de inspeção predial referido no inc. I do *caput* do art. 222-C desta Lei Complementar 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 peças gráficas representativas 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. 3º No art. 227 da Lei Complementar nº 284, de 1993, e alterações posteriores, fica alterada a al. *d* do inc. I, fica incluído inc. III, fica renomeado o parágrafo único para § 1º, mantida sua redação atual, e fica incluído § 2º, conforme segue:

“Art. 227.

I –

.....

d) infrações às demais disposições desta Lei Complementar, excetuadas as previstas nos incs. II e III do *caput* deste artigo.

.....

III – multa de:

a) 1 (uma) UFM (Unidade Financeira Municipal) por metro quadrado da área total construída da edificação, pelo descumprimento do disposto no parágrafo único do art. 222-B desta Lei Complementar;

b) 2 (duas) UFMs por metro quadrado da área total construída da edificação, pelo descumprimento do disposto no *caput* do art. 222-A desta Lei Complementar; e

c) 4 (quatro) UFMs por metro quadrado da área total construída da edificação, por informações falsas contidas no laudo técnico de inspeção predial referido no inc. I do *caput* do art. 222-C desta Lei Complementar.

§ 1º

§ 2º Existindo laudo técnico de inspeção predial, o valor da multa referida na al. *b* do inc. III 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. 222-E desta Lei Complementar, ou será triplicado, se a situação da edificação classificar-se de acordo com a al. *c* do inc. V do *caput* do art. 222-E desta Lei Complementar.” (NR)

Art. 4º Esta Lei Complementar 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.