PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2022
DATA: 12/09/2022

SÚMULA: Institui a obrigatoriedade de inspeção e manutenção periódica das edificações no Município de Cornélio Procópio e dá outras providências

A **CAMARA MUNICIPAL DE CORNÉLIO PROCÓPIO**, Estado do Paraná, **APROVOU** e eu, **AMIN JOSÉ HANNOUCHE**, Prefeito Municipal, **SANCIONO** a seguinte:

LEI

Art. 1°- Fica instituída no Município de Cornélio Procópio a obrigatoriedade de inspeção e manutenção periódica nas edificações públicas e privadas, residenciais, comerciais, industriais, culturais, esportivas e institucionais em todo o território do Município, sem prejuízo da legislação estadual e federal que rege a matéria;

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

I - Titular 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 do Paraná 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: inspeção desenvolvida para constatar o estado geral de conservação e desempenho da edificação, realizada por profissional legalmente habilitado, que avalia todos os subsistemas construtivos que servem tanto a Vistorias Periódicas, quanto a Manutenção Preventiva;

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 - Registro de Manutenção Predial: Documento elaborado por profissional habilitado, que deverá recolher RRT ou ART sob registros das atividades desenvolvidas, que deverá ser mantido pelo responsável legal pela edificação;

VII - 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;

VIII - Edificação: toda construção de caráter permanente composta por sistemas e subsistemas, segundo elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras, as boas práticas de engenharia e da arquitetura e demais legislações aplicáveis, incluídos suas instalações e seus equipamentos concluídos e entregues para uso mediante "habite-se".

Parágrafo único - Para efeito do disposto nesta Lei, são ainda consideradas edificações as obras de engenharia de construções inacabadas ou abandonadas.

Art. 3º - São objetivos desta lei:

I - definir os parâmetros para a implantar medidas em relação à segurança das edificações, de que trata o 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 corretiva e preventiva necessárias à conservação da edificação;

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

IV - promover o monitoramento e o acompanhamento das ações de segurança empregadas pelos titulares das edificações;

V- estabelecer a obrigatoriedade das inspeções prediais como um instrumento gerencial e de fiscalização para que as edificações se me mantenham dentro dos requisitos mínimos de conforto, segurança e manutenibilidade;

VI - atender as boas práticas de segurança técnica das edificações que permitam a avaliação da adequação aos parâmetros estabelecidos pelo órgão fiscalizador;

VII - fomentar a cultura da segurança no uso da capacidade funcional das edificações;

VIII - identificar preventivamente eventuais falhas de segurança relacionas ao uso, operação e manutenção que possam comprometer a estabilidade das construções e a segurança dos usuários e transeuntes;

IX - proteger o patrimônio e a vida dos usuários das edificações;

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

Art. 4° - Constitui dever do titular da edificação:

I - assegurar a verificação periódica, por meio de inspeções prediais, das condições físicas do conjunto da edificação, com vista a atestar a sua solidez, a sua segurança e a sua adequada funcionalidade;

II - Realizar a verificação periódica com relação ao estado de conservação de sua estrutura, incluindo suas instalações e equipamentos, bem como todos os demais acessórios, de acordo com os princípios, normas técnicas brasileiras, boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislações aplicáveis,

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

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

V - considerando as prioridades 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;

VI - seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, quando houver, e em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras, boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislações aplicáveis;

VII - cumprir o programa de inspeção predial em conformidade com os princípios, os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras, descritos no Plano de Manutenção de Edificações, as boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislações aplicáveis;

§1º - Na inspeção predial, de que trata o caput deste artigo, deverão ser observados os seguintes aspectos:

a) Superestrutura e estrutura, fundações, pilares, lajes, fachadas e marquises;

b) cumprimento da legislação vigente quanto à validade dos certificados, licenças ou vistorias de órgãos públicos fiscalizadores relativos ao uso do imóvel, à segurança nas instalações prediais elétricas, hidrossanitárias, esteiras, escadas rolantes, às condições de prevenção e segurança contra incêndio e de distribuição de gases combustíveis;

c) cumprimento da legislação vigente quanto ao estado de conservação dos reservatórios de água e da casa de máquinas, quando existirem;

d) a realização das manutenções preventivas de acordo com os princípios, conteúdos técnicos das normas técnicas brasileiras, boas práticas de engenharia e arquitetura e conforme Plano de Manutenção de Edificação apresentado;

§2º - A verificação periódica, por meio de inspeções prediais, de que trata o *caput* deste artigo, poderá ser exigida pelo titular da fração ideal de uma edificação privada ao titular desta edificação;

§3º - A obrigatoriedade do titular da edificação prevista 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;

§4º - No ato do protocolo para aprovação de edificação nova, reforma de qualquer natureza, mudança de uso e regularização, fica obrigatória a apresentação de Plano de Manutenção de Edificação, que constará os materiais de estrutura, materiais de acabamento, respectiva durabilidade de cada material, plano de conservação e manutenção preventiva;

§5º - O Plano de Manutenção de Edificação deverá constar as seguintes informações:

a) Data máxima para utilização de cada material estrutural;

b) Data máxima para utilização de cada material de acabamento;

c) Troca dos materiais estruturais e de acabamento, anterior à data máxima de utilização de cada material, com datas e técnicas a serem utilizados;

d) Manutenções preventivas, durante toda a vida útil dos materiais utilizados, conforme dados dos fabricantes de cada material, com datas e técnicas a serem utilizados;

e) Vistorias Periódicas, a fim de garantir a segurança, a estabilidade e habitabilidade da edificação, com datas mínimas pré-definidas, podendo também ocorrer a qualquer tempo, caso seja necessário para manutenção da edificação;

f) Periodicidade em cada sistema, subsistemas, equipamentos e acessórios deverá ser vistoriado e realizado suas manutenções

g) Indicar se a manutenção dos sistemas, subsistemas, equipamentos e acessórios deverá ser realizada por profissional habilitado, profissional capacitado ou pela equipe local.

Art. 5º - Constitui dever do titular da edificação a manutenção periódica na edificação de acordo com os princípios, as normas técnicas brasileiras, as boas práticas de engenharia e da arquitetura e demais legislações aplicáveis;

§1º - A manutenção periódica nas edificações deve considerar 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;

§2º - A manutenção periódica nas edificações deve abranger, no mínimo, estrutura, subsolo, marquises, fachadas, esquadrias, empenas e telhados, instalações elétricas, hidrossanitárias, eletromecânicas, de gás e de prevenção ao fogo e escape e obras de contenção de encostas;

§3º - Os registros de manutenção devem ser preservados e guardados de forma adequada pelo titular da edificação privada ou pelo seu gestor imediato quando edificações públicas;

§4º - É de responsabilidade de incorporadoras e construtoras entregar aos adquirentes de imóveis, em habitações coletivas, no ato da entrega do imóvel, Manual de Uso, operação e manutenção da edificação, desenvolvido em conformidade ao estabelecido nas normas técnicas brasileiras, sob o risco de serem responsabilidades pelo mau uso da edificação;

Art. 6º - O órgão fiscalizador, no âmbito de suas atribuições legais, é obrigado a exigir do titular da edificação a apresentação do Registro de Manutenção Predial e o Parecer Técnico de Inspeção Predial desenvolvidos de acordo com o Plano de Manutenção da Edificação;

§ 1º- Os Registros de Manutenção Predial e Laudo Técnicos de Inspeção Predial deverão ser confeccionados de acordo com os princípios e conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras, as boas práticas de engenharia e arquitetura, a legislação estadual de prevenção e proteção contra incêndio e demais legislações aplicáveis;

§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;

Art. 7º - As Inspeções Periódicas nas Edificações, de que trata esta lei, têm por objetivo:

I - identificar eventuais falhas de segurança relacionadas ao uso, operação e manutenção que possam comprometer a estabilidade das construções e que geram risco aos usuários e transeuntes;

II - prevenir danos e proteger o patrimônio, a integridade física e a vida dos usuários das edificações;

III - avaliar o estado geral da edificação quanto:

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

IV - verificar o cumprimento da legislação e as manutenções prediais periódicas previstas para a edificação;

§1º - No caso de identificação de situação de risco iminente à solidez e à segurança dos elementos dispostos nas alíneas a, b, c, d do inciso III do caput deste artigo, o titular da edificação deverá notificar a Defesa Civil e tomar as medidas necessárias imediatamente para sanar os riscos iminentes;

§2º - O Laudo Técnico de Inspeção Predial deverá ser circunstanciado, contendo a descrição das irregularidades encontradas, as recomendações relativas a reparos e obra de manutenção, ao ajuste na documentação e o prazo necessário para tais regularizações;

§3º - 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, o esvaziamento da edificação até a sua reparação total;

§4º - 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 até a realização da próxima inspeção prevista;

Art. 8º - É obrigatória a realização de Inspeção Técnica Periódica nas edificações, de que trata esta Lei, com área construída igual ou superior a 750m² e altura igual ou superior a 12,00m, após transcorridos 15 (quinze) anos da emissão do "habite-se", ressalvado o disposto no §3º deste artigo, estabelecida, a partir de então, a seguinte periodicidade, sem prejuízo do estabelecido no Plano de Manutenção da Edificação:

I - A cada 5 (cinco) anos, para edificações residencial e comercial com idade inferior a 30 anos, de serviço de hospedagem, de serviço profissional, de serviço educacional e cultura física, para inspeção do estado geral da edificação quanto à sua segurança estrutural, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade, à segurança contra incêndio e das suas instalações prediais elétricas, hidrossanitárias e da distribuição de gases combustíveis;

II - A cada 3 (três) anos, para edificações residencial e comercial com idade de 30 a 49 anos, edificações industrial, de serviço automotivo e assemelhados, de serviço de saúde e institucional, de depósito, para inspeção do estado geral da edificação quanto à sua segurança estrutural, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade, à segurança contra incêndio e das suas instalações prediais elétricas, hidrossanitárias e da distribuição de gases combustíveis;

III - Anualmente, para edificações residencial e comercial com mais de 50 anos, edificações públicas, para edificações caracterizadas locais de reunião pública com capacidade de atendimento de público superior a 400 (quatrocentas) pessoas, para edificações que contenham explosivos, para inspeção do estado geral da edificação quanto à sua segurança estrutural, à sua solidez e à sua adequada funcionalidade, à segurança contra incêndio e das suas instalações prediais elétricas, hidrossanitárias e da distribuição de gases combustíveis;

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

Art. 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);

II - suspensão parcial ou total de atividades;

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

Art. 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;

Art. 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;

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

Art. 13º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, produzindo efeitos após 180 (cento e oitenta) dias e será implementada conforme o seguinte cronograma:

I - imediatamente após os 180 (cento e oitenta) dias indicados no caput deste artigo, para edificações definidas no inciso III do artigo 8º desta Lei;

II - após 3 (três) anos, contados da publicação desta Lei, para as edificações definidas nos incisos I e II do artigo 8º desta Lei, exceto as edificações de uso residencial com área construída igual ou superior a 750m² e altura igual ou superior a 12,00m;

III - após 10 (dez) anos, contados da publicação desta lei, para as edificações de uso residencial que tenham área construída igual ou superior a 750m² e altura igual ou superior a 12,00m.

IV - após 2 (dois) anos, contados da publicação desta lei, para as demais edificações alcançadas por esta lei e não descritas nos incisos anteriores.

Cornélio Procópio, 12 de setembro de 2022.

LUIZ ALBERTO DIB CANONICO
Vereador- PROS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2022
DATA: 12/09/2022

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhores vereadores,

As Inspeções de Segurança são procedimentos que tem como objetivo avaliar e investigar ambientes para poder detectar possíveis condições perigosas que possam causar acidentes.

A inspeção predial é um processo que auxilia na gestão da edificação e, quando feita com periodicidade, ajuda a mitigar riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho.

Essa atividade tem o objetivo de analisar o estado de conservação e o funcionamento da edificação para que sejam mantidas as condições mínimas necessárias à segurança, habitabilidade e sustentabilidade da edificação.

Essa vistoria deve ser feita por profissionais das áreas de engenharia e arquitetura, devidamente habilitados e registrados nos conselhos regionais (CREA e CAU).

Assim, a partir dessas inspeções, é possível desenvolver um planejamento de manutenção predial mais eficiente, dando prioridade aos pontos que necessitam maior urgência. Os itens avaliados pelo laudo são: Elétrica; Hidráulica; Estruturas; Elevadores; Geradores; Telhados; Fachadas; Pisos; entre outros.

É fundamental que o Município realize inspeções periódicas das edificações para assegurar a segurança dos munícipes e detectar problemas, falhas ou riscos que podem prejudicar a edificação e as pessoas que nela vivem ou trabalham.

A partir da elaboração dessas inspeções, será possível aprimorar os cuidados com os sistemas elétrico, hidráulico, proteção contra incêndios, entre outros, e manter a infraestrutura do edifício funcionando corretamente.

Deste modo, conto com o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação deste importante projeto o qual trará maior segurança para a sociedade.

Cornélio Procópio, 12 de setembro de 2022.

LUIZ ALBERTO DIB CANONICO
Vereador - PROS