



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO ROOSEVELT VILELA - GAB. 14



PARECER Nº _____, DE 2021

Da COMISSÃO DE SEGURANÇA sobre o PROJETO DE LEI Nº 1.896, de 2018, que institui a obrigatoriedade de realização periódica de autovistoria nos prédios que especifica no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências; e sobre o PROJETO DE LEI Nº 1.901, de 2018, que dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, no âmbito do Distrito Federal, e dá outras providências.

AUTORES: Deputado ROBÉRIO NEGREIROS e Deputado DELMASSO

RELATOR: Deputado ROOSEVELT VILELA

I – RELATÓRIO

Submete-se a esta Comissão de Segurança – CSEG o Projeto de Lei – PL nº 1.896, de 2018, de autoria do senhor deputado Robério Negreiros, que institui a obrigatoriedade de realização de autovistoria periódica em prédios residenciais, comerciais e públicos do Distrito Federal.

A proposição, composta por treze artigos, determina que a inspeção deve ser realizada por engenheiro, arquiteto ou empresa, legalmente habilitados nos respectivos conselhos profissionais. A autovistoria inclui a avaliação de estruturas, solos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises, telhados e contenção de encostas, além de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, de gás e prevenção de fogo. Propõe-se a periodicidade decenal, para prédios com menos de 25 anos de licenciamento (habite-se), e quinquenal, para aqueles com mais de 25 anos de licenciamento.

A obrigatoriedade da autovistoria recai sobre os edifícios com três ou mais pavimentos; com área construída igual ou superior a mil metros quadrados, independentemente do número de pavimentos; e sobre todas as fachadas de qualquer prédio que tenha projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

O PL institui, ainda, o Laudo Técnico de Inspeção Predial e especifica as informações que nele devem constar, como as anomalias, possíveis causas e medidas reparadoras ou preventivas. O laudo atenderá ao modelo elaborado pelo Poder Público e deve estar sempre acompanhado do registro de responsabilidade técnica (RRT) ou anotação de responsabilidade técnica (ART).

A proposição trata das responsabilidades do síndico, do proprietário ou do administrador da edificação. Por fim, estabelece que ocorrerá inspeção anual, por parte do Poder Público, para solicitar a apresentação dos laudos e verificar o cumprimento das providências voltadas à recuperação predial. A inspeção em tela ocorrerá por amostragem, considerando inicialmente os prédios mais antigos.

Segue cláusula de vigência.

Na justificção, o parlamentar esclarece que o PL tem o objetivo de prevenir problemas estruturais nas edificações, que podem pôr em risco a vida e a integridade física das pessoas. Informa que a proposição busca conscientizar os cidadãos sobre a importância das vistorias periódicas e sobre as responsabilidades que recairão em caso de omissão. O autor menciona o incidente ocorrido em 04/02/2018, quando a cobertura do trecho de garagem em área pública do bloco C da 210 Norte desmoronou. Dessa forma, justifica que há necessidade de tornar obrigatória, por meio de lei, a manutenção das estruturas.

Apenso à proposição em epígrafe, chega a esta Comissão o **Projeto de Lei nº 1.901, de 2018**, de autoria do senhor Deputado Delmasso, que dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, no âmbito do Distrito Federal.

O PL nº 1.901, de 2018, estabelece que a vistoria deve observar as fundações, pilares, lajes e fachadas, instalações elétricas e hidráulicas de uso comum e verificar o estado de conservação do sistema de combate a incêndio, dos reservatórios e casa de máquinas, do sistema de esgotamento sanitário e dos sistemas mecânicos e de potência.

Determina a periodicidade de cinco anos, para edificações públicas ou privadas com até vinte anos, e de três anos, para aquelas com mais de vinte anos de construção. Da vistoria deve resultar elaboração de laudo pericial acompanhado do registro de responsabilidade técnica, que deverá ser entregue, em cópia, ao conselho profissional e ao órgão regulador das edificações ou de controle urbanístico.

A proposição abrange as obrigações dos construtores, como a entrega dos projetos estruturais e do Manual do Adquirente e Usuário de Imóveis, cujo conteúdo consta detalhado nos incisos do art. 7º. Por fim, determina que os proprietários de unidades autônomas devem entregar laudo técnico ao responsável pelo condomínio em caso de qualquer espécie de reforma que implique modificação arquitetônica interior.

Seguem as tradicionais cláusulas de vigência e revogação.

O autor, em justificção, assevera que o PL tem o objetivo de minimizar os danos que a ausência de manutenções periódicas causa à segurança e à estabilidade de edificações. Informa que não há como exigir que o Poder Público se faça presente em todas as reformas de cada unidade autônoma e, desse modo, complementa que a responsabilidade pela segurança das edificações deve ser compartilhada com a sociedade, e não restrita apenas ao Estado. Portanto, considera necessário que os condomínios, moradores e possuidores fiscalizem as reformas e as alterações arquitetônicas nas edificações da quais são usuários.

Os projetos foram distribuídos a esta Comissão de Segurança – CSEG e à Comissão de Assuntos Fundiários – CAF, para análise de mérito; e à Comissão de Constituição e Justiça – CCJ e à Comissão de Economia, Orçamento e Finanças – CEOF, para análise de admissibilidade.

No âmbito da CAF, o parecer do relator foi aprovado com uma emenda substitutiva e uma emenda modificativa.

Nesta CSEG, no prazo regimental, não houve apresentação de emendas.

II – VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 69-A, inciso I, do Regimento Interno desta Casa, compete à Comissão de Segurança analisar e, quando necessário, emitir parecer sobre o mérito das matérias relacionadas à segurança pública e à ação preventiva em geral.

As proposições em tela têm o objetivo comum de promover a segurança e a boa conservação das edificações por meio da implementação de autovistorias periódicas, por iniciativa dos condomínios, dos proprietários ou demais responsáveis. O tema é bastante relevante e atual, especialmente após incidentes ocorridos tanto no DF, quanto em outras cidades, fatos que despertam a atenção do Poder Público e da sociedade.

Além do desabamento ocorrido na Superquadra 210 Norte, mencionado em justificção, citamos o desprendimento de parte de viaduto do Eixão Sul, em 06/02/2018, e o desabamento do Edifício Andrea, em Fortaleza, em 15/10/2019. Este último conta com o lamentável saldo de nove vítimas fatais.

Não raro, os laudos periciais elaborados com vistas a levantar as causas de colapsos de estruturas apontam não uma, mas diversas causas que convergem para o momento do desabamento. Observa-se que a falta de manutenção aliada à construção ou à intervenção negligente, sem o acompanhamento de profissionais qualificados, sempre figuram como fator de risco.

Nesse sentido, os comandos centrais das proposições fomentam uma mudança de postura por parte da sociedade a fim de que assuma, naquilo que lhe cabe, o compartilhamento de responsabilidade pelo bom estado de conservação dos edifícios. O condicionamento do uso da propriedade privada em prol do bem-estar e interesse da coletividade é manifestação legítima do poder de polícia da Administração.

Segundo a legislação vigente, a execução de obras se submete à prévia aprovação de projeto e à emissão de licença, pré-requisitos anteriores ao início da obra. Após a conclusão, atesta-se a compatibilidade entre o projeto aprovado e a edificação executada por meio da carta de habite-se ou do atestado de conclusão. Esses procedimentos permitem ao poder público aferir o cumprimento de parâmetros que visam, em última instância, à segurança dos usuários das edificações.

Todavia, apenas a conformidade dos requisitos projetuais e da construção não garantem a segurança da edificação no longo prazo. Sua vida útil depende diretamente da realização de manutenções periódicas e do uso adequado, o que abrange a observância de instruções constantes no manual do proprietário e a não realização de intervenções estruturais que possam comprometer a integridade da construção.

No DF, o Código de Obras e Edificações – COE (Lei nº 6.138, de 2018) dispõe sobre as obrigações de proprietários e responsáveis pelas edificações. Destacamos os arts. 114 e 115, que tratam especificamente sobre a manutenção das edificações:

Art. 114. Os responsáveis pela execução da obra são obrigados a entregar ao proprietário, à época da entrega do imóvel concluído, os seguintes documentos:

I - **cópia de todos os projetos** entregues para arquivo na Administração Pública, acompanhados de uma via dos registros de responsabilidade técnica dos profissionais que atuaram no projeto e na execução da obra;

II - **manual do proprietário** e, quando for o caso, manual das partes comuns do edifício com as informações sobre o desempenho da edificação;

III - **plano de manutenção da edificação**, contendo as indicações das providências necessárias para a manutenção corretiva e preventiva da edificação.

Parágrafo único. Quando se trate de condomínio edilício, os documentos relacionados são entregues ao síndico ou ao responsável pela administração do condomínio.

Art. 115. Salvo nas edificações destinadas à habitação unifamiliar, é obrigatória a implementação do plano de manutenção da edificação que deve incluir vistoria obrigatórias periódicas para verificação das condições de desempenho da edificação.

Parágrafo único. Os laudos das vistorias devem ser enviados para arquivo da administração do edifício juntamente com os projetos arquitetônicos e complementares da edificação.

Extrai-se dos dispositivos que o COE já exige a implementação de plano de manutenção e a emissão de laudos de vistoria. Portanto, as proposições não inovam ao tornar os proprietários e administradores de condomínios corresponsáveis pela conservação. As proposições inovam ao estabelecer a **periodicidade mínima** para realização de autovistoria, por iniciativa do responsável pela edificação. Ou seja, trata-se de uma cobrança adicional para determinadas situações, em virtude do porte da construção e de seu conseqüente potencial lesivo.

Necessário pontuar que a **periodicidade ideal** de manutenções não pode ser genericamente estabelecida em lei, uma vez que cada edificação possui peculiaridades e diferentes sistemas que demandarão diferentes frequências de manutenção. Essas informações devem constar no manual do proprietário e no plano de manutenção, documentos de responsabilidade do executor da obra, quando de sua conclusão (art. 114 do COE). Portanto, a medida proposta nos PLs em tela reforça a imperatividade da obrigação de manter o bom estado dos edifícios.

O PL nº 1.901, de 2018, possui comandos relativos às alterações arquitetônicas em unidades autônomas. O projeto estabelece que as modificações decorrentes de reformas devem ser comunicadas ao condomínio. Exige-se, ainda, o documento de responsabilidade técnica do responsável pela execução da obra. Entendemos que o regramento proposto é de grande relevância por contribuir com a conscientização sobre a responsabilidade individual de cada morador, na medida em que muitos proprietários ainda consideram invioláveis as ações ocorridas no interior da unidade imobiliária.

Ademais, a proposição se alinha à norma ABNT NBR 16.280, de 2015, a qual orienta que as alterações feitas nas edificações, inclusive dentro das unidades, devem ser comunicadas ao síndico. A elaboração da norma técnica foi motivada pela tragédia causada pelo colapso do Edifício Liberdade, no centro do Rio de Janeiro, em 2012. Atribui-se a ruína da estrutura à supressão de elementos estruturantes durante uma reforma, em área privativa, conduzida sem acompanhamento técnico. O colapso causou a queda de outros dois edifícios vizinhos e acarretou a morte de 23 pessoas.

Desde a edição da referida norma técnica, diversos condomínios têm adotado suas orientações e passaram a exigir o projeto e o documento de responsabilidade técnica. Entretanto, é oportuna, conveniente e necessária a disposição do tema em lei. Além de conferir maior segurança, minimizam-se quaisquer possíveis dúvidas acerca dos tipos de serviços que exigem a observação do comando.

Em linhas gerais, as proposições são meritórias e visam ao interesse público e ao bem-estar da coletividade. Há, contudo, pontos específicos que merecem melhoramentos. No âmbito da CAF, foi apresentado substitutivo no qual constam os pontos meritórios de cada projeto e do qual se extirparam dispositivos desnecessários, já dispostos em lei, ou que extrapolam o alcance das competências legislativas do DF, a exemplo da responsabilização civil e penal.

A Emenda Substitutiva nº 01 altera o COE e nele insere o conteúdo das proposições, de modo a complementar lacunas e aprimorar o texto vigente. A alteração respeita a Lei Complementar

nº 13, de 1996, que estabelece normas para a sistematização externa, ou seja, a adequada inserção de leis no sistema jurídico. Nos termos do inciso III do art. 84, o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, salvo se lei posterior alterar lei anterior, ou no caso de lei geral e lei específica.

A Emenda subtrai comandos que depõem contra a desejável desburocratização, como a obrigação de encaminhar o laudo técnico da autovistoria ao órgão regulador das edificações ou ao conselho profissional, ou, ainda, a determinação de inspeções anuais, pelo Poder Público, para solicitar a apresentação dos laudos e verificar o cumprimento das providências voltadas à recuperação predial.

Embora reconheçamos os elevados propósitos dos autores, é preciso considerar a real capacidade fiscalizatória da Administração Pública e desencorajar a aprovação de normas demasiadamente exigentes, cujo efeito passa a ser o mero cumprimento pro forma de determinada obrigação. Não desejamos que as autovistorias representem apenas um encargo, as manutenções devem ser implementadas em virtude do ônus natural decorrente do desgaste das edificações ao longo dos anos e da necessidade de prevenção de acidentes.

Outrossim, a Emenda simplifica o conteúdo dos projetos e propõe a periodicidade única e razoável de cinco anos para realização das autovistorias, com a ressalva de que o prazo se inicia após o término da garantia estipulada em 5 anos pelo art. 618 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 2002). Ademais, discriminam-se as edificações destinatárias da nova regra, os procedimentos administrativos de fiscalização e o escopo a ser observado nas vistorias, aspectos que deverão orientar a elaboração do modelo do Laudo Técnico de Inspeção Periódica – LTIP.

Apresentou-se, também na CAF, a Subemenda Modificativa nº 2, que promove alteração meramente formal nos incisos do §2º do art. 115-A (acrescido no COE pelo art. 3º do substitutivo). Ademais, acrescenta-se ao mesmo artigo o §6º:

§ 6º O LTIP não substitui licenças ou alvarás e nem o dever das pessoas naturais e jurídicas de observar as demais obrigações estabelecidas pela legislação local.

A Subemenda tem o objetivo de tornar a redação mais clara e reforçar que o laudo da autovistoria (LTIP) não dispensa o cumprimento de outras normas. Nesse sentido, acatamos a modificação proposta. Todavia, o §2º do art. 115-A ainda pode ser aperfeiçoado. Observamos que, entre os itens a serem inspecionados na autovistoria periódica, não consta o sistema de impermeabilização.

Merece comentário o caso ocorrido na superquadra 210 norte, já mencionado. Os laudos preliminares da Defesa Civil indicaram falhas na impermeabilização da laje de cobertura da garagem que ficava sob o jardim, o que pode ter contribuído para a corrosão das ferragens do concreto armado. Situação similar já foi apontada, inclusive pela imprensa, sobre as lajes de cobertura sobre as calçadas ao longo da Avenida W3:

(...) Levantamento feito pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do DF (Ibape) traz um dado preocupante: dos 70 prédios residenciais e comerciais analisados nas asas Sul e Norte, 70% têm a estrutura prejudicada com problemas como infiltrações. A próxima etapa do estudo é tentar identificar os motivos que causaram as alterações nos edifícios[1].

Nos termos do substitutivo, “edificações cuja marquise ou varanda avance sobre o passeio público” deverão realizar a autovistoria periódica. Dessa forma, entendemos que a manutenção do sistema de impermeabilização é essencial para evitar infiltrações que possam comprometer a qualidade estrutural das edificações.

Nesse sentido, sugerimos subemenda que **mantém o conteúdo da Subemenda Modificativa nº 2** e acrescenta, no inciso IV do §2º do art. 115-A, o sistema de “impermeabilização”. A fim de reforçar a necessidade de vistoriar todos os elementos estruturantes

da edificação, acrescentamos, ainda, o termo "vigas" no inciso I do mesmo parágrafo. Com essa medida, incorporamos a redação da Subemenda Modificativa nº 2, o que a torna desnecessária.

Diante do exposto, no âmbito desta Comissão de Segurança, manifestamos voto pela **REJEIÇÃO** da Subemenda Modificativa nº 2 e pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 1.896, de 2018, e do Projeto de Lei nº 1.901, de 2018, **com a Emenda Substitutiva nº 1, apresentada na CAF, e com a Subemenda Modificativa anexa.**

Sala das Comissões, em

de 2020.

Deputado
PRESIDENTE

Deputado ROOSEVELT VILELA
RELATOR

[1] MAIA, F. LIMA, B. **Estudo aponta danos na estrutura de 70% dos edifícios das asas Sul e Norte.** Correio Braziliense, 2018. Disponível em:

https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2018/02/11/interna_cidadesdf,659157/levantamento-aponta-danos-na-estrutura-de-70-dos-edificios-df.shtml>. Acesso em: 27/10/2020.



Documento assinado eletronicamente por **ROOSEVELT VILELA PIRES - Matr. 00141, Deputado(a) Distrital**, em 09/03/2021, às 12:42, conforme Art. 22, do Ato do Vice-Presidente nº 08, de 2019, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 214, de 14 de outubro de 2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0

Código Verificador: **0316219** Código CRC: **78371F62**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 3º Andar, Gab 14 – CEP 70094-902 – Brasília-DF – Telefone: (61)3348-8142
www.cl.df.gov.br - rooseveltvillela.cldf@gmail.com

00001-00029937/2020-91

0316219v2