



CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR PAULO MUNIZ

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 269/2023

Determina a realização de inspeção predial e manutenção preventiva nas edificações e nos equipamentos públicos e privados no âmbito do município do Recife.

Art. 1º Os responsáveis por imóveis deverão realizar inspeção predial e manutenção preventiva e periódica das edificações e dos equipamentos, públicos e privados, no âmbito do município do Recife.

Art. 2º Para fins desta Lei, consideram-se:

I - responsável por imóvel privado: a pessoa física ou jurídica que tenha o direito de dispor da edificação ou Síndico eleito por meio de Assembleia, nos termos do Código Civil; e

II - responsável por imóvel público: o Órgão ou Entidade da Administração Pública Direta ou Indireta a que este estiver incorporado ou, na inviabilidade dessa definição, o Órgão que autorizou o início de sua construção.

Art. 3º A inspeção predial de que trata o art. 1º visa atestar que as edificações e os equipamentos possuem:

I - solidez;

II - segurança;

III - funcionalidade; e

IV - habitabilidade.





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR PAULO MUNIZ

§ 1º A inspeção predial será realizada tendo como base as normas da ABNT referentes a:

I - Operação, Uso e Manutenção das Edificações (NBR 5674 ou outra que venha substituí-la);

II - Inspeção Predial (NBR 16.747 ou outra que venha substituí-la); e

III - Reforma em Edificações (NBR 16.280 ou outra que venha substituí-la).

§ 2º Na inspeção predial a que se refere o *caput*, serão enfatizados os seguintes itens:

I - fundações, pilares, vigas, lajes e fachadas;

II - instalações elétricas e hidrossanitárias de uso comum da edificação; e

III - estado de conservação:

a) do sistema de detecção, alarme e combate a incêndios;

b) dos reservatórios de água e da casa de máquinas;

c) do sistema de esgotamento sanitário; e

d) dos sistemas mecânicos e de potência.

Art. 4º São abrangidas pela obrigatoriedade desta Lei as seguintes edificações públicas e privadas:

I - edificações multiresidenciais, comerciais, de uso misto, de serviços e industriais;

II - edificações integrantes do patrimônio histórico e monumentos, na ausência de lei específica;

III - escolas, igrejas, hospitais, auditórios, teatros, cinemas e locais destinados a uso recreativo, eventos e espetáculos; e





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR PAULO MUNIZ

IV - viadutos, túneis, passarelas, pontes, passagens subterrâneas, muros de arrimo.

Art. 5º Estão desobrigadas a realizar a inspeção predial periódica prevista nesta Lei:

I - todas as edificações até cinco anos da concessão do “Habite-se”;

II - as edificações com até dois pavimentos e que possuam área total real construída de até 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);

III - as edificações situadas em Zonas Especiais de Interesse Social;

IV - as edificações residenciais unifamiliares;

V - as barragens e os estádios de futebol; e

VI - as edificações que possuam ou venham a possuir legislação própria.

Parágrafo único. Com relação ao inciso II, será obrigatória a inspeção predial em todas as fachadas de qualquer prédio com projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público, independentemente do número de pavimentos ou de uso.

Art. 6º As inspeções prediais de que trata esta Lei deverão ser realizadas por profissionais ou empresas registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco (CREA-PE) e no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco (CAU-PE).

Parágrafo único. Os profissionais de que trata o *caput* deverão possuir Especialização, preferencialmente na área de:

I - engenharia diagnóstica;

II - patologia da construção;

III - manutenção predial; ou





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR PAULO MUNIZ

IV - correlatos.

Art. 7º As inspeções prediais deverão ser realizadas nos seguintes prazos:

I - nas edificações multiresidências, educacionais, culturais, de saúde e complexos poliesportivos:

a) a cada 5 (cinco) anos, quando estas possuírem até 20 (vinte) anos de construção;

b) a cada 3 (três) anos, quando estas possuírem entre 21 (vinte e um) e 30 (trinta) anos de construção;

c) a cada 2 (dois) anos, quando estas possuírem entre 31 (trinta e um) e 50 (cinquenta) anos; e

d) anualmente, quando estas possuírem mais de 50 (cinquenta) anos;

II - nas edificações públicas, pontes, viadutos e similares, comerciais e industriais com até 30 (trinta) anos, a cada 3 (três) anos; e

III - nas fachadas de qualquer prédio com projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público, anualmente.

Art. 8º O profissional responsável pela inspeção predial deverá emitir Laudo Técnico, no prazo de até 15 (quinze) dias de sua realização, atestando:

I - que a edificação possui condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança; ou

II - que existe a necessidade da realização de obras de reparo.

Art. 9º No caso do inciso II do art. 8º, o responsável pelo imóvel deverá providenciar a realização das obras de reparo.





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR PAULO MUNIZ

§ 1º As obras de reparo deverão ser acompanhadas por profissional técnico legalmente habilitado, Engenheiro ou Arquiteto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

§ 2º Após a conclusão das obras, o profissional mencionado no § 1º deverá emitir um parecer técnico que ateste:

I - que os serviços foram realizados conforme previsto no Laudo e em observância às respectivas normas técnicas; e

II - que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

Art. 10. O responsável pelo imóvel comunicará à Secretaria Municipal de Política Urbana e Licenciamento que este se encontra em condições adequadas, mediante preenchimento de formulário próprio *on-line*, a ser disponibilizado no sítio eletrônico da Prefeitura.

Art. 11. Feita a inspeção predial, sendo verificada a existência de risco iminente para o público, o responsável pelo imóvel deverá, imediatamente, providenciar as obras necessárias para sanar o risco, que deverão ser acompanhadas por profissional habilitado, sem prejuízo da imediata comunicação do fato à Defesa Civil para verificar se é necessário o isolamento da área.

Art. 12. As obras internas nas unidades do condomínio que possam modificar a estrutura existente do prédio deverão ser obrigatoriamente comunicadas ao responsável pelo prédio e realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado, Arquiteto ou Engenheiro, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 13. A fiscalização do cumprimento da obrigação prevista nesta Lei, pelo Órgão competente, será feita por amostragem considerando prioritariamente:

I - a idade das edificações;

II - as áreas que concentrem edificações de grande porte;





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR PAULO MUNIZ

III - os principais eixos de circulação de pedestres e veículos;

IV - as Áreas de Proteção do Ambiente Cultural; e

V - a agressividade ambiental, conforme definido na NBR 6118 ou em outra que venha substituí-la.

Art. 14. A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio, do proprietário ou do ocupante do imóvel, a qualquer título, conforme definido nesta Lei, que responderão civil e criminalmente por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha causar a moradores ou a terceiros.

Art. 15. Para efeitos desta Lei, a idade do imóvel será contada a partir da data de expedição da Licença de Habitação (Habite-se) e, em sua falta, a partir da data da matrícula no cartório de registro de imóveis em nome do primeiro proprietário ou, ainda, a partir de outra evidência que possibilite sua aferição.

§ 1º Considera-se outra evidência qualquer ato comprobatório da idade da construção do prédio objeto da inspeção predial, como a averbação da edificação na matrícula imobiliária ou a atualização cadastral do imóvel para fins de IPTU, ou o termo de autorização para início da execução dos serviços.

§ 2º As disposições contidas no *caput* serão aplicáveis às alterações construtivas, sem prejuízo dos prazos indicados no art. 7º.

§ 3º Fica obrigada a inspeção em obras paralisadas, abandonadas ou ocupadas, cuja idade será contada a partir da data de liberação do alvará de construção ou, na ausência deste, da emissão do termo de autorização para início da execução dos serviços, em prazo equivalente à metade daqueles indicados no art. 7º.

Art. 16. São responsabilidades do responsável do imóvel público ou privado:

I - utilizar a edificação conforme os termos do Habite-se ou Licenciamento de Uso;





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR PAULO MUNIZ

II - contratar profissional registrado ou visado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco (CREA-PE) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco (CAU-PE) para emissão de Laudo Técnico de Inspeção Predial, conforme definido nesta Lei;

III - providenciar, nos prazos estabelecidos no Laudo Técnico de Inspeção Predial, as obras de reparo ou de manutenção e/ou a regulamentação de atendimento às legislações municipal e estadual;

IV - seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme diretrizes e conteúdo definidos nas normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); e

V - registrar o Laudo Técnico seguindo o que preconiza o art. 8º.

Art. 17. O descumprimento das determinações desta Lei sujeitará os infratores às seguintes penalidades:

I - multa de R\$ 5,00 (cinco reais) por cada 10 m², no caso de não elaborar o Laudo Técnico de Inspeção Predial dentro dos prazos estabelecidos nesta Lei;

II - multa entre R\$ 50,00 (cinquenta) e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de não executar totalmente as medidas saneadoras indicadas no respectivo Laudo Técnico de Inspeção Predial, nos prazos ali definidos; e

III - multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais), no caso de obstruir ou impedir a ação fiscalizadora dos agentes públicos.

Art. 18. Fica estabelecido o prazo de 5 (cinco) anos, a partir da publicação da Lei, para o cumprimento das obrigações nela previstas.

Art. 19. O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR PAULO MUNIZ

Sala das Sessões Plenárias da Câmara Municipal do Recife, 19 de Outubro de 2023.

PAULO MUNIZ
Vereador - SDD





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR PAULO MUNIZ

JUSTIFICATIVA

Encaminhamos à apreciação desta Câmara Municipal este Projeto de Lei que tem por objetivo a realização da inspeção predial, bem como a elaboração do seu Laudo, para que seja possível impedir os sinistros nas edificações.

Esta Proposta apresenta conceitos e critérios para a realização da Inspeção Predial e elaboração do seu Laudo como ferramenta da gestão predial para a avaliação da qualidade de manutenção empregada, devido aos seus aspectos preventivos, conceitos empregados e métodos de análise das deficiências. Trata-se, portanto, de instrumento eficaz para minimizar efeitos da deterioração precoce na edificação e encontra-se adequada à legislação estadual e às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Em Recife e na Região Metropolitana, têm sido constantes os sinistros em edificações, alguns com vítimas fatais. Esses acidentes podem ser reduzidos e até mesmo evitados com a aplicação da Inspeção Predial regular e obrigatória.

A observação permanente das edificações, o espaço físico de maior relevância na vida do homem urbano, tanto pelo aspecto patrimonial quanto pelas questões relacionadas à segurança e ao conforto, conduz o observador ao conceito de preservação e, conseqüentemente, ao tema do uso, manutenção e desempenho das edificações, nova postura focada na proteção do patrimônio e do indivíduo.

A Inspeção Predial é ferramenta que propicia esta avaliação sistêmica da edificação. Elaborada por profissionais habilitados e com capacitação técnica na área de Inspeção Predial, conforme legislação profissional pertinente, classifica não conformidades constatadas na edificação quanto a sua origem, grau de risco e indica orientações técnicas necessárias à melhoria da manutenção dos sistemas e elementos construtivos.

Diante do exposto, solicitamos aos nobres Pares desta Casa Legislativa a aprovação deste Projeto de Lei Ordinária.

Sala das Sessões Plenárias da Câmara Municipal do Recife, 19 de Outubro de 2023.





CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Estado de Pernambuco

GABINETE DO VEREADOR PAULO MUNIZ

PAULO MUNIZ
Vereador - SDD

Documento assinado digitalmente com usuário e senha por Paulo Muniz.
Proposição eletrônica M6722705/37764. Para verificação de autenticidade utilize o QR Code exibido no rodapé.

