

A CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE DECRETA:

SUBSTITUTIVO N.º _____/05

AO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 255/05

**Ementa : MODIFICA A LEI N.º 16.292/97
(Lei das Edificações e Instalações)**

Art 1º - Dá nova redação ao artigo 185 da Lei nº 16.292/97

Art. 185 - Nenhuma obra de construção ou reforma poderá ser executada no Município do Recife, sem a apresentação do projeto de arquitetura, salvo as exceções previstas nesta lei. Para edificações com dois ou mais pavimentos, quando utilizada a técnica de alvenaria estrutural, será exigido ainda a Declaração de Compromissos, firmada pelos responsáveis pela obra.

Parágrafo Primeiro. A Declaração de Compromissos aqui referida será registrada em Cartório de Títulos e Documentos, pelo responsável técnico junto ao CREA e pelo proprietário da obra, relacionando as exigências técnicas a serem cumpridas na execução da futura obra, objetivando reduzir ao mínimo os riscos à estabilidade da edificação.

Parágrafo Segundo. As exigências técnicas mencionadas serão: de caráter preliminar, fornecendo subsídios ao cálculo estrutural; em caráter de acompanhamento, para zelar pela qualidade dos serviços e em caráter preventivo, indicando a adoção de detalhes construtivos. Conforme as características da obra deverão englobar:

- a) Sondagem de reconhecimento do solo;*
- b) Análise físico-química da água e solo subterrâneos;*
- c) Atestado de utilização de material quimicamente estável aos agentes deletérios;*
- d) Resistências mínimas de 4,5 e 6,0 Mpa para blocos revestidos e aparentes;*
- e) Parede com dimensão mínima de 0,14 m e esbeltez máxima de 20;*
- f) Especificação das resistências de argamassas e graute;*
- g) Projeto com indicação clara das paredes estruturais;*

- h) *Obediência aos projetos de fundação e estrutura;*
- i) *Controle tecnológico do concreto inclusive de seus componentes;*
- j) *Ensaio de prisma para blocos tijolos estruturais;*
- k) *Ensaio de resistência à compressão da argamassa na alvenaria estrutural;*
- l) *Atestado de qualidade das lajes pré-moldadas;*
- m) *Não utilização de elementos cerâmicos nas fundações;*
- n) *Rigor na determinação e fixação de esquadros, níveis e prumos;*
- o) *Radier em todas as paredes do pavimento térreo;*
- p) *Cinta de amarração ao nível das lajes, na alvenaria estrutural;*
- q) *Rasgos horizontais mínimos na alvenaria estrutural;*
- r) *Condução das águas pluviais por tubulações, desde a cobertura até o logradouro;*
- s) *Confinamento das tubulações hidro-sanitárias;*
- t) *Caixas de esgoto e águas pluviais impermeabilizadas e com distância mínima de 1,00m das fundações;*
- u) *Ligação de esgoto com a rede do logradouro ou ao sistema próprio de destinação final;*
- v) *Revestimento impermeável nas alvenarias de embasamento;*
- w) *Aterro do caixão e laje de impermeabilização no pavimento térreo;*
- x) *Calçadas em todo o perímetro da edificação;*
- y) *Alteração no projeto mediante nova licença de construção;*
- z) *Outras julgadas pertinentes pelo Poder Público Municipal.*

Parágrafo Terceiro. Não serão permitidas construções com mais de um pavimento, em alvenaria resistente ou portante, ou seja, alvenaria constituída por elementos não estruturais, que suportem carga além do seu peso próprio.

Parágrafo Quarto. Na execução dos serviços técnicos relacionados no parágrafo segundo, deverão ser respeitadas as recomendações contidas nas normas: NBR 6120, 6136, 8215, 8798, 8949, 10837, 6118 (2003), 6123, 7171 e 8681, da ABNT, considerando igualmente válidas para tijolos cerâmicos as exigências estabelecidas para os blocos de concreto.

Parágrafo Quinto. O órgão do Poder Público Municipal, definirá a que nível, considerando: tipo de fundação, concepção estrutural e condições locais, será exigida a execução parcial, total ou ampliada dos serviços técnicos relacionados no § 2º, estabelecendo também quantidade de ensaios proporcionais ao porte da obra.

Parágrafo Sexto. Caberá ainda ao Poder Público Municipal, a elaboração de modelo padrão para a Declaração de Compromissos, a ser utilizado na solicitação de licença de construção.

Parágrafo Sétimo. Em caso de substituição do responsável técnico junto ao CREA, sem que se haja concluído a obra, o novo responsável assumirá a co-responsabilidade pelos serviços executados, bem como a responsabilidade pela continuidade da obra, firmando também declaração de compromisso em cartório.

Parágrafo Oitavo. A substituição de responsabilidade técnica na condução da obra, não extingue a responsabilidade do antecessor, quanto aos serviços executados sob a sua direção.

Parágrafo Nono. Caso o responsável técnico se considere impedido de exercer a sua função, com a plenitude de poderes necessária ao cumprimento do estabelecido na Declaração de Compromissos, por qualquer motivo que seja, deverá denunciar o fato, por escrito, ao CREA e ao órgão do Poder Público que concedeu a permissão para construir, relatando os motivos do seu conseqüente afastamento do cargo.

Art 2º - Altera o artigo 238 da Lei nº 16.292/97, introduzindo o inciso IX, com a seguinte redação.

IX - elaborar laudo padrão para ser seguido pelos engenheiros ou empresas que vierem a efetuar as vistorias previstas na alínea a do inciso II do artigo 241 desta Lei.

Art 3º - Altera o artigo 240 da Lei nº 16.292/97, introduzindo os incisos V e VI, com a seguinte redação.

V - proceder, sob contratação, vistorias técnicas na edificação, nos cinco anos imediatos à sua conclusão, realizando pelo menos duas vistorias após o “habite-se”, com intervalo máximo de três anos, emitindo termo de responsabilidade que ateste as condições de segurança e solidez da edificação, procedendo-se a anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA, cuja cópia será entregue ao proprietário e ao órgão competente do Poder Público Municipal.

VI - constatando algum problema na edificação, por ocasião das vistorias mencionadas no inciso anterior, o construtor procederá a imediata correção, fazendo constar no termo de responsabilidade técnica as medidas adotadas para sanar as irregularidades encontradas. .

Art 4º - Dá nova redação ao artigo 241 da Lei nº 16.292/97

Art. 241 - É da responsabilidade do:

I - Proprietário ou usuário a qualquer título, da edificação ou instalações, quando for o caso:

a) manter, durante toda a execução das obras ou serviços, responsável técnico devidamente qualificado, na forma exigida nesta lei;

b) conservar as edificações e instalações em condições de utilização e funcionamento;

c) responder perante o município e terceiros, pelos danos e prejuízos causados em função do estado e manutenção das edificações e instalações.

II - Condomínio, condôminos e síndicos, quando for o caso:

- a) *proceder vistorias trienais dos imóveis a partir do decurso dos cinco primeiros anos da conclusão da obra, mediante engenheiro ou empresa legalmente habilitada, com devido registro no CREA, através de anotação de responsabilidade técnica, emitindo laudo circunstanciado sobre o estado do prédio sob exame, no prazo de 60 (sessenta) dias, indicando as possíveis irregularidades e as medidas técnicas adequadas de correção;*
- b) *apresentar em assembléia geral do condomínio, no prazo de dez dias do recebimento do laudo e às autoridades competentes quando solicitado, o resultado da vistoria de que trata a alínea anterior, para a adoção das medidas cabíveis;*
- c) *iniciar no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, após a apresentação em assembléia geral, as medidas saneadoras indicadas no referido laudo.*

III - Quando além de proprietário for também o construtor, ficará obrigado a entregar aos adquirentes por ocasião da efetiva entrega do bem, o Manual de Ocupação do Imóvel, que conterà entre outras, as informações necessárias e úteis, em linguagem clara e adequada, sobre:

- a) *todos os produtos utilizados na obra, com especificação, dentre outras, da quantidade, qualidade, prazo de validade, identificação completa do fabricante e do comerciante, inclusive endereço, condições de utilização e manutenção, inclusive periodicidade quanto a esta última;*
- b) *todos os serviços utilizados na obra, com especificação, , dentre outras, da quantidade, qualidade, prazo de validade, identificação completa do prestador, inclusive endereço, condições de utilização e manutenção, inclusive periodicidade quanto a esta última;*
- c) *as normas de utilização do bem, com o destaque necessário para as regras de segurança e para eventuais riscos, dentre outras, as relativas às modificações da edificação, das áreas comuns e privativas;*
- d) *o estudo do solo, com as especificações técnicas, inclusive, o eventual tratamento do solo, além das normas de segurança e manutenção;*
- e) *as especificações estruturais, inclusive o cálculo, além das normas de segurança e manutenção*

Parágrafo Primeiro. O Manual de Ocupação do Imóvel será arquivado pelo construtor no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo. As informações que tratam as alíneas c, d e e do inciso III, deste artigo serão apresentadas ao consumidor adquirente por ocasião das negociações para a aquisição do imóvel e efetivamente entregue no momento da assinatura do pré-contrato, sem prejuízo de sua inclusão resumida no Manual de Ocupação do Imóvel.

Parágrafo Terceiro. O construtor entregará ao adquirente, por ocasião da efetiva entrega do imóvel, sem qualquer ônus, cópia de todas as plantas da edificação.

Art 5º - Acrescenta os parágrafos quarto e quinto ao artigo 249 da Lei nº 16.292/97

.....

Parágrafo Quarto. A concessão do “habite-se” ou “aceite-se” fica condicionada a comprovação através de laudos, certificados e vistoria “in loco”, conforme o caso, do cumprimento das exigências contidas na Declaração de Compromissos, prestada quando da obtenção da licença de construção.

Parágrafo Quinto. É obrigatória a renovação do “habite-se” ou “aceite-se”, a cada cinco anos da sua expedição, para toda edificação, qualquer que seja sua destinação.

- a) A não renovação do “aceite-se” acarretará a interdição da edificação pelo órgão do Poder Público Municipal e imediata desocupação do imóvel pelos moradores;*
- b) O condomínio do imóvel é o responsável pela renovação do “habite-se” ou “aceite-se”, salvo quando instrumento contratual, preveja a responsabilidade da construtora, em realizar os atos determinados para a renovação;*
- c) São documentos necessários ao pedido de renovação do “habite-se” ou “aceite-se”;*
 - I. Licença de construção do imóvel;*
 - II. “Habite-se”;*
 - III. Comprovante de taxa prevista na Legislação Tributária do Município;*
 - IV. Laudo de vistoria assinado por engenheiro civil e registrado no CREA, atestando a segurança e habitabilidade do imóvel*
 - V. Quando houver necessidade de intervenção física no imóvel, para que seja restituída a segurança e habitabilidade, somente será expedida a renovação do “habite-se” ou “aceite-se” mediante a consecução de obras devidamente orientadas por profissional habilitado no CREA, devendo o projeto de intervenção ser registrado no CREA.*

Art 6º - O Poder Executivo regulamentará a presente Lei, no que couber, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação, estabelecendo obrigatoriamente punições pelo descumprimento da mesma.

Art 7º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos imediatos após a sua regulamentação.

Art 8º - Revogam-se as disposições em contrário.

Luciana Azevedo

Vereadora - PT

JUSTIFICATIVA

Este Projeto de Lei foi escrito a 100 (cem) mãos, acumulando a experiência das diferentes entidades que estudam e trabalham com a qualidade das construções, e a partir da dor dos que foram vitimados pelo caso Naya, em 1998, pelo caso Érika, em 1999, pelo caso Serrambi, também em 1999, pelo caso Areia Branca, em 2004, e tantos outros registrados nos últimos anos.

Estarrecidos com a vulnerabilidade da segurança das unidades habitacionais verticalizadas, principalmente como as construídas pela tecnologia de alvenaria estrutural, a Câmara dos Vereadores, através de nossa iniciativa iniciou um conjunto de audiências públicas que resultou na primeira versão do Projeto de Lei em 1997. Este Projeto focava alguns eixos no processo construtivo, na qualidade dos materiais, na fiscalização e manutenção periódica da estrutura das edificações e inspirou projetos de lei em Olinda, para o Estado, bem com a estruturação de equipes na defesa civil dos municípios de Olinda e Recife voltados para a questão.

Em 2004, a partir do caso Areia Branca, tendo sido reeleita para o novo mandato, fizemos novas audiências públicas visando atualizar o citado Projeto. Participaram mas uma vez desta audiência inúmeras entidades. O Projeto de Lei 255/2005, foi mais uma vez atualizado e enriquecido, sendo reapresentado no dia 10 de Novembro 2005. Paralela a esta nova construção, o Ministério Público impediu que prédios que utilizavam alvenaria estrutural (tipo caixão) fossem edificados, até que lei municipal disciplinasse, com foco estrutural, a qualidade destas edificações frente aos riscos de desabamento.

Esta atitude responsável atingiu majoritariamente a política habitacional de interesse social desenvolvida pela Caixa Econômica Federal e pela Prefeitura do Recife, que buscam amenizar o déficit históricos de 80.000 (oitenta mil) novas unidades. O Prefeito João Paulo solicitou, então, propostas às entidades ligadas à questão, que elaboraram uma minuta de projeto de lei focado nas edificações de alvenaria estrutural, visando a orientação frente a esta tecnologia.

O Projeto de Lei 255/ 2005 tem como eixo a consolidação de emendas à Lei das Edificações, visto que esta é a lei maior, que trata das obras no âmbito das cidades. O Projeto contém, a maioria dos artigos

e parágrafos da proposta de projeto específico frente as edificações de prédios tipo caixa, e vai além nas orientações relativas à qualidade das edificações.

O caminho a ser trilhado para garantir esta tecnologia sem riscos, foi o de transformar em emendas o que não foi contemplado pela minuta do Projeto de Lei específico do setor da construção civil, ficando o Projeto de Lei de nossa autoria respondendo a todas as preocupações registradas pelas diferentes instituições que trabalham, fiscalizam o desenvolvimento de obras e a função social da cidade.