

MINUTA DO PROJETO DE REFERENTE A PROPOSTA 014/2020, REUNIAO PLENARIA Ordinária No. 835 – CREA – GO.

EMENTA: APROVA A Proposta No. 014/2020 QUE VERSA SOBRE A CRIACAO DE UM Grupo de Trabalho para propor Projeto de Lei tratando da obrigatoriedade de vistoria predial em obras e edificações.

MINUTA DO PROJETO DE LEI DO GRUPO DE TRABALHO FORMALIZADO PELA EMENTA REFERENTE A PROPOSTA 014/2020 QUE VERSA

MINUTA DO PROJETO DE LEI No. DE 2020

Institui a Política Estadual e a Obrigatoriedade de Inspeção Periódica de Obras Públicas e Privadas executadas no Estado de Goias.

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE GOIAS

Artigo 1º. – Em complementação as atividades de defesa civil, fica instituída a Política Estadual, bem como a obrigatoriedade de Inspeção Periódica nas edificações publicas e privadas, residenciais, comerciais de prestação de serviços, culturais, esportivas e institucionais, bem como as obra de infraestrutura, áreas de convivências públicas, obras de artes em todo território do Estado, em prol da segurança e da conservação patrimonial dos consumidores adquirentes e usuários das obras acima referenciadas.

Artigo 2º. Para efeitos desta Lei, obra públicas são as realizadas com recursos advindos de impostos, taxas, emolumentos ou outra forma de arrecadação cujo objeto seja de aplicação destinada a construção de edificações, prédios institucionais, rodovias, ferrovias, viadutos, pontes, elevados, tuneis e demais equipamentos que se enquadram na condição aqui estabelecida.

Paragrafo Primeiro – Para efeito do disposto nesta Lei, as edificações e obras privadas são advindas de recurso de financeiro do setor privado.

Paragrafo Segundo – Considera-se tanto as edificações, quanto as demais obras devem ser construídos em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, as boas praticas de engenharia e da arquitetura de demais legislação aplicável, incluindo suas instalações e seus equipamentos concluídos e entregues para uso mediante termo de conclusão de obra ou habite-se.

Paragrafo Terceiro – Ainda são consideradas edificações e obras de engenharia as construções inacabadas ou abandonadas, que ofereçam riscos as pessoas ou a segurança pública, mediante relatório do órgão fiscalizador competente.

Artigo 3º - Para os efeitos desta lei, são estabelecidas as seguintes definições:

I – exigências do usuário: atendimento das necessidades dos usuários da edificação;

II – titular da edificação: pessoa física ou jurídica que tenha o direito de dispor da edificação ou que exerça administração do condomínio, nos termos do Código Civil;

III – órgão fiscalizador: Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Goiás, Defesa Civil e demais órgãos públicos, estadual ou municipal, responsáveis pela fiscalização e controle das inspeções de segurança e de fiscalização de obras;

IV – projeto executivo: é o conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com os princípios, técnicas, boas práticas de engenharia e arquitetura, normas técnicas vigentes e demais legislação aplicável;

V – projeto de segurança contra incêndio: é o conjunto de elementos e equipamentos de prevenção e proteção contra incêndios, necessários e suficientes à execução completa dos sistemas de segurança contra incêndio, de acordo com o Código Estadual de proteção contra Incêndios e Emergências, com o Regulamento de Segurança Contra Incêndio das edificações e áreas de risco no Estado de Goiás e com as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Goiás;

VI – projeto estrutural: é o conjunto de elementos utilizados para dimensionar as estruturas de determinada obra, visando à melhor forma de cálculo, informando quais os materiais deverão ser utilizados para consecução de uma obra ou empreendimento estável, seguro, de acordo com os princípios, técnicas, boas práticas de engenharia e da arquitetura, normas técnicas vigentes e demais legislação aplicável;

VII – edificação pública: é todo imóvel de propriedade do Poder Público para o exercício de atividade da administração pública direta e indireta ou para a prestação de serviços públicos, seja de natureza educacional, cultural, de saúde, esportiva (ginásios e estádios), dentre outras;

VIII – edificação privada: é todo imóvel de propriedade particular, seja residencial, comercial e industrial;

IX – edificação multirresidencial: é a edificação organizada, dimensionada e composta por mais de uma unidade residencial autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente;

X – edificação multicomercial: é a edificação organizada, dimensionada e composta por mais de uma unidade comercial autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente;

XI – profissional legalmente habilitado: pessoa física habilitada nos termos da lei, registrada no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Goiás – CREA/Go. ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU;

XII - 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.

Artigo 4º - São objetivos da Política Estadual de Inspeção de Obras:

I – a realização de inspeção periódica nas edificações e obras em geral de que trata o artigo 1º desta Lei, de acordo com os princípios, os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, as boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislação aplicável;

II – garantir a observância dos padrões de segurança, estabilidade, estado de conservação incluindo as instalações e equipamentos, de maneira a reduzir a possibilidade de acidentes e suas consequências;

III – promover o monitoramento e o acompanhamento das ações previstas no item II empregadas pelos seus responsáveis;

IV – criar condições para que se amplie o padrão referencial de inspeção com base na fiscalização, orientação e correção das ações previstas no item II;

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

VI – fomentar a cultura da segurança no uso da capacidade funcional das edificações;

VII – identificar eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções;

VIII – proteger o patrimônio e a vida dos usuários das edificações;

IX – prevenir e dificultar o início e a propagação de incêndios, reduzindo danos ao meio ambiente e ao patrimônio;

X – facilitar a atuação dos órgãos de proteção, de defesa civil e de combate a incêndios.

Artigo 5º - Constituem diretrizes da Política Estadual de Inspeção de Obras:

I – a segurança das obras;

II – a inspeção predial quanto à segurança estrutural, à segurança contra incêndio e à segurança no uso e na operação da edificação;

III - informação e estimulação da população e do poder público na participação direta ou indireta das ações de inspeção periódica das edificações e demais obras, de acordo com os princípios, os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, as boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislação aplicável;

IV – o desenvolvimento de ações para garantir a segurança da edificação e demais obras pelo seu titular ou responsável;

V – promoção e divulgação das medidas de prevenção aos usuários e treinamento dos titulares das edificações;

VI – fiscalização pelos órgãos públicos, pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Goiás e pela Defesa Civil.

Artigo 6º - Constitui instrumento da Política Estadual a Inspeção de Obras Públicas e Privadas, o Programa de Inspeção de Obras. O programa de inspeção de obras deve ser instituído em Lei Complementar e revisado a cada 10 (dez) anos.

Artigo 7º - É direito do titular da fração ideal de uma edificação privada exigir ao titular da edificação 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, com relação, principalmente, 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 vigentes, boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislação aplicável, obrigando-se o titular da edificação a:

I – utilizar a edificação conforme o disposto no “habite-se” ou conclusão de obras;

II – contratar profissional legalmente habilitado, nos termos do inciso XI do artigo 3º desta lei, para emissão de relatório de inspeção predial das condições de segurança, de que trata esta lei;

III – considerando as prioridades das ações necessárias, providenciar as recomendações técnicas para cada anomalia, falha de uso, falha de operação e falha de manutenção constatadas e indicadas no Parecer Técnico da Inspeção Predial, salvo em caso fortuito ou força maior;

IV – seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações e em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislação aplicável;

V – cumprir o programa de inspeção predial em conformidade com os princípios, os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, as boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislação aplicável.

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

1 - fundações, pilares, lajes, fachadas e marquises;

2 - cumprimento da legislação vigente quanto à segurança nas instalações prediais elétricas, hidrossanitárias, segurança contra incêndio e de distribuição de gases combustíveis;

3 - cumprimento da legislação vigente quanto ao estado de conservação dos reservatórios de água e da casa de máquinas.

§ 2º - O dever do titular da edificação previsto no caput não exclui a competência e a responsabilidade legal dos órgãos públicos, estadual ou municipal, incumbidos da fiscalização das edificações, do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Goiás e da Defesa Civil.

Artigo 8º - É dever do responsável pela edificação pública a verificação periódica, por meio de inspeções técnicas, das condições físicas do conjunto da edificação, com vista a atestar a sua solidez, a sua segurança e a sua adequada funcionalidade, com relação, principalmente, 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 vigentes, boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislação aplicável, obrigando-se a:

I – utilizar a edificação conforme o disposto no habite-se ou certidão de conclusão de obras;

II – contratar profissional legalmente habilitado, nos termos do inciso XI do artigo 3º desta lei, para emissão de relatório de inspeção predial das condições de segurança, de que trata esta lei;

III – considerando as prioridades das ações necessárias, providenciar as recomendações técnicas para cada anomalia, falha de uso, falha de operação e falha de manutenção constatadas e indicadas no Parecer Técnico da Inspeção Predial, salvo em caso fortuito ou força maior;

IV – seguir as recomendações recebidas do construtor no ato da entrega do imóvel contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações e em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislação aplicável;

V – cumprir o programa de inspeção predial em conformidade com os princípios, os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, as boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislação aplicável.

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

1 - fundações, pilares, lajes, fachadas e marquises;

2 - cumprimento da legislação vigente quanto à segurança nas instalações prediais elétricas, hidrossanitárias, segurança contra incêndio e de distribuição de gases combustíveis;

3 - cumprimento da legislação vigente quanto ao estado de conservação dos reservatórios de água e da casa de máquinas.

§ 2º - O dever do responsável por edificação pública previsto no caput não exclui a competência e a responsabilidade legal dos órgãos públicos, estadual ou municipal, incumbidos da fiscalização das edificações, do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Goiás e da Defesa Civil.

Artigo 9º - O órgão fiscalizador, no âmbito de suas atribuições legais, é obrigado a exigir do titular da edificação e do responsável pela edificação pública a apresentação do relatório de inspeção predial e a implantação do programa de inspeção predial, elaborados de acordo com os princípios, os conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, as boas práticas de engenharia e arquitetura, a legislação estadual de prevenção e proteção contra incêndio e demais legislação aplicável.

Artigo 10º. - As inspeções periódicas nas edificações, de que trata esta lei, têm por objetivo:

I – identificar eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções;

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:

a) o cumprimento da legislação vigente, referente à validade dos certificados, licenças ou vistorias de órgãos públicos fiscalizadores relativos à utilização do imóvel, às condições de prevenção e sistemas de proteção contra incêndio, aos elevadores, às esteiras, às escadas rolantes, aos reservatórios de água e à casa de máquinas, quando aplicáveis;

b) implantar programa de inspeção predial de acordo com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, boas práticas de engenharia e arquitetura e demais legislação aplicável.

§ 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 profissional legalmente habilitado para emissão do relatório de inspeção predial deverá notificar a Defesa Civil.

§ 2º - O relatório de inspeção predial deverá ser circunstanciado, contendo a descrição das irregularidades encontradas, as recomendações relativas a reparos e obra de manutenção e ao ajuste na documentação.

§ 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.

§ 4º - O relatório de inspeção predial deverá ser arquivado na administração da edificação e mantido à disposição até a realização da próxima inspeção prevista.

Artigo 11º. - É obrigatória a realização de inspeções técnicas periódicas 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:

I – a cada 5 (cinco) anos para edificações residencial, comercial, 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 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 caracterizadas locais de reuniões de público com capacidade de atendimento de público superior a 400 (quatrocentas) pessoas, e 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 - Além das inspeções prediais periódicas, de que trata esta Lei, deverão ser realizadas inspeções prediais adicionais em todas as edificações, exceto naquelas mencionadas no § 1º, nas seguintes circunstâncias:

- 1 - reformas ou ampliações que alterem a estrutura da edificação;
- 2 - mudança de uso;
- 3 - regularização de edificações irregulares.

§ 3º - Considerando o tempo decorrido desde a construção e as condições determinadas pelo relatório de inspeção predial, o órgão municipal ou distrital responsável pela fiscalização e controle das inspeções poderá determinar casos em que a periodicidade das inspeções deverá ser ampliada ou reduzida.

Artigo 12 - Os titulares das edificações já existentes terão o prazo de até 2 (dois) anos, contados a partir da publicação, para atendimento ao disposto nesta Lei.

Artigo 13 - 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

II - suspensão parcial ou total de atividade ou

III – suspensão ou cancelamento de registro, licença ou autorização a cargo do Poder Público.

Parágrafo único - As penalidades de que trata este artigo serão aplicadas em conformidade com o disposto no artigo 14, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Artigo 14º. - 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, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º - Após o trânsito em julgado da decisão condenatória no processo administrativo, será aplicada a penalidade administrativa, de que trata o artigo 13.

Artigo 15º - Aplica-se às obras realizadas no condomínio o disposto nos arts. 1.341 a 1.346 da Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

Artigo 16º. - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, 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 11 desta Lei;

II – após 3 (três) anos da entrada em vigor desta lei para as edificações definidas nos incisos I e II do artigo 11 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 para as edificações de uso residencial que tenham área construída igual ou superior a 750m² e altura igual ou superior a 12,00m;

Artigo 17º. Das Obras de Infraestrutura - as obras de infraestrutura citadas no art. 1º. desta lei deverão ser inspecionadas pelo órgão cuja responsabilidade de projetos, execução e manutenção são próprias de suas atividades, sendo no caso específico das águas pluviais obrigatoriamente a realização de inspeção anual.

Parágrafo Único – as inspeções das obras consideradas obras de arte e monumentos deverão ser previstas em Notas Técnicas que farão parte integrante desta lei e deverão ser de responsabilidade do órgão cujos projetos e execução façam parte de suas competências.

Artigo 18º. No caso específicos das situações não previstas neste documento e sejam de competência da área técnica da arquitetura e engenharia, poderão fazer parte integrante desta Lei e formalizadas as condições de inspeções através desta comissão ou pelo próprio órgão competente.

Obs: Esta minuta foi elaborada após leitura de varias leis que tratam do assunto e nossa experiencia na pratica de inspeções prediais em Goiania e pelas instruções da assessoria jurídica do Deputado Estadual Vinicius Cirqueira, Dra. Pryscila, tem a premissa de iniciar a discussão do tema na tentativa inicial de se criar um documento para subsidiar órgãos já fiscalizadores como o CREA, CAU, Corpo de Bombeiros e Defesa Civil. Pode e deve ser adequada as decisões do grupo de trabalho referenciado na parte inicial deste documento.

Goiania, 20 de setembro de 2020.

Eng. Ana Cristina Rodovalho Reis

