

PROJETO DE LEI

Dispõe sobre Inspeção Predial e a obrigatoriedade de inspeção periódica nas edificações no Município de Santo André e dá outras providências.

Artigo 1º - Institui a obrigatoriedade de Inspeção Predial e a obrigatoriedade de inspeção periódica nas edificações públicas e privadas, residenciais, comerciais, de prestação de serviços, industriais, culturais, esportivas e institucionais no Município de Santo André.

Artigo 2º - Para os efeitos desta Lei, edificação é qualquer estrutura constituída pelo conjunto de elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas vigentes, as boas práticas de engenharia e da arquitetura e demais legislação aplicável, 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, que ofereçam riscos às pessoas ou à 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: órgãos públicos, estaduais ou municipais, 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;

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 São Paulo – CREA/SP 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 Inspeção Predial:

I – a realização de inspeção periódica nas edificações 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 de edificações e suas instalações e equipamentos, de maneira a reduzir a possibilidade de acidentes e suas consequências;



- III – promover o monitoramento e o acompanhamento das ações de segurança empregadas pelos titulares das edificações;
- IV – criar condições para que se amplie o padrão referencial de inspeção das edificações, com base na fiscalização, orientação e correção das ações de segurança;
- 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 Inspeção Predial:

- I – a segurança da edificação;
- 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 na participação direta ou indireta das ações de inspeção periódica das edificações, 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 pelo titular da edificação;
- V – promoção e divulgação das medidas de prevenção aos usuários e treinamento dos titulares das edificações;
- VI – fiscalização pelos órgãos elencados no art. 3º, inc. III, desta Lei.

Artigo 6º - 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”;
- 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:

- a) fundações, pilares, lajes, fachadas e marquises;
- b) cumprimento da legislação vigente quanto à segurança nas instalações prediais elétricas, hidrossanitárias, 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.

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



Artigo 7º - 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.

Artigo 8º - 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, as legislações Estadual e Municipal de prevenção e proteção contra incêndio e demais legislação aplicável.

Artigo 9º - 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 10 - 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:

- a) reformas ou ampliações que alterem a estrutura da edificação;
- b) mudança de uso;
- c) regularização de edificações irregulares.

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

Artigo 11 - 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 12 - 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 100 (cem) a 10.000 (dez mil) Fator Monetário Padrão - FMP;
- II - suspensão parcial ou total de atividades; ou
- III – suspensão ou cancelamento de registro, licença ou autorização, a cargo do Poder Público.



Artigo 13 - 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 12.

Artigo 14 - Esta Lei entra em vigor após 180 (cento e oitenta) dias contados da sua publicação 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 10 desta Lei;

II – após 3 (três) anos da entrada em vigor desta lei para as edificações definidas nos incisos I e II do artigo 10 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.

Plenário Vereador João Raposo Rezende Filho – Zinho, 07 de maio de 2025.

CARLOS FERREIRA

Vereador - MDB



JUSTIFICATIVA

É importante que o Município de Santo André estabeleça parâmetros urbanísticos de interesse local, por meio da criação de uma norma que determine a obrigatoriedade e a periodicidade de Inspeção Predial, para garantir condições de estabilidade e segurança das edificações e a obrigatoriedade de inspeção predial periódica nas edificações públicas e privadas, residenciais, comerciais, de prestação de serviços, industriais, culturais, esportivas e institucionais em todo o território municipal, em prol da segurança dos consumidores adquirentes e usuários de imóveis.

Salienta-se que os Estados do Rio de Janeiro (Lei nº 6.400, de 05/03/2013) e Pernambuco (Lei nº 13.032, de 14/06/2006) regulamentaram, por meio de leis estaduais, as vistorias e inspeções periódicas nas edificações. Por fim, reforça-se a possibilidade de os municípios legislar sobre questões de interesse local, na forma do art. 30 da Constituição Federal e que esta matéria não constitui competência privativa da União, também conforme a CF, em seu art. 22.

