1514

Folha n.º 02 do proc.
Nº 015/21 de 2021
(a)

Câmara Municipal de São Caetano do Sul

Senhor Presidente

À(S) COMISSÃO(ÕES) DE:
Justiça e Redação e de Finanças e Orçamento
20 / 04 / 2021
PRESIDENTE

PROJETO DE LEI

" D I S P Õ E S O B R E OBRIGATORIEDADE DE VISTORIA T É C N I C A , M A N U T E N Ç Ã O PREVENTIVA E PERIÓDICA DAS EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

Art. 1º. Fica estabelecida a obrigatoriedade de vistoria técnica, manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados, no âmbito do Município de São Caetano do Sul.

Art. 2º. São abrangidas pela obrigatoriedade desta Lei as seguintes edificações:

I - as multirresidenciais, com 3 (três) ou mais pavimentos;

II - as de uso comercial, industrial, institucional, educacional,

recreativo, religioso e de uso misto;

III - as de uso coletivo, públicas ou privadas;

IV - as de qualquer uso, desde que representem perigo à coletividade.

Art. 3º. As edificações abrangidas por esta Lei deverão possuir Certificação de Inspeção Predial, que será fornecida pelo órgão competente da Prefeitura Município de São Caetano do Sul, após a apresentação, pelo responsável pelo imóvel, de Laudo de Vistoria Técnica, obedecidas as seguintes periodicidades:

I - anualmente, para edificações com mais de 50 (cinquenta) anos;

II – a cada 2 (dois) anos, para edificações entre 31 (trinta e um) e 50 (cinquenta) anos;

III - a cada 3 (três) anos, para edificações entre 21 (vinte e um) e 30 (trinta) anos e, independentemente da idade, para edificações comerciais, industriais, privadas não residenciais, clubes de entretenimento e para edificações públicas;

IV - a cada 5 (cinco) anos, para edificações com até 20 (vinte) anos.

Art. 4º. Para efeitos desta Lei, a idade do imóvel será contada a partir da data de expedição da Carta de Habitação (habite-se) e, em sua falta, a contagem se dará 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 - O disposto neste artigo será aplicável às alterações construtivas, sem prejuízo dos prazos constantes neste artigo.

§ 2º - Não se eximem da aplicação desta Lei as obras inconclusas,

incompletas, irregulares, abandonadas ou ocupadas, cuja idade será contada a partir da data de liberação do alvará de construção.

Art. 5º. O Laudo de Vistoria Técnica de Inspeção predial será elaborado por engenheiro ou engenheiros devidamente habilitados e com registro junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA-SP).

Art. 6º - Na elaboração do Laudo de Vistoria Técnica, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança da edificação, obedecendo a todas as normas técnicas da ABNT pertinentes, devidamente acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), contendo, no mínimo:

I - a descrição detalhada do estado geral da edificação (estrutura, instalações e equipamentos);

II - as características das anomalias porventura encontradas e suas causas;

III – as especificações dos pontos sujeitos à manutenção preventiva ou corretiva, bem como a periodicidade das mesmas;

IV - as medidas saneadoras a serem utilizadas;

V - os prazos máximos para a conclusão das medidas saneadoras propostas.

Parágrafo Único - Os sistemas mecânicos e/ou elétricos, instalações e equipamentos, tais como de elevadores, escadas rolantes, plataforma de elevação, esteiras rolantes, monta-cargas, subestações, grupos geradores, de prevenção e combate a incêndio, ar-condicionado, gases, caldeiras, transformadores e outros que façam parte da edificação, deverão ser submetidos a vistorias técnicas e elaboração de laudos

técnicos específicos ou profissionais habilitados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-SP), conforme legislação específica.

Art. 7º. Ao proprietário ou responsável legal da edificação caberá a contratação dos laudos técnicos e a aquisição do Certificado de Inspeção Predial junto ao poder público municipal, nos prazos determinados no art. 3º desta Lei.

§ 1º - Na hipótese da constatação de irregularidades, os responsáveis pelas edificações deverão providenciar, nos prazos definidos no laudo técnico referido no caput deste artigo, a recuperação, manutenção. reforma ou restauro necessário à segurança e utilização das mesmas.

§ 2º - Os responsáveis, proprietários ou gestores das edificações e equipamentos de que trata esta Lei deverão manter os relatórios ou laudos técnicos das vistorias realizadas em local franqueado ao acesso da fiscalização municipal.

Art. 8º. A Certificação de Inspeção Predial deverá ser afixada em local visível a todos os usuários da edificação, bem como aos agentes públicos responsáveis pela fiscalização do que determina esta Lei.

Art. 9º. Após 5 (cinco) anos da expedição do "habite-se" pelo Município, os proprietários ou administradores das edificações públicas ou privadas deverão apresentar ao órgão competente do Município de São Caetano do Sul o Laudo de Vistoria das Condições de manutenção dos imóveis, assinados por responsável técnico.

Art. 10. A não apresentação do Laudo de Vistoria Técnica de que trata esta Lei nos prazos previstos no art. 3º e a não realização das obras e serviços para recuperação dos imóveis, no prazo estabelecido no Laudo de Vistoria Técnica, serão consideradas infrações administrativas, podendo o Município de São Caetano do Sul, através

do órgão competente, lavrar auto de infração para aplicação de sanções administrativas, conforme determinado pela regulamentação a que se refere o art. 12 desta Lei.

Art. 11. Os proprietários ou responsáveis legais das edificações constantes no art. 2º desta Lei deverão apresentar Laudo de Vistoria técnica inicial no prazo de até 180 (cento oitenta) dias da data de publicação da regulamentação de que trata o art. 12 desta Lei.

Art. 12. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Justificativa

No corrente aconteceram grandes tragédias envolvendo desabamentos de edifícios, acarretando a morte de pessoas e deixando outras feridas. Não se trata de um problema pontual, exclusivo a determinado Estado ou região, mas, sim, o que está ocorrendo é um caos de âmbito nacional.

Tão pouco é uma questão dos tempos modernos, ao contrário, obras irregulares datam de tempos remotos.

A presente proposta pretende minimizar os danos que a ausência de manutenções periódicas causa à segurança e à estabilidade de edificações, sejam estas privadas ou públicas.

Destarte, é dever constitucional do Estado, conforme está disposto no caput do art. 5º da Constituição Federal, garantir a segurança a toda sociedade brasileira, incluindo nessa noção o direito de transitar em vias públicas e permanecer em locais seguros que não desabem em questões de segundo, causando tragédias que muitas vezes custam vidas.

Ante o exposto, é de suma importância a aprovação

deste projeto, razão pela qual contamos com o apoio dos nobres pares.

Plenário dos Autonomistas, 09 de abril de 2021.

JANDER CAVALCANTI DE LIRA
(*PROFESSOR JANDER LIRA*)
VEREADOR

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO CAETANO DO SUL

ASSESSORIA
TÉCNICO-LEGISLATIVA

PROC. Nº 1514/2021
AUTOR: JANDER CAVALCANTI DE LIRA
ASS.: PROJETO DE LEI QUE "DISPÕE SOBRE OBRIGATORIEDADE DE VISTORIA TÉCNICA, MANUTENÇÃO PREVENTIVA E PERIÓDICA DAS EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

PARECER Nº 293, DA SEGUNDA SESSÃO LEGISLATIVA DE 2021-2022, DA DÉCIMA-OITAVA LEGISLATURA, DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO.

De autoria do Vereador Jander Cavalcanti de Lira, o projeto de lei em epígrafe tem por finalidade dispor sobre obrigatoriedade de vistoria técnica, manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados, no âmbito do município de São Caetano do Sul dá outras providências.

A propositura foi encaminhada a esta Comissão de Justiça e Redação, para ser examinada nos aspectos legais, constitucionais e jurídicos, conforme dispõe o artigo 38 e parágrafos do Regimento Interno desta Casa.

Em linhas gerais, de início, imperioso analisar se a matéria ventilada no projeto de lei que se pretende aprovação, está inserida no conceito de interesse local, a garantir competência legiferante municipal.

O artigo 30 e incisos da Constituição Federal prevê a competência municipal face a sua amplitude do poder de auto-organização, respeitando preceitos que delimitam a atuação dos demais entes de Federação.

Mais especificamente quanto a matéria posta em questão, o inciso I, do artigo 30 da Carta Política, estabelece que *"compete aos Municípios (...) legislar sobre assunto de interesse local"*.

O conceito aberto do termo "interesse local", atribuí margem para que a definição através de reiteração de julgados e interpretação doutrinária, sendo que o Ilustre Professor Marçal Justen Filho,

PROC. Nº 1514/2021

destaca que *"A identificação do interesse como local envolve, na tradição brasileira, um critério de natureza geográfica. O interesse local é aquele que se circunscreve aos limites do território municipal"*. (JUSTEN FILHO, Marçal. Parecer versando sobre a minuta de projeto de lei da Política Nacional de Saneamento Básico)

Seguindo tal conceito, de se observar que o projeto em questão, tira por base matéria relacionada ao uso e ocupação do solo urbano, o que se insere no conceito de interesse local a destinar respectiva competência, na mesma sorte que as regulamentações edilícias.

Por sua vez, ao Parlamento Municipal cabe legislar quanto a regras abstratas, sem desempenhar atos típicos de gestão, sendo pertinente transcrição de entendimento firmado pelo Ilustre Professor Hely Lopes Meirelles, nos termos a saber:

> *"(...) a Câmara Municipal despenha suas atribuições típicas editando regras abstratas e gerais de conduta (leis)"* (MEIRELLES, Hely Lopes, Direito Municipal Brasileiro, 15ª edição, ed. Atlas, 1999, p. 543)

A embasar suas razões de entendimento, o Ilustre Doutrinador assevera que *"a expressão regulamentação edilícia originou-se das atividades dos edis romanos incumbido da administração da cidade, e que através dos edictus dispunham sobre a urbe e suas construções. Daí as derivações decorrentes em nossa língua: edil (vereador); edilidade (Câmara de Vereadores); edilício (relativo ao edil ou edilidade). Regulamentação edilícia, **atualmente abrange todas as normas municipais de ordenamento urbano, provenham da Câmara ou do Prefeito***". (MEIRELLES, Hely Lopes, Direito Municipal Brasileiro, 15ª edição, ed. Atlas, 1999, p. 407)

Quanto a competência Municipal para tratar da matéria, o Supremo Tribunal Federal, em decisão de relatoria do Exmo Ministro Cezar Peluso, agregou ensinamentos nos termos a saber:

> *"2. RECURSO. Extraordinário. Inadmissibilidade. Competência legislativa. Município. Edificações. Bancos. Equipamentos de segurança. Portas eletrônicas. Agravo desprovido. Inteligência do art. 30, I, e 192, I, da CF. Precedentes. **Os Municípios são competentes para legislar sobre questões que respeite a edificações ou construções realizadas no seu território, assim como sobre assuntos relacionados à exigência de equipamentos de segurança, em imóveis destinados ao público**"* (AI-AgR 491420/SP, rel. Min. Cesar Peluso, j. 21/02/2006, Primeira Turma) (grifo nosso)

No mais, importante trazer à discussão, o Tema 917 do Supremo Tribunal Federal, o qual anota paradigma totalmente alargado

12

PROC. Nº 1514/2021

em relação a partição de competência legislativa e definição do conceito de ato de gestão, sendo pertinente a transcrição literal de trecho extraído de seus termos:

> *"Recurso extraordinário com agravo. Repercussão geral. 2. Ação Direta de Inconstitucionalidade estadual. Lei 5.616/2013, do Município do Rio de Janeiro. Instalação de câmeras de monitoramento em escolas e cercanias. 3. Inconstitucionalidade formal. Vício de iniciativa. Competência privativa do Poder Executivo municipal. Não ocorrência.* ***Não usurpa a competência privativa do chefe do Poder Executivo lei que, embora crie despesa para a Administração Pública, não trata da sua estrutura ou da atribuição de seus órgãos nem do regime jurídico de servidores públicos****. 4. Repercussão geral reconhecida com reafirmação da jurisprudência desta Corte. 5. Recurso extraordinário provido." "Decisão: O Tribunal, por unanimidade, reputou constitucional a questão. O Tribunal, por unanimidade, reconheceu a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada. No mérito, por maioria, reafirmou a jurisprudência dominante sobre a matéria, vencido o Ministro Marco Aurélio. Não se manifestaram os Ministros Celso de Mello e Rosa Weber."* (RE nº 878.911, Tema nº 917 v.u. j. de 30.09.16 DJ-e de 11.10.16 - Relator Ministro GILMAR MENDES).

Matéria que eventualmente pode vir a ser ventilada, tira por base a necessidade de fiscalização, a qual se insere na atribuição do Poder Executivo. No entanto, estamos a tratar de matéria típica de obrigatoriedade do Poder Executivo, não se mostrando no conceito de inovar sua obrigação de exercer o **poder de polícia administrativa**.

Sob o prisma da constitucionalidade e legalidade, o projeto se mostra em condições de aprovação, no entanto, o regimento interno do Parlamento, mais precisamente no § 3º do artigo 38, prevê permissivo de *"a Comissão de Justiça e Redação, quando entender conveniente, poderá manifestar-se sobre o mérito das proposições submetidas à sua apreciação"*.

Anotada precisão regimental, valendo-se da responsabilidade que abarca as decisões colegiadas proferidas pela Comissão de Justiça e Redação, se apresenta coerente submeter a matéria a apreciação do plenário, o que permitirá a ampliação de discussão de seus termos.

Se mostra razoável a ampliação do debate na medida em que, apensar das invocações legais que sustentam a legalidade e constitucionalidade do projeto, imperioso avaliar se a condição de execução e a respectiva implementação da legislação em questão.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO CAETANO DO SUL

ASSESSORIA
TÉCNICO-LEGISLATIVA

13

PROC. Nº 1514/2021

Isto porque, ao que parecer, a pretensão legislativa pode agregar custos ao particular, na medida em que periodicamente, nos termos do artigo 3º e incisos, haverá necessidade de se formalizar a denominada Certificação de Inspeção Predial, a ser subscrita por engenheiro devidamente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Por tais razões, importante a ampliação do debate, com a análise dos impactos sociais destinados ao particular, ainda mais, considerando o momento econômico vivenciado pelo país.

Diante do exposto, após apurada análise da matéria e mediante a relevância e elevado aspecto social que a norteiam, achamos por bem seja efetuada a remessa do presente feito ao **Egrégio Plenário** que, mediante seu alto descortino, concluirá pela adoção ou rejeição da proposição "sub studio", **a seu inteiro critério**.

É o parecer.

Sala de Reuniões, 22 de fevereiro de 2022

Ver. Marcos Sérgio Gonçalves Fontes
Presidente

Ver. Matheus Lothaller Gianello
Relator

Membros:

Ver. AméricoScucugliaJunior

Ver. Jander Cavalcanti de Lira

Ver. Ródnei Cláudio Alexandre

Aprovado na reunião de 22.02.22

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO CAETANO DO SUL

ASSESSORIA
TÉCNICO-LEGISLATIVA

15

PROC. Nº 1514/2021

AUTOR: JANDER CAVALCANTI DE LIRA

ASS.: PROJETO DE LEI QUE "DISPÕE SOBRE OBRIGATORIEDADE DE VISTORIA TÉCNICA, MANUTENÇÃO PREVENTIVA E PERIÓDICA DAS EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

PARECER Nº 126, DA SEGUNDA SESSÃO LEGISLATIVA DE 2021-2022, DA DÉCIMA-OITAVA LEGISLATURA, DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO.

De autoria do vereador Jander Cavalcanti de Lira, o projeto de lei em epígrafe tem por finalidade dispor sobre obrigatoriedade de vistoria técnica, manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados, no âmbito do município de São Caetano do Sul e dá outras providências.

A seguir, no processo de tramitação, foi encaminhado à Comissão de Justiça e Redação que, no seu parecer, optou pela remessa do mesmo ao Egrégio Plenário que, mediante seu alto descortino, concluirá pela sua adoção ou rejeição.

Logo após, foi enviado a esta Comissão de Finanças e Orçamento para examinar a presente matéria, segundo o artigo 39, incisos e parágrafos do Regimento Interno deste Legislativo.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO CAETANO DO SUL

ASSESSORIA
TÉCNICO-LEGISLATIVA

16

PROC. Nº 1514/2021

Ocorre que, se o projeto de lei em exame for aprovado e convolado em lei, por certo que gerará despesas ao erário público, contrariando, de forma inequívoca, o disposto no artigo 45 da L.O.M.

Diante do exposto, sob o prisma que compete a esta Comissão examinar, opinamos **CONTRARIAMENTE** à aprovação da proposição em tela.

É o parecer.

São Caetano do Sul, 17 de maio de 2022.

Ver. Daniel F. Córdoba Barbosa
Presidente

Ver. Daniel F. Córdoba Barbosa
Relator

Membros:

Ver. Roberto Luiz Vidoski

Ver. Ubiratan Ribeiro Figueiredo

Ver. Gilberto Costa Marques

Ver. Thaiane Spinello

Aprovado na reunião de 17.05.2022