

PROJETO DE LEI Nº.

, DE

DE

DE 2012.

Cria o Certificado de Inspeção de
Manutenção Predial.

A Assembléia Legislativa do Estado de Goiás, nos termos do art. 10 da Constituição Estadual, decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º. Fica criado, no âmbito do Estado de Goiás, o Certificado de Inspeção de Manutenção Predial.

Art. 2º. O Laudo Técnico de Certificação de Inspeção de Manutenção Predial será elaborado e fornecido por Engenheiros e Arquitetos, devidamente habilitados, independentes, sem qualquer tipo de vínculo com o proprietário, locatário, síndico, administração condominial, ou ainda o possuidor a qualquer título, do imóvel inspecionado, e com registro junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, bem como empresas de Engenharia igualmente independentes, devendo o laudo ser apresentado aos órgãos competentes quando solicitado.

Art. 3º. Cabe ao Poder Executivo Estadual e subsidiariamente ao Municipal, criar mecanismo de fiscalização do cumprimento das exigências que estabelece esta lei.

Art. 4º. Para a consecução dos objetivos previstos nessa Lei, o Governo do Estado de Goiás poderá firmar convênios com a entidade de classe, CREA-GO, com o objetivo de agilizar as vistorias e a emissão do Certificado de Inspeção de Manutenção Predial, a elaboração e ou a avaliação das propostas de reforma.

Art. 5º. Todas as edificações prediais situadas no âmbito do Estado de Goiás, destinadas ao uso residencial ou não, deverão obter o Certificado de Inspeção de Manutenção Predial, obedecendo à periodicidade estabelecida nesta lei.

Art. 6º. De acordo com a idade construtiva do imóvel, o proprietário, locatário, síndico ou ainda o possuidor a qualquer título, fica obrigado a obter o Laudo Técnico de Certificação de Inspeção de Manutenção Predial, a partir da publicação da presente lei, para verificação das condições de estabilidade, segurança, salubridade, estrutura física e manutenção, cuja característica do imóvel e periodicidade futura deverá obedecer à tabela abaixo:

TIPO	IDADE DE CONCLUSÃO DA EDIFICAÇÃO	PERÍODO DE VISTORIA
Multifamiliares	Acima de 10 anos	A cada 5 anos
Imóveis de Uso: Misto, Comerciais, Industriais,	Acima de 7 anos	A cada 5 anos
Institucionais, Lazer (Com grandes áreas Construídas ou Aglomerações Humanas)	Acima de 5 anos	A cada 3 anos

§ 1º - A idade do imóvel, para efeito desta lei, será contada a partir da data da expedição do Auto de Conclusão (Habite-se).

§ 2º - Quando se tratar de ginásios, clubes e casas de espetáculos, buffet em geral e/ou outros destinados a abrigar eventos geradores de público, que envolvam reunião de pessoas, com destaque para usos não previstos no projeto original, ou em quaisquer alterações nas suas características físicas ou funcionais, bem como alterações da carga elétrica originalmente prevista, cabe aos seus administradores obterem o Laudo Técnico de Certificação de Inspeção de

Manutenção Predial, assim que promovida qualquer alteração e, após isto, a cada 3 (três) anos.

Art. 7º. Na elaboração do laudo técnico, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança estrutural, instalações hidráulicas, elétricas, revestimentos internos e externos, umidades, vazamentos, manutenção de forma geral, obedecendo, enfim, as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, pertinentes, devidamente acompanhado da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 8º. Do Laudo Técnico de Inspeção de Manutenção Predial deverão constar fotografias ilustrativas das irregularidades encontradas e/ou peças gráficas representativas, cabendo ao profissional responsável pela elaboração do laudo técnico, concluir sua avaliação de forma objetiva, classificando a situação do imóvel, como: a) satisfatório; b) regular; c) crítico.

§ 1º - Na hipótese da constatação de irregularidades, classificadas com "satisfatório" e "regular", o responsável pelo imóvel deverá elaborar um cronograma contendo a proposta de solução das anomalias identificadas no laudo técnico.

§ 2º - Na hipótese da constatação de irregularidades classificadas como "crítico", o responsável pelo imóvel deverá protocolar o laudo, junto ao órgão competente, com um cronograma contendo a proposta de solução das anomalias identificadas no laudo técnico, em caráter de urgência.

Art. 9º. Os responsáveis pelas edificações de que trata esta lei, quando constituída em condomínio ou de circulação pública, deverão manter em local visível a todos os condôminos ou usuários, as informações contidas no Laudo de Inspeção de Manutenção Predial, juntamente com cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Parágrafo Único - Quando exigido pela fiscalização competente, o Laudo de que trata o "caput" deverá ser apresentado de imediato.

Art. 10º. O descumprimento do disposto na presente lei ensejará:

a) aplicação de multa de 1% do valor venal do imóvel, na hipótese de descumprimento do disposto no artigo 8º, § 1º, desta lei;

b) aplicação de multa de 2% do valor venal do imóvel, na hipótese de descumprimento do disposto no artigo 8º, § 2º, desta lei;

c) aplicação de multa de 2% do valor venal do imóvel, na hipótese do Laudo de Inspeção de Manutenção Predial conter informações falsas.

Parágrafo Único - Os proventos das aplicações de multas deverão ser destinados ao custeio das despesas de fiscalização, no cumprimento desta lei.

Art. 11º. O Poder Executivo Estadual regulamentará os casos omissos desta lei no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 12º. As despesas decorrentes com a 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.

SALA DAS SESSÕES, em de de 2012.

BRUNO PEIXOTO
Deputado Estadual

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei objetiva criar o Certificado de Inspeção de Manutenção Predial, no âmbito do Estado de Goiás.

Várias são as razões que tornam a Inspeção Predial um instrumento de fundamental importância tanto no aspecto de Segurança como de Economia.

A Inspeção Predial é o resultado de várias etapas de procedimento, a saber:

- a) **Vistoria:** Esta etapa tem como objetivo verificar todos os itens pertinentes à saúde de uma edificação. São observadas falhas e/ou anomalias existentes, onde além do registro escrito é feito o registro fotográfico das mesmas.
- b) **Relatório:** O Relatório é a representação física da etapa anterior, onde o Responsável pela manutenção e conservação do imóvel poderá elaborar um Projeto de Manutenção, otimizando custos e valorando a Segurança e a Propriedade.

Quando a Inspeção Predial é feita de forma planejada e rotineira as falhas e/ou anomalias são constatadas com antecedência, minimizando a possibilidade de sinistros e desastres, uma vez que a manutenção respeite o critério da Criticidade informada tomando atitudes corretivas e/ou reparadoras.

A Responsabilidade Civil e Criminal sobre sinistros que venham a ocorrer em um imóvel é do proprietário, administradora e/ou síndico. Desta forma pessoas sem conhecimento em manutenção predial, porém de boa fé, às vezes são mal orientados por curiosos que atuam nesta área, ocasionando ao invés do reparo efetivo da falha e/ou anomalia um reparo temporário ou risco sério de um acidente.

Sendo assim a escolha de um engenheiro civil experiente em Inspeção Predial é fundamental para a obtenção de um resultado de excelência, objetivando a visualização dos reparos necessários, com seu grau de urgência – Risco x Segurança, evitando o re-trabalho e otimizando os custos – Planejamento x Economia.

Desta forma, demonstrada a importância da presente matéria, por ser legal, constitucional e razoável, pedimos o apoio unânime dos nobres Pares desta Casa Legislativa para sua aprovação.

BRUNO PEIXOTO
Deputado Estadual