

A autoria da presente Proposição é do Vereador Francisco Moko Yabiku.

Trata-se de PL que dispõe sobre vistoria periódica de edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos e dá outras providências.

As edificações que possuem mais de 4 pavimentos (térreo e mais três pavimentos) deverão manter as vistorias atualizadas visando às condições de segurança da estrutura e instalações elétricas e gás. A fim de assegurar a observância da Lei, as edificações serão vistoriadas a partir da expedição do “habite-se”, a cada cinco anos. As edificações que já possuem mais de cinco anos de expedição do “habite-se” terão o prazo de 90 dias a partir da data de publicação desta Lei para providenciar o laudo de vistoria (Art. 1º); a vistoria será efetuada por profissional habilitado junto ao CREA e licenciado no município, que deverá elaborar o competente laudo e providenciar a emissão do ART “Anotação de Responsabilidade Técnica” (Art. 2º); o laudo de vistoria, bem como cópia da ART deverão ser mantidos

em poder dos proprietários, síndicos e /ou administradores dos edifícios para fins de exibição quando exigidos pelo órgão de fiscalização (Art. 3º); o descumprimento da Lei enseja as seguintes penalidades: aplicação de multa de R\$ 296,85 após o não atendimento da notificação; aplicação de multa mensal de R\$ 593,71 após 180 dias da aplicação da primeira multa, até que sejam apresentados os laudos de vistoria; interdição do prédio após 360 dias da aplicação da primeira multa (Art. 4º); cláusula de despesa (Art. 5º); vigência da Lei (Art. 6º).

Este Projeto de Lei encontra respaldo em nosso Direito Positivo, neste diapasão passaremos a expor:

Verifica-se que este PL tem o intuito de normatizar sobre vistorias periódicas em edificações com mais de quatro pavimentos, em sendo convertido em Lei esta Proposição, tais vistorias seria levada a termo por profissional habilitado, bem como passaria a existir a obrigação de exibição quando exigidos pelos órgãos de fiscalização, tais providências visa à segurança dos respectivos moradores. As disposições desta Proposição encontram fundamento no Poder de Polícia, o qual é conceituado no Código Tributário Nacional, nos termos infra:

Art. 78. Considera-se poder de polícia atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de

concessão ou autorização do Poder Público ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais e coletivos.

Conforme o dispositivo legal, retro descrito, a poder de polícia é uma faculdade de que dispõe a administração pública de regular a pratica de atos, em razão de interesse público concernente a segurança.

Este Projeto de Lei está em conformidade com as regras de direito que rege a matéria.

Tão só quanto à boa técnica legislativa, temos a dizer: depreende-se da menção do “habite-se” nos parágrafos 1º e 2º do art. 1º deste PL, que as edificações mencionadas no art. 1º trata-se de edificações destinadas a habitação, nesta esteira de entendimento destaca-se infra o disposto no Código de Obras:

Art. 1º. A Prefeitura Municipal de Sorocaba, Estado de São Paulo, toma como Código para construções a presente lei, que regulamenta todas as disposições sobre construções, reformas, aumentos, demolições e seus atos complementares.

Art. 384. O órgão competente, por meio de engenheiros e fiscais, efetuará uma perfeita fiscalização das construções, de modo que as mesmas sejam executadas fielmente de acordo com as plantas aprovadas.

§ 1º. Logo após a conclusão das obras de edificações destinadas à habitação, o engenheiro responsável pela mesma, fará, obrigatoriamente, uma comunicação através de requerimento, fazendo acompanhar uma planta aprovada do projeto, para que se realize a necessária vistoria e expedido o “habite-se” requerido, dentro do prazo de 8 dias úteis. (g.n.)

§ 4º. Quando se tratar de edificação destinada a outros fins que não o de habitação, e sob as mesmas condições, a vistoria a que se refere este artigo é igualmente obrigatória. Entretanto, neste caso, a secção competente colocará na planta aprovada o “visto” ao invés do “habite-se”. (g.n.)

Face ao exposto, sugere-se, visando clareza e precisão da futura Lei, que se complemente na Ementa e no art. 1º:

Dispõe sobre vistoria periódica de edificações, destinadas à habitação, com mais de 4 (quatro) pavimentos e dá outras providências.

Art. - 1º As edificações, destinadas a habitação (...).

Por fim, com intuito de dar maior clareza e precisão a futura norma, segue sugestão de pequena complementação ao art. 4º deste PL, no que diz respeito à aplicação de multas, observando:

O condomínio edilício é disciplinado no Código Civil, onde destacamos abaixo:

Art. 1331. Pode haver, em edificações, partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independentes, tais como apartamento, escritório, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, como as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e a demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizadas em comum pelos condôminos, não podendo ser alienado separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária de instituição do condomínio.

Considerando o constante no Código Civil, acima sublinhado, referente a Condomínio Edilício, verifica-se que a cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, face a que foi dito sugere-se que se altere o art. 4º deste PL, nos termos abaixo descritos:

Art. 4º A falta de cumprimento do disposto nesta lei, ensejará ao proprietário de cada unidade imobiliária do condomínio edilício, as seguintes penalidade.

Conclui-se que este PL encontra guarida no Direito Pátrio; excetuando as observações de alterações na ementa, art. 1º e no art. 4º desta Proposição, em prol da boa técnica legislativa, no mais, nada a opor sob o aspecto jurídico.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Sorocaba, 09 de fevereiro de 2.012.

MARCOS MACIEL PEREIRA

ASSESSOR JURÍDICO

De acordo:

MÁRCIA PEGORELLI ANTUNES

Secretária Jurídica