



PARECER Nº 2 , de 2015 - CCJ

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA sobre o PROJETO DE LEI Nº 1.270, de 2012, que *"dispõe sobre a obrigatoriedade dos proprietários de apartamentos e salas comerciais localizadas em edifício a apresentar laudo técnico liberando a execução de reforma do imóvel que retire parede, pilares e vigas de sustentação antes do seu início."*

AUTOR: Deputado **WASHINGTON MESQUITA**

RELATORA: Deputada **SANDRA FARAJ**

I – RELATÓRIO

Foi apresentado a esta Comissão de Constituição e Justiça o Projeto de Lei nº 1.270, de 2012, de autoria do deputado Washington Mesquita, que dispõe sobre a obrigatoriedade dos proprietários de apartamentos e salas comerciais localizadas em edifício, de dois ou mais pavimentos, a apresentar laudo técnico antes do início de reforma no imóvel, na qual se retirem paredes, pilares e vigas de sustentação (art. 1º e seu §1º).

O laudo técnico deverá ser emitido por um responsável técnico, engenheiro ou arquiteto, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Distrito Federal (art. 2º).

Em caso de dano causado a qualquer pessoa decorrente de falha do projeto e de sua execução, será considerado solidariamente responsável o responsável técnico (art. 3º).

Proíbe a execução de qualquer obra que retire paredes, pilares ou vigas de sustentação, sem o devido laudo técnico (art. 4º).

Estabelece multas para casos de desobediência à lei e de reincidência (art. 5º).

Segue cláusula de vigência e de revogação.

De acordo com o autor, em sua justificação, a proposição tem por objetivo proteger os moradores e usuários de prédios residenciais e edifícios comerciais. Cita exemplos de acidentes ocorridos em edifícios no Rio de Janeiro e Brasília nos quais foram realizadas reformas indevidas, que abalaram e fragilizaram as estruturas das edificações.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

PL Nº 1270 / 12
FOLHA 10 RUBRICA



Encaminhada à Comissão de Assuntos Fundiários – CAF, a proposição obteve parecer favorável, aprovado em sua 3ª Reunião Ordinária, realizada em 06 de junho de 2013.

Não foram apresentadas emendas nesta Comissão de Constituição e Justiça.

É o relatório.

II – VOTO DA RELATORA

Ab initio, merece registro que incumbe, privativa e terminativamente, a esta C.C.J. examinar a admissibilidade das propostas de emenda à Lei Orgânica, nos termos do arts. 63, I e § 1º, e 210, caput, do Regimento Doméstico desta Casa de Leis.

Cumprindo seu trâmite regimental nesta Casa, a matéria foi distribuída a Comissão de Assuntos Fundiários (CAF) que concluiu seu parecer, quanto ao mérito, por sua aprovação.

Nesta Comissão de Constituição e Justiça (CCJ), nosso entendimento, é divergente da Comissão de Assuntos Fundiários (CAF), é no sentido de que a matéria não deve prosperar.

Senão vejamos:

No Distrito Federal, a Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, que *"dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal, disciplinando toda e qualquer obra de construção, modificação ou demolição de edificações na área do Distrito Federal, bem como o licenciamento das obras de engenharia e arquitetura, define os procedimentos para obtenção do alvará de construção e da carta de habite-se de edificações"*.

As obras no Distrito Federal só poderão ser iniciadas após a obtenção do alvará de construção.

De acordo com o art. 33, daquela lei:

"Art. 33. São dispensadas de apresentação de projeto e de licenciamento as seguintes obras localizadas dentro dos limites do lote:

I – pequena cobertura;

II – muro, exceto de arrimo;

III – guarita constituída por uma única edificação, com área máxima de construção de seis metros quadrados;

IV – guarita constituída por duas edificações, interligadas ou não por cobertura, com área máxima de quatro metros quadrados por unidade;

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA
PL N° 1270 / 12
FOLHA 11 RUBRICA



- V – abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de seis metros quadrados;*
VI – instalação comercial constituída exclusivamente de equipamentos e decoração de interiores;
VII – canteiro de obras que não ocupe área pública;
VIII – obra de urbanização no interior de lotes, respeitados parâmetros de uso e ocupação do solo;
IX – pintura e revestimentos internos e externos;
X – substituição de elementos decorativos e esquadrias;
XI – grades de proteção em desníveis;
XII – substituição de telhas e elementos de suporte de cobertura;
XIII – reparos e substituição em instalações prediais.
§ 1º As áreas das obras referidas nos incisos anteriores não são computadas nas taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento ou taxa de construção.”

O § 2º do artigo acima transcrito detalha que as obras relativas aos seus incisos X, XI e XII e XIII são aquelas que:

- I – não alterem ou requeiram estrutura de concreto armado, de metal ou de madeira, treliças ou vigas;***
II – não estejam localizadas em fachadas situadas em limites de lotes e projeções;
III – não acarretem acréscimo de área construída;
IV – não prejudiquem a aeração e a iluminação e outros requisitos técnicos.”(grifo nosso)

É importante ainda observar que, conforme o § 3º do mesmo art. 33, “a dispensa de apresentação de projeto e de licenciamento não desobriga do cumprimento da legislação aplicável e **das normas técnicas brasileiras**”, no caso, elaboradas pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT**. (grifos nossos).

Recentemente, em 18 de abril de 2014, começou a vigorar a Norma Brasileira (NBR) nº 16.280, de 2014, da ABNT, relativa ao sistema de gestão de reformas em edificações, estabelecendo requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança.

Segundo aquela NBR, toda reforma de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisará ser submetida à análise da construtora e do projetista, dentro do prazo decadencial. Após este prazo, será exigido laudo técnico assinado por engenheiro ou arquiteto. Os síndicos ou as administradoras, com base em parecer do especialista, poderão autorizar ou proibir a reforma, caso coloque em risco à edificação.

Os serviços que precisarão da autorização de um profissional da área de engenharia ou arquitetura são:

- ✓ Instalação ou reforma de equipamentos industrializados;
- ✓ Reforma do sistema hidrossanitário;



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA**



- ✓ Reforma ou instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndio;
- ✓ Instalações elétricas;
- ✓ Instalações de gás;
- ✓ Reforma ou instalação de aparelhos de dados e comunicação;
- ✓ Reforma ou instalação de aparelhos de automação;
- ✓ Reforma ou instalação de ar-condicionado, exaustão e ventilação;
- ✓ Instalação de qualquer componente à edificação, não previsto no projeto original ou em desacordo com o manual de uso, operação e manutenção do edifício ou memorial descritivo;
- ✓ Troca de revestimentos com uso de martelletes ou ferramentas de alto impacto, para retirada do revestimento anterior;
- ✓ Qualquer reforma para substituição ou que interfira na integridade ou na proteção mecânica;
- ✓ Qualquer reforma de vedação que interfira na integridade ou altere a disposição original;
- ✓ Qualquer reforma, para alteração do sistema ou adequação para instalação de esquadrias ou fachada-cortina e seus componentes;

Qualquer intervenção em elementos da estrutura, como furos e aberturas, alteração de seção de elementos estruturais e remoção ou acréscimo de paredes.

Assim, ao exigir do responsável pela obra cumprimento das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, já comporta o objeto da proposição em epígrafe, bem como outras exigências para expedição de laudo técnico em projetos de reforma, como aqueles relativos a sistemas elétricos, hidrossanitários e outros, presentes numa edificação.

O Projeto em exame não tem, por conseguinte, o indispensável suporte constitucional e legal para prosseguir em tramitação, por faltar-lhe o atributo de novidade, não gera direito ou dever novo.

Resta comprovado que o **Projeto de Lei nº 1.270/2012**, não atende aos ditames de constitucionalidade e legalidade, razão pela qual votamos por sua **INADMISSIBILIDADE** no âmbito desta **Comissão de Constituição e Justiça**.

É o voto.

Sala das Comissões, em

DEPUTADO
Presidente

DEPUTADA SANDRA FARAJ
Relatora

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

PL N.º 1270 1 12
FOLHA 13 RUBRICA

FOLHA DE VOTAÇÃO DE PARECER

PROPOSIÇÃO: PL 1270/2012

Dispõe sobre a obrigatoriedade dos proprietários de apartamentos e salas comerciais localizadas em edifício a apresentar laudo técnico liberando a execução de reforma do imóvel que retire parede, pilares e vigas de sustentação antes do seu início

AUTORIA: **Dep. WASHINGTON MESQUITA**

RELATORIA: **Dep. SANDRA FARAJ**

PARECER: **Inadmissibilidade**

VOTO EM SEPARADO:

Assinam e votam o parecer na reunião realizada em 28/04/15, os Senhores Deputados:

Nome do Parlamentar	Presidente	Acompanhamento				Destaque	Assinaturas
	Relator	Sim	Não	Abst	Aus		
	Leitura						
Sandra Faraj	R	2					
Chico Leite					2		
Robério Negreiros	P	2					
Raimundo Ribeiro		2					
Bispo Renato Andrade		2					
Suplentes							
Prof. Israel Batista							
Chico Vigilante							
Rafael Prudente							
Liliane Roriz							
Rodrigo Delmasso							
Totais		4				1	

RESULTADO:

APROVADO

Parecer do Relator

Voto em Separado

REJEITADO

Relator do parecer do vencido: Dep.

Emendas apresentadas na reunião (acatadas e rejeitadas):

Concedida Vista ao Dep.

, em

6^a Ordinária

Extraordinária

Eduardo Miranda Melis
Secretário – CCJ

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

PL 1270 DE 2012

FL. 14 RUBRICA