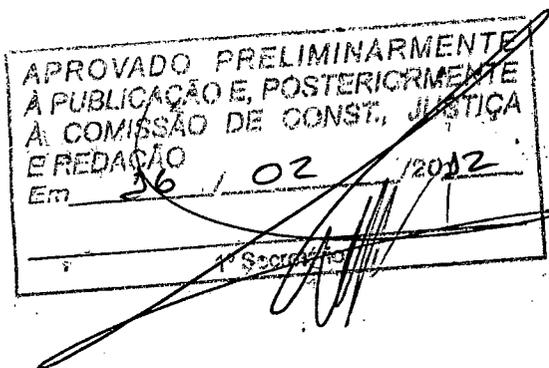


PROJETO DE LEI Nº 05 DE 36 DE *fevereiro* DE 2012.



Estabelece a obrigatoriedade de obtenção da Certificação de Inspeção Predial, nas edificações que especifica, sua periodicidade e dá outras providências

A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE GOIÁS, nos termos do art. 10 da Constituição Estadual, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º-** As edificações situadas no âmbito do Estado de Goiás, destinadas ao uso residencial ou não, deverão obter Certificação de Inspeção Predial, obedecendo à periodicidade estabelecida nesta lei.

**Art. 2º-** 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 Predial, para verificação das condições de estabilidade, segurança e salubridade, obedecendo aos seguintes prazos:

- I - a cada 5 anos, para edificações com até 15 anos;
- II - a cada 3 anos, para edificações acima de 15 anos até 30 anos;
- III - a cada 2 anos, para edificações acima de 30 anos e até 55 anos;
- IV - anualmente para edificações construídas há mais de 55 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- O Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial será elaborado e fornecido por Engenheiros e Arquitetos devidamente habilitados e com registro junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, devendo o Laudo ser apresentado aos órgãos competentes quando solicitado.

Art. 3º- Na elaboração do Laudo Técnico, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança estrutural, fundações, elevadores, instalações hidráulicas, elétricas e de incêndio, incluindo extintores, revestimentos internos e externos, manutenção de forma geral, obedecendo, enfim, todas as normas técnicas da ABNT, devidamente acompanhado da ART - Anotações de Responsabilidade Técnica.

Art. 4º- Caberá ao profissional responsável pela elaboração do Laudo Técnico, concluir sua avaliação de forma objetiva, classificando a situação do imóvel como : a) normal; b) sujeito a reparos e c) sem condições de uso.

§ 1º- Na hipótese da constatação de irregularidades, o responsável pelo imóvel será cientificado pelo profissional para providenciar os reparos necessários no prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período quando se tratar de serviços complexos.

Art. 5º- O desrespeito por parte do possuidor do imóvel, da obrigatoriedade de providenciar os reparos necessários no prazo estabelecido, obrigará o Técnico Responsável a fazer imediata comunicação ao Departamento de Fiscalização de Obras, localizado na Prefeitura de cada município do Estado de Goiás, relatando a ocorrência com as provas produzidas, a fim de que o órgão municipal responsável, dentro da sua competência, promova a fiscalização e aplique as penalidades legais cabíveis.

**Parágrafo único-** Caberá ao Governo do Estado firmar parcerias com as Prefeituras Municipais, afim de que se tenha o controle da fiscalização a que se refere



no “caput”, criando ou atribuindo a alguma Secretaria Estadual já existente a fiscalização em todas as cidades do Estado.

**Art. 6º-** A Certificação de Inspeção Predial dos prédios públicos deverá ser fornecida por profissional habilitado, integrante do quadro de carreira e atenderá todos os requisitos aqui estabelecidos.

**Art. 7º-** Caberá ao Governo do Estado de Goiás criar o modelo oficial da Certificação de Inspeção Predial, para que o mesmo seja apresentado aos órgãos competentes quando solicitado.

**Art. 8º-** O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

**Art. 9º-** As despesas decorrentes com a execução da presente lei, correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

**Art. 10º-** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

SALA DAS SESSÕES, em de de 2012.

**CRISTÓVÃO TORMIN**  
Deputado Estadual



## JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei propõe a obrigatoriedade por parte dos responsáveis pelos edifícios existentes no Estado de Goiás a obterem o Certificado de Inspeção Predial no intuito de prevenir graves problemas estruturais, de fundação, elevadores, instalações hidráulicas, elétricas e de incêndio, incluindo extintores, revestimentos internos e externos, com a finalidade de prevenir acidentes nos prédios.

A inspeção predial realizada com regularidade é uma ação que tem como objetivo a manutenção e conservação do imóvel, principalmente no que concerne a segurança, prevenção, proteção e garantia de vida do imóvel e também das pessoas que o utilizam.

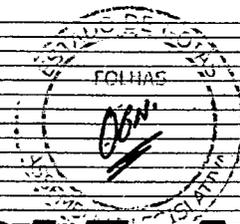
A inspeção predial, nos países desenvolvidos, é tão natural e consolidada culturalmente que é praticada até em pequenas comunidades. No Brasil, a sociedade em geral e as autoridades públicas em particular têm pouquíssima consciência da importância e da necessidade da Inspeção Predial como medida preventiva para redução de acidentes, preservação de vidas, do patrimônio imobiliário, público, histórico e cultural.

A obrigatoriedade da inspeção predial não deve ser entendida apenas como mais uma despesa nas contas do condomínio, mas sim como uma ferramenta importante de gestão e segurança.

Portanto, ao regulamentamos a inspeção predial no âmbito do Estado de Goiás, estaremos contribuindo para a devida segurança da população.

Pela importância desta iniciativa, esperamos vê-la aprovada pelos Nobres Pares desta Casa de Leis.

**CRISTÓVÃO TORMIN**  
Deputado Estadual



# **ASSEMBLEIA LEGISLATIVA**

**ESTADO DE GOIÁS**  
**O PODER DA CIDADANIA**

Data do Processo: 16/02/2012      Nº do Processo: 2012000524

Interessado: DEP. CRISTOVÃO TORMIN

Origem: ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA - GO

Autor: DEP. CRISTOVÃO TORMIN

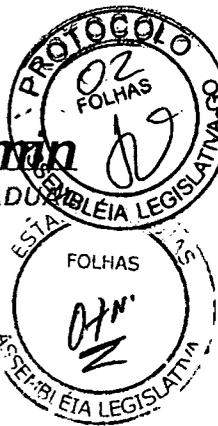
Nº: PROJETO DE LEI Nº 05 - AL

Assunto: PROC. PARLAMENTAR

Sub-assunto: PROJETO

Observação:

ESTABELECE A OBRIGATORIEDADE DE OBTENÇÃO DA CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO PREDIAL, NAS EDIFICAÇÕES QUE ESPECIFICA, SUA PERIODICIDADE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.



PROJETO DE LEI Nº 05 DE 36 DE *fevereiro* DE 2012.

APROVADO PRELIMINARMENTE  
À PUBLICAÇÃO E, POSTERIORMENTE  
À COMISSÃO DE CONST., JUSTIÇA  
E REDAÇÃO  
Em 26 / 02 / 2012  
1º Secretário

Estabelece a obrigatoriedade de obtenção da Certificação de Inspeção Predial, nas edificações que especifica, sua periodicidade e dá outras providências

A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE GOIÁS, nos termos do art. 10 da Constituição Estadual, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º-** As edificações situadas no âmbito do Estado de Goiás, destinadas ao uso residencial ou não, deverão obter Certificação de Inspeção Predial, obedecendo à periodicidade estabelecida nesta lei.

**Art. 2º-** 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 Predial, para verificação das condições de estabilidade, segurança e salubridade, obedecendo aos seguintes prazos:

- I - a cada 5 anos, para edificações com até 15 anos;
- II - a cada 3 anos, para edificações acima de 15 anos até 30 anos;
- III - a cada 2 anos, para edificações acima de 30 anos e até 55 anos;
- IV - anualmente para edificações construídas há mais de 55 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- O Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial será elaborado e fornecido por Engenheiros e Arquitetos devidamente habilitados e com registro junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, devendo o Laudo ser apresentado aos órgãos competentes quando solicitado.

**Art. 3º-** Na elaboração do Laudo Técnico, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança estrutural, fundações, elevadores, instalações hidráulicas, elétricas e de incêndio, incluindo extintores, revestimentos internos e externos, manutenção de forma geral, obedecendo, enfim, todas as normas técnicas da ABNT, devidamente acompanhado da ART - Anotações de Responsabilidade Técnica.

**Art. 4º-** Caberá ao profissional responsável pela elaboração do Laudo Técnico, concluir sua avaliação de forma objetiva, classificando a situação do imóvel como : a) normal; b) sujeito a reparos e c) sem condições de uso.

§ 1º- Na hipótese da constatação de irregularidades, o responsável pelo imóvel será cientificado pelo profissional para providenciar os reparos necessários no prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período quando se tratar de serviços complexos.

**Art. 5º-** O desrespeito por parte do possuidor do imóvel, da obrigatoriedade de providenciar os reparos necessários no prazo estabelecido, obrigará o Técnico Responsável a fazer imediata comunicação ao Departamento de Fiscalização de Obras, localizado na Prefeitura de cada município do Estado de Goiás, relatando a ocorrência com as provas produzidas, a fim de que o órgão municipal responsável, dentro da sua competência, promova a fiscalização e aplique as penalidades legais cabíveis.

**Parágrafo único-** Caberá ao Governo do Estado firmar parcerias com as Prefeituras Municipais, afim de que se tenha o controle da fiscalização a que se refere



no “caput”, criando ou atribuindo a alguma Secretaria Estadual já existente a fiscalização em todas as cidades do Estado.

**Art. 6º-** A Certificação de Inspeção Predial dos prédios públicos deverá ser fornecida por profissional habilitado, integrante do quadro de carreira e atenderá todos os requisitos aqui estabelecidos.

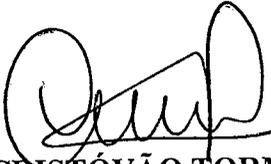
**Art. 7º-** Caberá ao Governo do Estado de Goiás criar o modelo oficial da Certificação de Inspeção Predial, para que o mesmo seja apresentado aos órgãos competentes quando solicitado.

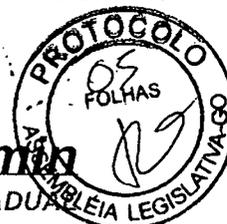
**Art. 8º-** O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

**Art. 9º-** As despesas decorrentes com a execução da presente lei, correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

**Art. 10º-** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

SALA DAS SESSÕES, em de de 2012.

  
**CRISTÓVÃO TORMIN**  
Deputado Estadual



## JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei propõe a obrigatoriedade por parte dos responsáveis pelos edifícios existentes no Estado de Goiás a obterem o Certificado de Inspeção Predial no intuito de prevenir graves problemas estruturais, de fundação, elevadores, instalações hidráulicas, elétricas e de incêndio, incluindo extintores, revestimentos internos e externos, com a finalidade de prevenir acidentes nos prédios.

A inspeção predial realizada com regularidade é uma ação que tem como objetivo a manutenção e conservação do imóvel, principalmente no que concerne a segurança, prevenção, proteção e garantia de vida do imóvel e também das pessoas que o utilizam.

A inspeção predial, nos países desenvolvidos, é tão natural e consolidada culturalmente que é praticada até em pequenas comunidades. No Brasil, a sociedade em geral e as autoridades públicas em particular têm pouquíssima consciência da importância e da necessidade da Inspeção Predial como medida preventiva para redução de acidentes, preservação de vidas, do patrimônio imobiliário, público, histórico e cultural.

A obrigatoriedade da inspeção predial não deve ser entendida apenas como mais uma despesa nas contas do condomínio, mas sim como uma ferramenta importante de gestão e segurança.

Portanto, ao regulamentamos a inspeção predial no âmbito do Estado de Goiás, estaremos contribuindo para a devida segurança da população.

Pela importância desta iniciativa, esperamos vê-la aprovada pelos Nobres Pares desta Casa de Leis.

**CRISTÓVÃO TORMIN**  
Deputado Estadual

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO**

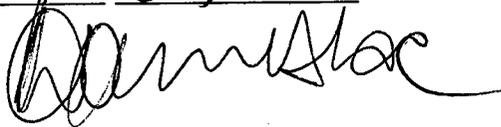
Ao Sr. Dep. (s) Frederico Nascimento

**PARA RELATAR**

Sala das Comissões Deputado Solon Amaral

Em 1<sup>o</sup> / 03 / 2012.

Presidente:





PROCESSO N.º : 2012000524  
INTERESSADO : DEPUTADO CRISTÓVÃO TORMIN  
ASSUNTO : Estabelece a obrigatoriedade de obtenção da Certificação de Inspeção Predial, nas edificações que especifica, sua periodicidade e dá outras providências.  
CONTROLE : Rproc

## RELATÓRIO

Versam os autos sobre projeto de lei, de autoria do ilustre Deputado Cristóvão Tormin, dispondo que as edificações situadas no âmbito do Estado de Goiás, destinadas ao uso residencial ou não, deverão obter Certificação de Inspeção Predial.

Segundo a proposição, obedecida a idade de construção do imóvel, o proprietário, locatário, síndico ou ainda o possuidor a qualquer título, fica obrigado a obter o laudo técnico de certificação de inspeção predial, para verificação das condições de estabilidade, segurança e salubridade.

O referido laudo será elaborado e fornecido por engenheiros e arquitetos devidamente habilitados e com registro junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA. Na elaboração do laudo técnico, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança estrutural, fundações, elevadores, instalações hidráulicas, elétricas e de incêndio, incluindo extintores, revestimentos internos e externos, manutenção de forma geral, ou seja, todas as normas técnicas da ABNT, devidamente acompanhado do ART – Anotações de Responsabilidade Técnica.

Caberá ao profissional responsável pela elaboração do laudo técnico concluir sua avaliação de forma objetiva, classificando a situação do imóvel



como: (i) normal; (ii) sujeito a reparos; (iii) sem condições de uso. Na hipótese da constatação de irregularidades, o responsável pelo imóvel será cientificado pelo profissional para providenciar os reparos necessários no prazo de noventa dias, prorrogáveis por igual período quando se tratar de serviços complexos.

O desrespeito por parte do possuidor do imóvel em relação à obrigatoriedade de providenciar os reparos necessários obrigará o técnico responsável a fazer imediata comunicação ao Departamento de Fiscalização de Obras, localizado na respectiva prefeitura municipal, relatando a ocorrência com as provas produzidas, a fim de que o órgão municipal responsável, dentro de sua competência, promova a fiscalização e aplique as penalidades legais cabíveis.

Sobre a matéria tratada nesta proposição, constata-se que, embora relevante, a iniciativa do ilustre Deputado autor não deve prosperar, pois **invade a competência municipal** para legislar sobre assuntos de interesse local; e de promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme previsto nos incisos I e VIII do art. 30 da Constituição da República.

Inicialmente, é preciso considerar que a matéria pertinente a obrigatoriedade de obtenção de laudo técnico de certificação de inspeção predial urbana é, **preponderantemente**, de interesse local (autonomia municipal).

A medida ora proposta envolve questão de direito administrativo, configurando hipótese de **exercício do poder de polícia na área de incolumidade pública e segurança coletiva**.

Convém enfatizar, neste aspecto, que o exercício de poder de polícia pelos entes federativos deve observar a respectiva competência para legislar na matéria. Sobre este assunto, o renomado professor Diogenes Gasparini (*In "Direito Administrativo" – São Paulo: Saraiva, 1995, p. 110*) ensina que:

*"Em regra, o exercício da atribuição de polícia compete à entidade a quem a Lei Maior outorga a competência para*



*legislar. Assim, cabe à União o exercício dessa atribuição, no que concerne à naturalização, ao exercício das profissões e à entrada, extradição e expulsão de estrangeiros, dado que a ela se atribui a respectiva competência legislativa (CF, art. 22). Cabe ao Município o exercício da polícia administrativa em tudo o que for de interesse local (construção, transporte, loteamento), dado que sobre essas matérias, entre outras, se lhe atribui a correspondente atuação legislativa (CF, art. 30, I). **Ao Estado-Membro cabe o desempenho dessa atividade em relação às matérias remanescentes, em face do fato de que sobre elas pode legislar (CF, art. 25, § 1º). Assim, se o exercício da atribuição de polícia não for do Município nem da União, é do Estado-membro, salvo se couber ao Distrito Federal**".*  
(original sem destaque)

Nota-se que existe óbice para que o Estado-membro desempenhe o exercício do poder de polícia quanto a matéria versada nestes autos, tendo em vista que a necessidade de obtenção de laudo técnico de certificação de inspeção predial urbana é um assunto em que **prepondera o interesse local** e deve ser deixado para ser tratado, assim, pela legislação municipal.

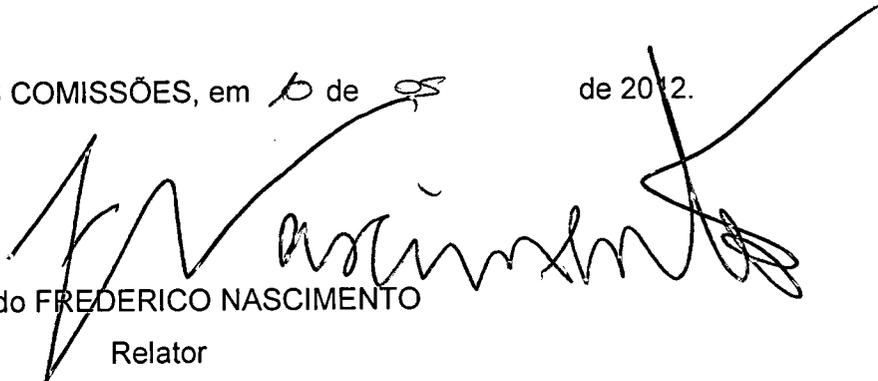
De fato, os municípios devem ter **autonomia** para fixar as exigências relacionadas à aprovação de projetos de construção urbana, concedendo a respectiva licença para construir, consoante dispõe o inciso VIII do art. 30 da Constituição da República. Os municípios é que são responsáveis por conceder licenças para construir e o fazem de acordo com os requisitos previstos na respectiva **lei de zoneamento urbano**, que é a lei municipal que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas zonas urbanas e de expansão urbana do município. Não há, em tais hipóteses, a participação do Estado-membro, que não tem qualquer competência para legislar sobre concessão de alvará de construção, de carta de habite-se, de alvará de funcionamento ou mesmo sobre inspeção predial urbana. Por tal razão, deve prevalecer, nesta hipótese, a competência legislativa municipal.

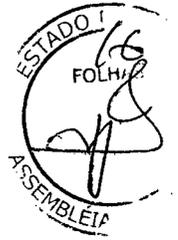


A competência municipal neste caso é evidenciada pelo fato do próprio projeto de lei estabelecer que, em caso de desrespeito por parte do possuidor do imóvel em relação à obrigatoriedade de providenciar os reparos necessários no imóvel urbano, o técnico responsável pelo laudo fará a imediata comunicação ao Departamento Municipal de Fiscalização de Obras, localizado na respectiva prefeitura municipal, a fim de que este órgão municipal promova a fiscalização e aplique as penalidades legais cabíveis (art. 5º).

Isto posto, ante o vício de inconstitucionalidade apontado, somos pela **rejeição** da presente propositura. É o relatório.

SALA DAS COMISSÕES, em 10 de 08 de 2012.

  
Deputado FREDERICO NASCIMENTO  
Relator



## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO JUSTIÇA E REDAÇÃO

A Comissão de Constituição, Justiça e Redação aprova o parecer do Relator pela **REJEIÇÃO DA MATÉRIA.**

Processo Nº 524/12

Sala das Comissões Deputado Solon Amaral

Em 10/05 /2012.

Presidente:



ESTADO DE GOIÁS  
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA



Goiânia, 02 de fevereiro de 2015.

De acordo com o artigo 124 do Regimento Interno desta Assembleia Legislativa, encaminhe-se para arquivamento, depois de gravada a sua tramitação no sistema de protocolo.

**Rubens Bueno Sardinha da Costa**  
Diretor Parlamentar

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal flourish.