

Ref. 130/14 – PC 1170

EXMO SENHOR DEPUTADO GILBERTO PALMARES,
PRESIDENTE DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUERITO (CPI) DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, INSTITUÍDA PELA RESOLUÇÃO nº 704/2013,

**EXMOS SENHORES DEPUTADOS COMTE BITTENCOURT, LUIZ MARTINS, LUIZ PAULO
e WAGNER MONTES,**
MEMBROS DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUERITO (CPI) DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, INSTITUÍDA PELA RESOLUÇÃO nº 704/2013

Dirigimo-nos a Vossas Excelências para, na condição de Presidentes da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário - ADEMI RJ e do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro - SINDUSCON-Rio, expor e afinal requerer o que segue:

- I. Em sua edição de 05.12.2014, o Diário Oficial do Rio de Janeiro – Parte II – Legislativo, noticiou a inclusão do PR estadual nº 1392/2014 na pauta das sessões do dia 09.12.2014, para análise e aprovação, em plenário, de seu relatório final, cujo texto foi disponibilizado com a publicação.
- II. Anunciada a discussão única, em tramitação ordinária, do mencionado Projeto de Resolução Estadual foi o mesmo retirado da pauta de votação de ofício, por determinação da Presidência.
- III. A discussão do relatório final em tramitação ordinária será reincluída na pauta das sessões desta semana, oportunidade em

- IV. que deverá ser votada a análise e aprovação do texto do Projeto de Resolução Estadual nº 1392/2014.
- V. Em reunião realizada no dia 11.12.2014, às 17h, na ALERJ, com a participação de Vossas Excelências e dos representantes das entidades que representamos, deduzimos algumas ponderações a respeito das “recomendações às construtoras” que se encontram inseridas no texto do Relatório final da CPI, a ser analisado e aprovado em sessão plenária a se realizar nesta semana.
- VI. Embora louvável a iniciativa dos integrantes da Comissão Parlamentar de Inquérito, as recomendações endereçadas às construtoras tratam, em maior parte, de assuntos já regulados por leis federais, estaduais e/ou municipais, enquanto que algumas delas escapam à competência dessa Casa das Leis posto que tratando de matérias da competência privativa da União (CF, art. 22) ou do Município (CF, art. 30).
- VII. Em que pesem tais restrições de ordem constitucional e sem nos referirmos, nestas notas, às demais conclusões e/ou proposições constantes do relatório, submetemos à leitura e exame dos Senhores Deputados que irão participar da sessão plenária designada para exame e aprovação do Relatório Final da CPI, as seguintes considerações, a propósito das RECOMENDAÇÕES ÀS CONSTRUTORAS, aqui em seguida transcritas, para maior facilidade de leitura e consulta:

As Construtoras

- 1) Devem apresentar antes do processo de vendas a terceiros: a) estudos geotécnicos completos, de forma a garantir a perfeita e suficiente caracterização do subsolo do terreno onde será erigido o empreendimento, visando evitar modificações nos projetos das fundações que venham a provocar posteriores alterações dos preços das construções; b) estudos completos de drenagem com a finalidade de evitar inundações; e, c) estudos completos, caso

necessário, da estabilidade dos taludes e projetos de contenção de encostas e,ou de aterros de forma a garantir a estabilidade do terreno;

NOTA: Estudos geotécnicos, de drenagem e de taludes.

Matéria já tratada pela NBR 15.575/2013, “Norma de Desempenho” que deve ser observada por todo empreendimento habitacional com projeto protocolizado nas Prefeituras a partir de 19 de julho de 2013 (início da vigência plena da norma), estabelece tais cuidados quando da prospecção do terreno. Por sua feita, o “Guia Orientativo da Norma de Desempenho”, elaborado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC e associados, entre eles o SINDUSCON-RIO, para a perfeita observância da mesma, contém no “Apêndice Jurídico” estritas recomendações a esse respeito.

- 2) Apresentar, no estande de vendas, o cronograma físico-financeiro da futura construção e o memorial;**

NOTA: Documentos integrantes do “Memorial de Incorporação”.

Instrumento criado pela Lei 4.591/64, o Memorial da Incorporação deve conter todos os documentos listados em seu artigo 32, inclusive projeto de arquitetura, cronograma e orçamento. Uma cópia do Memorial, devidamente registrado na matrícula do terreno onde se empreende a incorporação é mantida em poder da Incorporadora e usualmente disponibilizado para consulta.

Além disso, com relação aos documentos que constituem o Memorial de Incorporação, em conformidade com o art. 32, § 4º, “O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada”.

- 3) Celebrar contrato de promessa de compra e venda de imóveis na planta com prazo factível para a construção e entrega do empreendimento;

NOTA: O prazo de 30 (trinta) meses, que vem sendo usualmente estabelecido é “factível para a construção e entrega do empreendimento”. É igualmente razoável entender-se que atrasos decorrentes de casos fortuitos e de força maior (art. 393 do Código Civil) são naturais e a prorrogação em decorrência de tais atrasos é de justiça que ocorra.

- 4) Incluir nos projetos de estatuto dos condomínios regras para que a cobrança de cotas codominiais dos promitentes compradores somente ocorra após a imissão na posse do imóvel pelo adquirente;

NOTA: A instalação do Condomínio depende da disponibilização da posse (não da efetiva posse) ou do direito de propriedade. Contradição com o Código Civil de 2002.

- 5) Permitir visitação do imóvel em construção, no mínimo a cada 3 (três) meses, quando o regime adotado for o de Sociedade de Propósito Específico;

NOTA: As restrições a visitas durante a fase das obras se devem principalmente a questões de segurança dos próprios adquirentes. Não há previsão legal para essa recomendação e sua competência é da União Federal. Observa-se que, pelo art. 43, I, da lei 4.591/64, o incorporador deve “informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra”. A disponibilização de fotos do desenvolvimento da obra é prática já adotada por muitas incorporadoras.

- 6) Publicar, trimestralmente, balancete em área restrita do site da construtora referente ao imóvel a ser comercializado, contendo as receitas e despesas assumidas pela construtora em relação ao empreendimento;

NOTA: Tal providência já é observada nos empreendimentos subordinados ao regime do “Patrimônio de Afetação” (Lei 4.591/64, art. 31-D, IV). A competência legal para estendê-la a todas as incorporações seria da União Federal.

- 7) Publicar, em área restrita do site da construtora referente ao imóvel a ser comercializado, o cronograma físico-financeiro da obra atualizado, bem como justificativas das modificações porventura realizadas em relação ao projeto inicial;

NOTA: Não há previsão legal para essa recomendação e sua competência é da União Federal. Ver também a Nota referente à recomendação nº 8, a seguir.

- 8) Abster-se de modificar o projeto arquivado no Cartório e na Prefeitura, sem a devida aquiescência dos adquirentes, por escrito ou reunidos em assembleia geral;

NOTA: Já consta da Lei de Incorporações. O art. 43, IV, da Lei 4.591/64 estabelece que : “ IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;”

- 9) Abster-se de corrigir monetariamente pelo INCC ou por qualquer outro índice, o saldo devedor durante o período posterior ao prazo contratual para entrega das unidades imobiliárias;

NOTA: Não existe previsão legal. Matéria de competência federal.

- 10) Melhorar o planejamento da produtividade, com o treinamento dos executivos da empresa, tais como engenheiros, advogados e economistas;

NOTA: É prática corrente de todas as boas incorporadoras e construtoras dotarem seus executivos de capacitação, inclusive

incentivando-os a participar de cursos de pós-graduação, seminários, palestras, etc...

- 11) Construir os empreendimentos de modo que os vãos de portas tenham, no mínimo, 80cm (oitenta centímetros);

NOTA: Matéria tratada no item 2.2.5 e subitens, do Decreto N. 10.426 de 06.09.1991 “Simplifica formalidades no processo de edificações e dá outras providências” e modificou o Decreto N. 7.336 de 5 de janeiro de 1988:

“2.2.5 – Os vãos das portas de acesso aos compartimentos deverão atender às seguintes condições mínimas:

2.2.5.1 – De acesso a unidade, a salas, a cozinhas: 0,80m x 2,00m

2.2.5.2 – De acesso a quartos e outros compartimentos habitáveis: 0,70m x 2,00m

2.2.5.3 – De acesso a demais compartimentos: 0,60m x 0,80m”.

- 12) Construir os empreendimentos de modo que os vãos de janelas tenham, no mínimo, 1,20cm (um metro e vinte centímetros);

NOTA: Matéria também tratada no Decreto n. 10.426 de 6 de setembro de 1991, no Item 2.2 – relativo às unidades residenciais:

Serão os seguintes os vãos mínimos de ventilação e iluminação dos compartimentos:

2.2.3.1 – Salas/quartos

Ventilação e iluminação naturais obrigatórias através de vãos com um mínimo de 1/6 de área do compartimento, devendo possuir dispositivos (portas ou janelas) que permitam a iluminação e ventilação do compartimento, devendo a iluminação ser garantida na totalidade do vão e a ventilação na metade deste, no mínimo, quando da abertura dos dispositivos.

2.2.3.2 – Cozinha/copa

Ventilação e iluminação natural obrigatória, através de vãos com um mínimo de 1/8 de área do compartimento.

2.2.3.3 - Conjunto sala/kitchenette

Os vãos de ventilação e iluminação deverão corresponder no mínimo a 1/6 da área do conjunto.

2.2.3.5 - Banheiros e WC

Ventilação obrigatória, podendo ser:

- a) Ventilação natural através de vãos com um mínimo de 1/8 da área do compartimento;**
- b) Ventilação natural através de dutos com 1/6 da área do compartimento;**
- c) Ventilação mecânica.**

- 13) Utilizar, sempre que viável, materiais ambientalmente sustentáveis e energeticamente eficientes, tais como energia solar, de modo a diminuir as despesas do empreendimento;**

NOTA: Tal prática deve ser incentivada. Entretanto, a adoção das práticas sustentáveis redundará em acréscimo de custos que, inexoravelmente, onerará o comprador. Há, no caso específico do município do Rio de Janeiro, o Decreto Nº 35.745/2012, editado pelo Senhor Prefeito Eduardo Paes, criando a Certificação QUALIVERDE, que estabelece incentivo à adoção de práticas sustentáveis na Construção, que, entretanto, depende da aprovação dos Projetos de Lei Nº 1.415/2012, que concede benefícios fiscais e de Lei Complementar Nº 88/2012, que concede benefícios edilícios, igualmente da iniciativa do Executivo Municipal. O Decreto Nº 35.745/2012, sem as Leis decorrentes dos citados projetos, não tem sentido, posto que sua aplicação depende diretamente delas. Apesar dos reiterados pedidos feitos pelas duas entidades que subscrevem, continuam em tramitação na Câmara Municipal do Rio de Janeiro. A aprovação de tais

projetos, aliados ao Decreto 35.745/2012, colocarão a cidade do Rio de Janeiro na vanguarda nacional na questão de sustentabilidade, e, com certeza, terão importância capital na sua disseminação pelos demais municípios do estado, e, muito provavelmente, em todo o país.

- 14) Publicar o fluxo de caixa da obra e suas atualizações e modificações em relação ao inicial, acompanhados das respectivas justificativas, em área do site da construtora referente ao imóvel a ser comercializado, a que os adquirentes das unidades autônomas tenham acesso;

NOTA: Já existe, nos casos de empreendimentos que se submetem ao regime do “Patrimônio de Afetação”, a obrigatoriedade de serem apresentados balancetes trimestralmente (V. resposta ao item 6), equivalentes aos fluxos de caixa solicitados. Pretender fazer valer tal obrigação indistintamente é extrapolar competência.

- 15) Proceder à inclusão de cláusula contratual que preveja o pagamento de aluguel a todos os adquirentes que solicitarem, durante todo o período de atraso da obra, em percentual não inferior a 1% do valor do imóvel;

NOTA: Não existe previsão legal. Competência federal. Cabe registrar, no entanto, que uma compensação pelo atraso já está sendo prevista no texto da minuta de Promessa de Compra e Venda Padronizada, fruto dos trabalhos dos fóruns “Segurança Jurídica no Negócio Imobiliário” e “Mercado Imobiliário – Discutindo as Melhores Práticas”, constituídos pelo TJRJ - OAB-RJ - ADEMI-RJ e do Fórum RGI – ADEMI RJ, com os Oficiais Registradores de Imóveis. (Material disponibilizado para os integrantes da CPI, na reunião do dia 11.12.2014, acima referida)

- 16) Adotar, obrigatoriamente, as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT nos empreendimentos, relativas à qualidade da edificação, à proteção contra ruído e contra poluição sonora;

NOTA: Matéria já tratada pela NBR 15.575/2013, “Norma de Desempenho”, obrigatória para os empreendimentos com projetos protocolizados a partir de 19.07.2013.

- 17)** Fazer constar na convenção de condomínio a autovistoria das instalações elétricas, uma vez que são responsáveis por mais de 80% de causas de incêndios;

NOTA: Matéria já tratada pela Lei Estadual 6.400 de 05.03.2013 – (“Lei da autovistoria”) e pela Lei Complementar nº 126/2013, do município do Rio de Janeiro. Entretanto, as regras de procedimento ainda estão em gestação através de Comissão de Estudos da ABNT que está elaborando a Norma de inspeções Prediais.

- 18)** Proceder à ligação definitiva de instalação elétrica, mediante responsável técnico legalmente habilitado, com assinatura no termo de responsabilidade técnica;

NOTA: As instalações elétricas são objeto de aprovação de projeto junto à concessionária e as ligações prediais são feitas exclusivamente por técnicos da própria concessionária.

- 19)** A “cota de soleira” a ser adotada para as edificações deve ser definida em função da “cota máxima cheia” referente à região, ou à área em que será construído o empreendimento para que sejam evitadas inundações, ou alagamento do mesmo;

NOTA: Todo construtor/incorporador responsável deve tomar as medidas necessárias para a melhor implantação do edifício – uma delas a de adequar a cota de soleira à cota máxima de enchentes. Entretanto, há que se ter em conta que a maior enchente é a que está sempre por acontecer, muitas vezes fruto da má gestão pública, sem que haja qualquer interferência por força da construção do empreendimento.

- 20)** Respeitar as leis federais e estaduais acerca da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência.

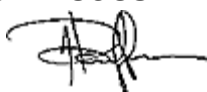
NOTA: É de boa prática dotar os imóveis de condições de acessibilidade, buscando-se atender ao previsto na Lei federal 10.098/2000, assim como buscar-se a observância da NBR 9.050/2004 – “Norma de Acessibilidade”, e outras referidas à acessibilidade, da lavra do Estado ou do Município. Entretanto, deve se ter em mente que as regras edilícias são prerrogativa dos municípios.

Submetemos assim, com o presente registro, à elevada consideração de Vossas Excelências, as informações deduzidas nas Notas correspondentes a cada uma das recomendações direcionadas às construtoras, que integram o Relatório Final da CPI, a ser apreciado e votado em Sessão Plenária, pelo que requeremos suas importantes análises.

Cordialmente,

Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2014.

SINDUSCON-RIO



Roberto Kauffmann

ADEMI RJ



João Paulo Matos