



**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA**  
do Estado de São Paulo

PODER LEGISLATIVO

**Projeto de Lei n° 723/2025**

Processo Número: **26951/2025** | Data do Protocolo: 06/08/2025 17:59:21



Autenticar documento em <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 3200310036003600370036003A004300, Documento assinado digitalmente conforme  
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



## Projeto de Lei

*Dispõe sobre a obrigatoriedade de inspeção técnica e manutenção periódica em edificações privadas e condomínios edilícios no Estado de São Paulo e dá outras providências.*

### **A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO DECRETA**

Artigo 1º Fica instituída, no âmbito do Estado de São Paulo, a obrigatoriedade de inspeção técnica periódica e de manutenção preventiva e corretiva em todas as edificações privadas multifamiliares, comerciais e mistas, inclusive condomínios edilícios.

Artigo 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – Edificação privada: qualquer construção particular localizada no território do Estado de São Paulo, destinada a uso habitacional, comercial, industrial ou misto, com ocupação coletiva e caráter permanente;

II – Condomínio edilício: edificação com áreas comuns e unidades autônomas regidas nos termos da Lei Federal nº 4.591/1964 e do Código Civil (Lei nº 10.406/2002);

III – Inspeção predial: vistoria realizada por profissional legalmente habilitado, com registro no CREA ou CAU, que avalia a integridade estrutural, instalações elétricas, hidráulicas, prevenção contra incêndio, telhados, fachadas, marquises e demais componentes da edificação;

IV – Parecer Técnico de Inspeção Predial: laudo técnico circunstanciado, com ART ou RRT, elaborado conforme a ABNT NBR 16747:2020 – Inspeção Predial, contendo diagnóstico das condições da edificação, grau de risco, orientações técnicas e plano de manutenção;

V – Plano de Manutenção: cronograma com diretrizes para conservação da edificação, conforme normas técnicas da ABNT;

VI – Situação de risco iminente: condição que represente ameaça concreta à vida ou à integridade física, conforme avaliação técnica.

Artigo 3º A inspeção predial será obrigatória para edificações que:

I – Tenham área construída igual ou superior a 750 m<sup>2</sup>;

II – Tenham mais de 5 (cinco) anos da expedição do “habite-se”.

Artigo 4º As edificações enquadradas no art. 3º deverão passar por inspeção predial a cada 5 (cinco) anos, independentemente de sua destinação.

Artigo 5º É dever do síndico ou do titular da edificação:

I – Contratar profissional legalmente habilitado para a emissão do Parecer Técnico de Inspeção Predial, conforme a ABNT NBR 16747:2020, com a devida ART ou RRT;

II – Providenciar a juntada obrigatória dos seguintes documentos complementares válidos e atualizados:

a) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB;

b) Laudo técnico das instalações elétricas;

c) Quando aplicável, laudo de estanqueidade de gás, reservatórios e outros sistemas;

III – Arquivar todos os documentos técnicos e mantê-los disponíveis para consulta por condôminos e autoridades competentes;





IV – Implementar, no prazo definido nos laudos, as ações corretivas indicadas;

V – Executar o Plano de Manutenção da Edificação.

§1º. A ausência de qualquer dos documentos previstos neste artigo invalida o processo de vistoria predial para fins de comprovação de regularidade perante o Poder Público Estadual.

§2º. Os documentos mencionados deverão ser anexados eletronicamente a sistema estadual, conforme regulamentação, ou protocolados fisicamente até a regulamentação definitiva da plataforma digital.

Artigo 6º No caso de constatação de risco iminente à vida ou à segurança estrutural, o profissional responsável deverá comunicar imediatamente ao Poder Executivo Estadual, por meio da Defesa Civil, e às prefeituras locais, conforme o caso.

Parágrafo único. A comunicação deverá ser formal, com cópia do laudo técnico ou relatório preliminar.

Artigo 6º-A O Poder Executivo regulamentará, por decreto, o recebimento, controle e análise dos documentos previstos nesta Lei, inclusive por meio de sistema digital.

Parágrafo único. Até a criação da plataforma digital, os documentos deverão ser protocolados fisicamente junto aos órgãos estaduais competentes.

Artigo 6º-B As obras ou reformas realizadas em áreas comuns ou privativas das edificações abrangidas por esta Lei deverão:

I – Ser previamente analisadas e autorizadas por engenheiro civil responsável técnico pela edificação ou por profissional habilitado designado pelo condomínio;

II – Ser anexadas ao Parecer Técnico de Inspeção Predial mais recente, com descrição das intervenções pretendidas;

III – Estar acompanhadas de documentos conforme a ABNT NBR 16280/2014.

§1º. Ficam dispensados da exigência de autorização técnica os pequenos reparos que não alterem estrutura, fachada, impermeabilizações, redes elétricas, hidráulicas, gás ou sistemas coletivos.

§2º. Obras irregulares estarão sujeitas às penalidades previstas nesta Lei.

§3º. Conforme dispõe o item 5.1 da ABNT NBR 16280:2014, toda reforma deverá ser precedida da elaboração de plano formal de reforma, que contenha, no mínimo, a descrição dos serviços a serem realizados, os métodos construtivos, os materiais utilizados e os impactos previstos na edificação, devendo tal plano ser aprovado por engenheiro ou arquiteto legalmente habilitado, o qual deverá assinar como responsável técnico pela obra, com a devida ART ou RRT.

Artigo 7º O descumprimento desta Lei sujeita os responsáveis a:

I – Multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

II – Notificação e imposição de prazo para regularização;

III – Interdição parcial ou total da edificação, em caso de risco grave constatado.

§1º. A interdição será precedida de relatório técnico fundamentado, podendo ser imediata em caso de ameaça direta à integridade física.

§2º. A desinterdição dependerá de novo laudo técnico validado pela autoridade competente.

Artigo 8º O Poder Executivo regulamentará esta Lei em até 90 (noventa) dias a contar da sua publicação.

Artigo 9º Esta Lei entra em vigor após 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação.

## JUSTIFICATIVA





A presente proposta tem por finalidade assegurar a segurança estrutural, funcional e habitacional das edificações privadas multifamiliares, comerciais e mistas no Estado de São Paulo, com base nos princípios da função social da propriedade, da prevenção de riscos e da responsabilidade do síndico, conforme previsto no art. 1.348 do Código Civil.

A medida responde à necessidade crescente de se instituir uma cultura de manutenção preventiva, diante de ocorrências recorrentes de acidentes provocados por falhas estruturais, instalações comprometidas ou ausência de conservação periódica.

A proposta está alinhada às normas técnicas da ABNT, especialmente à NBR 16747:2020 e à NBR 16280:2014, estabelecendo critérios objetivos para inspeções periódicas, a obrigatoriedade de documentação técnica atualizada e a implementação de planos de manutenção predial.

Além disso, prevê a comunicação imediata de situações de risco à Defesa Civil e às autoridades competentes, reforçando o caráter preventivo, fiscalizador e de proteção à vida. Também institui sanções proporcionais e mecanismos de controle por meio de sistema digital a ser regulamentado.

A proposta é de iniciativa de Rodrigo Karpát, Presidente da Comissão Estadual de Advocacia Condominial da OAB/SP, cuja atuação é voltada à promoção de normas que assegurem o bem-estar, a segurança jurídica e a qualidade de vida nas relações condominiais e urbanas.

**Altair Moraes - REPUBLICANOS**



# PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3200340035003800330039003A005000

Assinado eletronicamente por **Altair Moraes** em **06/08/2025 17:46**

Checksum: **D03F9C79EFFE647A8CC82FC5E3844B220141AEDD7B29738512D7EE350127FACD**

