

CREA enfatiza a importância da manutenção periódica das edificações

Os desabamentos de prédios no Rio de Janeiro e em São Paulo no mês de janeiro causaram repercussões por todo o Brasil. As autoridades demonstraram maior preocupação com suas estruturas urbanas, edifícios e construções, visando evitar essas tragédias. Pode-se constatar que há algum tempo vêm sendo noticiados acidentes decorrentes de obras executadas sem a participação de profissionais registrados, o que ressalta a importância do tema e da fiscalização efetiva pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia de todo o país.

Por outro lado, não se pode deixar de mencionar os casos de acidentes relacionados à falta de manutenção das edificações, atividade negligenciada por grande parte dos proprietários. Cumpre ao Sistema CONFEA/CREA primeiro informar à sociedade a importância de manutenção periódica nos edifícios, sejam residenciais, comerciais ou industriais. A preocupação vem do fato de que essas edificações não são eternas, têm vida útil e foram dimensionadas para um fim específico. A falta de manutenção e o uso indevido expõe a edificação ao risco de colapso.

Existem duas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT: a NBR 5674/1999, que fixa os procedimentos de orientação para organização de um sistema de manutenção de edificações; e a NBR 14037/2011, recentemente publicada, que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos a serem incluídos no manual de uso, operação e manutenção das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador, que deve ser fornecida em conjunto com os projetos e memorial descritivo da edificação ao comprador do imóvel.

Preocupado com o assunto, o CREA-SC editou, ainda em Janeiro de 2010, o Manual do Síndico, parceria com o SECOVI – Sindicato da Habitação da Região de Florianópolis/Tubarão, documento que orienta para a necessidade de manutenção das edificações sob a administração dos síndicos.

“A parceria com o CREA-SC na elaboração do manual foi o caminho natural para apresentar aos síndicos a importância da manutenção predial e das suas responsabilidades como administrador na contratação de profissionais habilitados para prestação de serviços”, diz o presidente do SECOVI, Fernando Willrich.

O manual expressa a necessidade de manutenções periódicas preventivas nos diversos sistemas que compõe a edificação, bem como a obrigatoriedade das mesmas serem acompanhadas por profissional responsável técnico do Sistema CONFEA/CREA com a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica. Essas inspeções possibilitam a identificação de vícios ocultos na edificação e a aplicação da ação corretiva adequada preservando o imóvel.

A manutenção preventiva se destina a manter a integridade do imóvel durante a sua vida útil estimada, localizando e reparando eventuais deficiências que, com o passar do tempo, passam a representar riscos para a segurança do imóvel e a dos que o habitam ou frequentam. “É salutar também que os municípios elaborem e aprovem leis tornando obrigatória a realização de vistorias periódicas em todas as edificações, dando ênfase às já concluídas e que apresentam problemas que foram se acentuando com o tempo”, afirma o presidente do CREA-SC, Eng. Civil Carlos Alberto Kita Xavier.

Exemplo desta postura no estado é o município de Balneário Camboriú, com a lei nº 2805 de 2008, que torna obrigatória as vistorias periódicas e estabelece inclusive prazo para que os condomínios antigos apresentem relatório de vistoria àquela municipalidade. Os prazos máximos estabelecidos pela lei para as realizações de manutenção têm como referência a idade real

do prédio que será contada a partir da entrega ou entrada em operação do mesmo. Para garantir um padrão mínimo de exigência, a lei apresenta como anexo um formulário de inspeção técnica, listando os principais elementos de uma edificação, que deverá ser devidamente preenchido e entregue junto a outros documentos.

Alguns projetos de lei sobre o assunto continuam em tramitação: o PL 491/2011 do senador Marcelo Crivella que determina a realização periódica de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação; na Câmara Federal o PL 1232/07, do deputado Eduardo Gomes, que sugere a obrigatoriedade de vistoria em edifícios; na capital o PL 13101/2008, do vereador Alexandre Fontes e em Joinville um projeto de lei de 2004 elaborado com apoio técnico da AJECI – Associação Joinvillense de Engenheiros Civis que estava arquivado e retornou agora para apreciação.

Engenheiros na cidade de Criciúma também têm se mobilizado sensibilizando a Câmara de Vereadores para a criação de uma lei municipal que obrigue os condomínios e proprietários a realizar periodicamente vistorias técnicas e manutenção predial, sempre com supervisão especializada. Além disso, o SECOVI da região tem estruturado palestras sobre o tema, objetivando que síndicos e proprietários se voltem para necessidade da segurança e fiscalização preventiva.

Em setembro de 2010 o CREA-SC elaborou, em parceria com as entidades de classe e com a participação de mais de 1.500 profissionais do estado envolvidos, o documento “Pensando Santa Catarina: Contribuições das Áreas Tecnológicas para o Desenvolvimento Sustentável do Estado”, entregue aos candidatos a governador, senador, prefeitos e deputados.

Nele o Conselho sugere ao poder público, a edição de legislação específica sobre a necessidade da manutenção predial em todos os prédios públicos, tornando obrigatória a realização de vistorias periódicas feitas por profissionais

habilitados. Estas inspeções devem fornecer informações técnicas sobre as condições de segurança, salubridade, habitabilidade e, especialmente, estabilidade estrutural, impermeabilização de coberturas, integridade de marquises e segurança das instalações elétricas e sanitárias.

O documento propõe ainda que o Estado de Santa Catarina edite legislação similar a de Balneário Camboriú para seus prédios públicos, interagindo com todos os municípios para que elaborem legislações semelhantes, tanto para os prédios públicos quanto para as edificações particulares multifamiliares.

O CREA-SC continuará envidando todos os esforços para que no estado de Santa Catarina não se repitam casos como o do Rio de Janeiro, e mais recentemente São Paulo, cumprindo sua missão primeira de coibir, através da fiscalização do exercício profissional, a existência de obras irregulares, aumentando a segurança e o bem estar social. No dia 7 de fevereiro o Deputado Estadual Carlos Chiodini esteve em audiência com o presidente do Conselho para discutir manutenção preventiva e propor a reedição do Manual do Síndico. A intenção do deputado é promover audiências públicas para publicação de uma lei estadual sobre o assunto.

Mais informações:

PL 1232/07 – www.camara.gov.br

PL 491/2011 – www.senado.gov.br

PL 13101/2008 – www.cmf.sc.gov.br

Lei 2805/2008 – www.cidadedecamboriu.sc.gov.br