

Importância da manutenção periódica das edificações

Eng. Civil e Seg. Trab. Carlos Alberto Kita Xavier
Presidente do CREA-SC Gestão 2012-2014

Observando o noticiário quanto à catástrofe ocorrida com o desabamento de três edifícios no Rio de Janeiro no último dia 25, verificamos que há algum tempo vêm sendo noticiados acidentes decorrentes de obras executadas sem a participação de profissional, que ressaltam a importância do tema e da fiscalização efetiva destas pelo Conselho. Por outro lado, não podemos deixar de mencionar os casos de acidentes relacionados à falta de manutenção das edificações, atividade negligenciada por grande parte dos proprietários.

Cumprindo 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, tem vida útil e foram dimensionadas para um fim específico. A falta de manutenção e o uso indevido expõe a edificação ao risco de colapso. Neste sentido e com esta preocupação temos 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”; esta última devendo ser fornecida em conjunto com os projetos e memorial descritivo da edificação ao comprador do imóvel.

O CREA-SC, preocupado com o assunto, promoveu a edição do Manual do Síndico, em parceria com o SECOVI, documento que

orienta o mesmo para a necessidade de manutenção das edificações sob sua administração. Nele está expressa a necessidade de manutenções periódicas preventivas nos diversos sistemas que compõe a edificação, bem como a obrigatoriedade das mesmas serem acompanhadas por responsável técnico do Sistema CONFEA/CREA e de registro da 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. Em síntese “a manutenção preventiva se destina a manter a integridade do imóvel durante toda a sua vida útil estimada, localizando e reparando eventuais deficiências que, com o passar do tempo, possam representar riscos para a segurança do imóvel e a dos que o habitam ou frequentam” (Manual do Síndico).

Consideramos também salutar que os municípios elaborem e aprovem lei tornando obrigatória a realização de vistorias periódicas em todas as edificações, dando ênfase às já concluídas e que apresentam por sua idade avançada problemas que foram se acentuando com o tempo. Exemplo desta postura no estado é o município de Balneário Camboriú com lei publicada em 2008 tornando obrigatórias as vistorias periódicas e estabelecendo inclusive prazo para que os condomínios antigos apresentem relatório de vistoria àquela municipalidade.

Por fim, expressando nossa preocupação com tema de tamanha relevância esclarecemos que o CREA-SC envidará todos os esforços para que no estado de Santa Catarina não se repitam casos como o do Rio de Janeiro, cumprindo nossa missão primeira de garantir através da fiscalização do exercício profissional objetivando coibir a existência de obras irregulares, aumentando a segurança e o bem estar social.