

JUSTIFICATIVA

O tema proposto no presente trabalho visa a análise da problemática atual e inevitável dos desabamentos e acidentes recorrentes na construção civil, findando na produção de uma minuta de projeto de lei, que tenha a proposta de inspeção e manutenção predial de edificações para o Município de Anápolis.

Analisa-se que a problemática da construção civil ocorre pela cultura da sociedade no mito que as estruturas da construção civil foram projetadas para durar muitos anos ou até mesmo para sempre. Mito este já desacreditado pelos profissionais que atuam neste ramo.

Antigamente a lei que tratava das sociedades era o Código de Hamurabi, o qual foi criado em consoante a lei de talião, cujo fim era focado no termo “olho por olho, dente por dente”. No caso das construções seus construtores quando a obra vinha a desabar causando a morte de alguém afim de se fazer justiça o construtor tinha que morrer. Portanto, para se eximir dessa responsabilidade muitos acabavam por superdimensionar as estruturas, assim elas duravam muito tempo cumprindo o seu desempenho, além de demorarem muito tempo para que a estrutura sofresse com a deterioração ou entrar em colapso.

Muitos anos passaram a sociedade num todo evoluiu, as leis se tornaram menos severas. E as edificações no tempo atual tende a cumprir ao seu fim que foi determinado previamente em projeto, e para que este cumpra o sua vida útil, em consoante ao seu desempenho, o mecanismo para o cumprimento deste fim é a manutenção predial preventiva.

A inspeção predial quando realizada de forma planejada tende a atender o seu papel para que ocorra a manutenção predial de forma planejada. Assim as falhas podem ser constatadas previamente, podendo serem evitados ou diminuídos possíveis desabamentos ou acidentes,

decorrentes do agravamento das falhas ou anomalias. Sendo assim, como ocorre na medicina uma doença descoberta em seu estado inicial é mais fácil de tratar o problema evitando a piora ou até mesmo obtendo a cura.

A inspeção predial serve para que se estabeleça providências e responsabilidades, como também para que se analisem os sistemas construtivos da edificação (sejam eles a estrutura, alvenaria, esquadrias, revestimentos, fachadas, impermeabilização, etc.) as instalações e seus equipamentos prediais, e, por fim, determinar as irregularidades prediais. Sendo aplicável a qualquer edificação (IBAPE/PR, 2016).

Zuchetti (2003 *apud* CARMO, 2015) traz o seguinte:

O conhecimento da causa que gerou o problema é importante para que se possa prescrever a terapêutica adequada para o problema em questão, uma vez que se tratarmos os sintomas sem eliminar a causa, o problema tende a se manifestar novamente (ZUCHETTI, 2003 *apud* CARMO, 2015, p. 3).

Verifica-se que a manutenção, de acordo com o CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção):

Para que a manutenção obtenha os resultados esperados de conservação e crie condições para que seja atingida a vida útil do imóvel, é necessária a implantação de um sistema de gestão de manutenção que contemple o planejamento de atividades e recursos, bem como a execução de cada um deles de acordo com as especificidades de cada empreendimento. A manutenção deve ser iniciada tão logo inicie o uso da edificação, no caso de unidades privativas mesmo que estejam desocupadas deve ser implantado o Programa de Manutenção (CBIC, 2014, p. 142 - 143).

A manutenção predial é feita para que a edificação obtenha a sua vida útil, consequentemente quando realizada de maneira correta tende a suprimir falhas supervenientes devidas a utilização desta. Além disso, a manutenção predial serve para que haja diminuição de

falhas que possam ocasionar colapso na estrutura e a sua deterioração antecipada atendendo a conservação da edificação.

Quando da ausência ou pela realização de forma inadequada da manutenção é fato que podem surgir várias patologias na construção civil, as quais podem ser constatadas na inspeção sendo materializadas por meio de laudo técnico. Quando a patologia já identificada no laudo técnico de inspeção predial não sofrer reparos através da manutenção predial, serão agravados podendo a estruturas entrar em colapso e ocasionar acidentes.

Os acidentes ocorrentes na construção civil no Brasil, já causaram várias perdas de vidas humanas, que poderiam ter sido poupadas quando da manutenção predial fosse feita de forma preventiva e correta. Ou até mesmo minimizados os impactos. A imprensa registra em seus periódicos vários acidentes da construção civil, porém só alguns mais graves são tratados pela mídia, vindo a ocorrer inúmeros outros que a mídia não trata, e muitos que não constam em qualquer documento. Porém ao observar os laudos desses grandes acidentes é notório que quando ocorrência da inspeção e manutenção predial preventiva e adequada, poderiam ter sido evitados e até mesmo diminuídos seus impactos.

Um acidente, em 2013, ocorrido na cidade do Rio de Janeiro também deixa claro a importância do conjunto estrutural do projeto, o acidente em questão é o desabamento do Edifício Liberdade que ao longo de sua vida útil, foram realizadas várias reformas na edificação, sendo até mesmo a nível estrutural e acréscimo de cargas não previstas previamente no projeto. Se a inspeção predial fosse feita de maneira correta esses acréscimos na estrutura não teriam sido aceitos, resultado na manutenção da estrutura original.

A cidade de Anápolis possui seus 145 anos de fundação (1873), apesar de não ter sido palco de grande incidente por falta de manutenção predial. Temos a capital federal que foi fundada em 1960 (58 anos) e já é palco de acidentes relevantes na construção civil, como o caso recente da queda do Viaduto Galeria dos Estados e do desabamento da laje lateral do Bloco C da 210 Norte.

Existe uma necessidade de manutenção planejada adequada sendo que é por meio desta que ocorrem as manutenções dos sistemas e dos componentes construtivos que tem prazo de manutenção previstas na NBR 15575/13 a fim de garantir que o seu uso da edificação venha a cumprir o seu papel de acordo com o previsto anteriormente em seu projeto. Observa-se que apesar da importância desta muitas vezes é realizada de maneira incorreta.

A fim de garantir a realização das devidas manutenções, faz necessária a inspeção predial para que execute o seu papel na edificação, que é de observar de maneira adequada todos os componentes construtivos e os sistemas da edificação, para que no final seja elaborado um laudo técnico de inspeção predial trazendo o estado que se encontra a edificação e quando preciso ofereça os métodos para possível reparação de patologia. Atingindo a economia, a segurança, conforto, higiene e qualidade de vida aos cidadãos.

É através da obrigatoriedade da inspeção e manutenção predial que irá se observar o cumprimento adequado destas, que tem o intuito de conscientizar a sociedade para a relevância das manutenções, seja ela planejada ou não. Ou seja, para que mude o pensamento da cultura da não importância da inspeção e manutenção predial é necessário que se implante a obrigação por meio de lei, a fim de ao longo de um processo a sociedade aprenda a relevância destas, quando do surgimento dos seus frutos, sejam eles pela segurança, conforto e higiene da edificação.

Ao se legislar sobre a inspeção e manutenção predial, tornando-se está com uma periodicidade de tempo definido obrigatória, deixa evidente a importância dada pelo município ao seu patrimônio para que suas edificações atendam a sua vida útil, conseqüentemente o seu pleno desempenho. Evitando possíveis acidentes futuros e auxiliando a fiscalização realizada pelo poder executivo, pois se trata de um serviço que aborda a utilidade pública. Portanto permite se um trabalho mais eficiente. A implementação de uma legislação referente a inspeção e manutenção predial deve ser observada com planos que abordem de forma direta e clara como deverão ocorrer as inspeções. Estas inspeções devem estar consoante às normas da ABNT e do IBAPE, a fim de se

seguir os parâmetros já estudados e elaborados previamente com esses fins. Além disso a implementação dessa legislação tem que ocorrer de forma gradual alcançando todas as edificações que a legislação abrange.

Portanto, para que a sociedade Anapolina seja uma parte beneficiada da inspeção e manutenção predial, faz necessária a criação de uma minuta de projeto de lei, e posteriormente aprovação da mesma.

Sala das Comissões, 25 de fevereiro de 2019.

Pastor Elias Rodrigues

Vereador – PSDB

Presidente da Frente Parlamentar de Segurança Pública

PROJETO DE LEI Nº _____ DE _____ DE 2019

Ementa: Dispõe sobre a obrigatoriedade de realização de inspeção predial periódica e manutenção das edificações coletivas de uso público e privado, do município de Anápolis.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte lei: PROJETO DE LEI Nº _____ DE _____ DE 2019.

Art. 1º - Os responsáveis pelas edificações públicas e privadas presentes no município de Anápolis ficam obrigados a realizar a inspeção predial. A inspeção predial abrange a vistoria técnica e o exame das edificações para apurar o estado e segurança da edificação, é realizado por profissional habilitado, e havendo necessidade justifica-se a realização da correção das patologias.

§ 1º - Os responsáveis são o proprietário, o síndico ou o representante legal e o gestor das edificações públicas e privadas.

§ 2º - Entende-se por profissional habilitado, os engenheiros e arquitetos que fazem parte, respectivamente, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com as respectivas prerrogativas concernentes ao procedimento da vistoria.

Art. 2º - A vistoria técnica das edificações deverá ser caracterizada por Laudo Técnico de Inspeção Predial (LTIP), que terá de ser exposto a Defesa Civil do Município, pelos responsáveis, juntada a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 1º - Ficam obrigadas a vistoria periódica a cada 5 (cinco) anos as edificações:

I – Os pontos de comércio, com mais de 1.000 m² de área construída;

II – Unidades plurihabitacionais com mais de 2 (dois) pavimentos;

III – Hospitais e unidades de pronto atendimento;

IV – Espaços, cobertos ou não, com lotação superior a 300 (trezentas) pessoas;

V – Edificações públicas;

§ 2º - Ficam dispensadas da apresentação de LTIP as edificações:

I – Unihabitacionais;

II – Plurihabitacionais constituídas de até 2 (dois) pavimentos;

III – Todas as edificações após os 6 (seis) anos da concessão do habite-se;

Art. 3º - O LTIP que trata o artigo anterior terá que ser produzida em consonância com o que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 13752/96, que dispõe de perícias de engenharia na construção civil.

Art. 4º - Fica sujeitas a interdição parcial ou total, as edificações que apresentem risco iminente de acidente, até que seja sanada a patologia comprovada por laudo técnico.

Parágrafo único – Os infratores ficaram sujeitos a multas, a serem estabelecidas de acordo com o valor do imóvel.

Art. 5º - Os responsáveis pela edificação pública ou privada serão obrigados à custa da LTIP.

Art. 6º - As edificações terão o prazo de 2 (dois) anos para se adequarem, a esta legislação.

Art. 7º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões, 25 de fevereiro de 2019.

Pastor Elias Rodrigues

Vereador – PSDB

Presidente da Frente Parlamentar de Segurança Pública