

A importância da implementação de uma lei como garantia das inspeções prediais

Durante os anos muitos foram os noticiários nacionais alertando sobre **diversos acidentes prediais**, sendo alguns desses com vítimas fatais e outros não, mas sempre esses problemas têm algo em comum, causam um enorme prejuízo para seus moradores.

Todos os sistemas e elementos de uma construção necessitam de atividades de manutenção ao longo de toda sua vida útil, para que possam ser garantidos suas condições de segurança, confiabilidade e desempenho para os quais estas foram criadas.

Os problemas podem já ocorrer na prancheta com pequenos erros na sua concepção, ou durante a execução da obra causada por inúmeros motivos ou podem ocorrer no pós obra que é causada por falta ou falhas no plano de manutenção; por mau uso; entre outras possibilidades.

Desta maneira, entende-se que a inspeção predial é um instrumento essencial para qualquer detecção, monitoramento e correção dos problemas, que com o passar dos anos da edificação estes começam a aparecer com maior frequência.

Com a inspeção, além da edificação ficar mais protegida, os custos utilizados para a manutenção serão diminuídos, pois os custos da manutenção preventivas são muito mais baixos que para a manutenção corretiva, que este está diretamente relacionando com a falta do plano de manutenção.

Podemos destacar

- A descoberta de patologias em seus estágios iniciais faz com que o gasto para repará-las seja menor.
- A criação de uma lei faz com que o setor público e até o privado priorizem na manutenção

Conforme mostrado na ilustração do (SENGE RJ, 2014) os maiores causadores dos acidentes prediais são devido à falta de manutenção e uso.



Figura 1: Incidência de acidentes em edificações, por tipo de origem

Fonte: SENGE RJ (2014)

Assim, de acordo com o Cosenza (2014), para que se possa eliminar a possibilidade **de um colapso e de uma possível deterioração do edifício, se faz necessário a implementação de um plano de manutenção eficiente, além da realização periódica da inspeção** para saber a reais condições que se encontra o edifício.

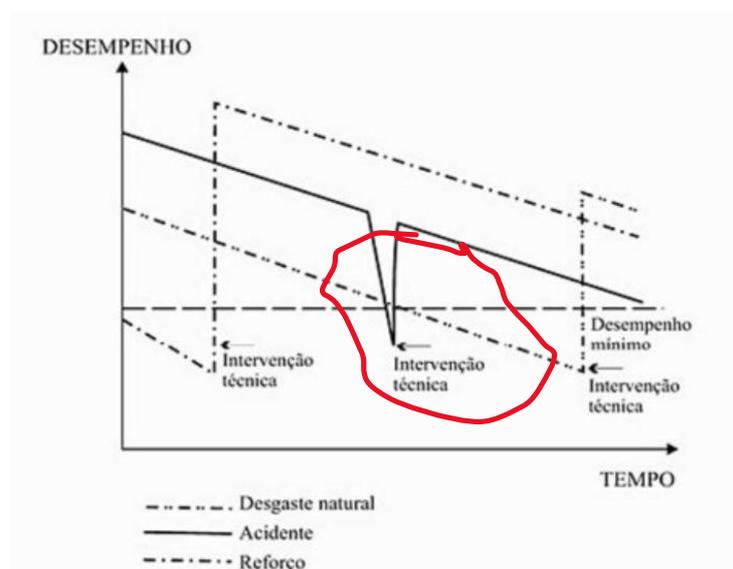


Figura 2: Incidência de acidentes em edificações, por tipo de origem

Fonte: Ripper e Souza (2001).

Para um melhor entendimento do assunto, é necessário falar sobre desempenho, que em 2013 ganhou um maior destaque com o lançamento da **NBR 15575 – “Norma de Desempenho”**, que até então é o principal documento normativo voltado ao desempenho de edificações habitacionais

A Norma 15575 define manifestação patológica como sendo uma irregularidade que se manifesta em qualquer parte da edificação.

Segundo Silva e Jonov (2009), patologia das construções é o ramo da engenharia que estuda todos os motivos e causas (sintomas, causas, origem e consequência) que se deu para o aparecimento das deficiências ao longo da construção.

A ABNT NBR 5674 define a manutenção sendo um conjunto de procedimentos que organizados ajudam na conservação ou recuperação da capacidade funcional do edifício, sempre visando atender as necessidades de segurança. **De forma resumida a manutenção pode ser a intervenção nos sistemas e elementos que possuem falhas das edificações.**

A figura 3 mostra alguns acidentes causados pela falta de manutenção ao longo do país.

Ano	Obra	Estado	Cidade	Provável origem do problema	Vítimas fatais
1995	Edifício Atlântico	PR	Guaratuba	Falha na execução de estrutura	28
1997	Edifício Itália	SP	São José do Rio Preto	Falhas de projeto	0
1998	Edifício Palace II	RJ	Rio de Janeiro	Falha de projeto	9
1999	Edifícios Éricka e Enseada de Serrambi	PE	Olinda	Falhas de projeto	4
2004	Areia Branca	PE	Recife	Falha na execução da obra	4
2006	Marquise da UEL	PR	Londrina	Falhas no projeto	2
2006	Obra na UERJ	RJ	Rio de Janeiro	Desconhecidas	0
2007	Obra do metrô de SP	SP	São Paulo	Falha de gerenciamento: projeto + medidas de recalque	7
2008	Complexo esportivo	RS	Novo Hamburgo	Falha de projeto	3
2008	Edifício Dom Gerônimo	PR	Maringá	Falha estrutural de uma sacada que desabou e levou as interiores em efeito dominó	0
2009	Edifício Santa Fé	RS	Capão da Canoa	Falhas de execução	4
2009	Igreja Renascer	SP	São Paulo	Falha de projeto	7
2010	Prédio antigo	RJ	Rio de Janeiro	Falha de manutenção	4
2011	Prédio de pequeno porte	RJ	Nova Friburgo	Desconhecidas	3
2011	Prédio – Real Class	PA	Belém	Desconhecidas	3

Fonte: Saldanha (2013)

Para o melhor entendimento sobre o que é a manutenção, são utilizadas ferramentas que irão variar de acordo com cada caso, por exemplo:

- **Perícia:** Apuração das causas de determinado evento.
- **Laudos:** Peça na qual profissional habilitado, relata o que foi observando e da sua conclusão sobre o assunto;
- **Consultoria:** Prescrição técnica a respeito de um determinado fato. assunto
- **Vistoria:** Constatação de um fato, que se utiliza de exames minuciosas dos elementos que o constituem.
- **Inspeção:** Análise técnica de fato, analisando as técnicas, o uso e a manutenção visando saber a real situação do estudo