



Fortaleza
PREFEITURA

OPERAÇÃO PREVENTIVA DE MAPEAMENTO DE PRÉDIOS COM OBRAS INCONCLUSAS - FORTALEZA /CE

INTRODUÇÃO

É como se fosse invisível, sem vida, sem cores, sem movimentação de pessoas, apesar de sua grandeza. Mas, os prédios com obras inconclusas estão lá, oferecendo riscos à população vizinha. O número de edificações com obras paradas vem aumentando com o tempo, é o que observa o Sindicato dos Engenheiros do Estado do Ceará, destacando que “o cenário de prédios inconclusos e abandonados que acumulam sujeira, criadouros de mosquitos, geram temores de desabamentos e, em alguns casos, até abrigam famílias em condições inseguras e insalubres, consolida-se na Capital”.

A situação de prédios inconclusos ou com obras inacabadas, na maioria das vezes, decorre de disputas judiciais ou mesmo decreto de falência das empresas construtoras, e ficam, por muitos anos, sem solução para a resolução do problema.

Destaca-se aqui que o processo de deterioração em muitos casos é imperceptível, podendo gerar desastres como o que aconteceu em São Paulo em maio de 2018, incêndio com desabamento total do prédio de 24 andares.

A Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil de Fortaleza (COPDC), criada pela Lei Complementar Municipal nº 19 de 08 de setembro de 2004, órgão integrante do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil – SINPDEC (Art. 10 da Lei 12.608/12), conforme bem define o Art. 8º, VII da citada lei que a Defesa Civil Municipal deve “vistoriar edificações e áreas de risco e promover, quando for o caso, a intervenção preventiva e a evacuação da população das áreas de alto risco ou das edificações vulneráveis”. Neste sentido, tem um papel muito importante no se refere a realização de ações preventivas que visem a mitigação do risco de desabamento de prédios com obras inconclusas, pautado na garantia da segurança da população vizinha e na incolumidade pública.

Com esse objetivo, a Coordenadoria de Proteção e Defesa Civil, através do Núcleo de Ações Preventivas (NUPREV), realizará uma Ação de Mapeamento dos prédios com obras inconclusas ou inacabadas no município de Fortaleza, fomentando assim um banco de dados que servirá de aporte de fiscalização tanto para a Agência de Fiscalização do Município (AGEFIS) quanto para a Secretaria



Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), além de, esta Coordenadoria de Proteção e Defesa Civil de Fortaleza, estar realizando um trabalho de Segurança Pública no momento em que identifica imóveis com obras inacabadas e com aspecto de abandono, que em alguns casos, é utilizado pela criminalidade e gera insegurança para a comunidade local.

1. OBJETIVO

Realizar mapeamento para vistorias preventivas em **prédios com obras paralizadas, inconclusas.**

2. PLANEJAMENTO

O início da “Operação Prédios Inconclusos” será pelas Regionais II e XII e está programada para iniciar na última semana do mês de Fevereiro de 2022, se estendendo até o final do mês de Abril, caso seja necessário, em virtude dos encaminhamentos dados nas vistorias, ou mesmo por outras intercorrências. Na sequência, as demais regionais conforme o cronograma abaixo.

A programação semanal será de estabelecimentos de rotas de ruas a serem percorridas dentro de cada Regional, para que os agentes possam identificar, de forma visual, prédios que estejam em situação de inconclusos ou com obras inacabadas, conforme tabela abaixo:

Regional	Datas Previstas do mapeamento “in loco”
XII	21/02 a 07/03/2022
II	09/03 a 24/03/2022
VII	28/03 a 08/04/2022
I	11/04 a 29/04/2022
VI	16/05 a 27/05/2022
IX	30/05 a 10/06/2022
VIII	13/06 a 24/06/2022
X	27/06 a 07/07/2022
IV	11/07 a 22/07/2022
V	25/07 a 05/08/2022



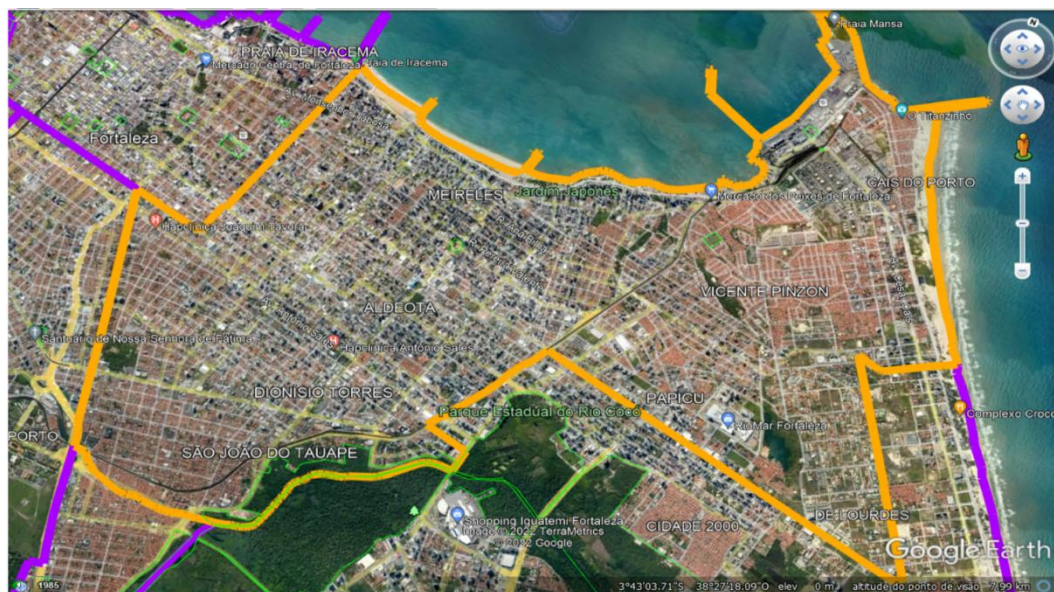
Fortaleza
PREFEITURA

XI	08/08 a 19/08/2022
III	22/08 a 02/09/2022

Área da Regional XII



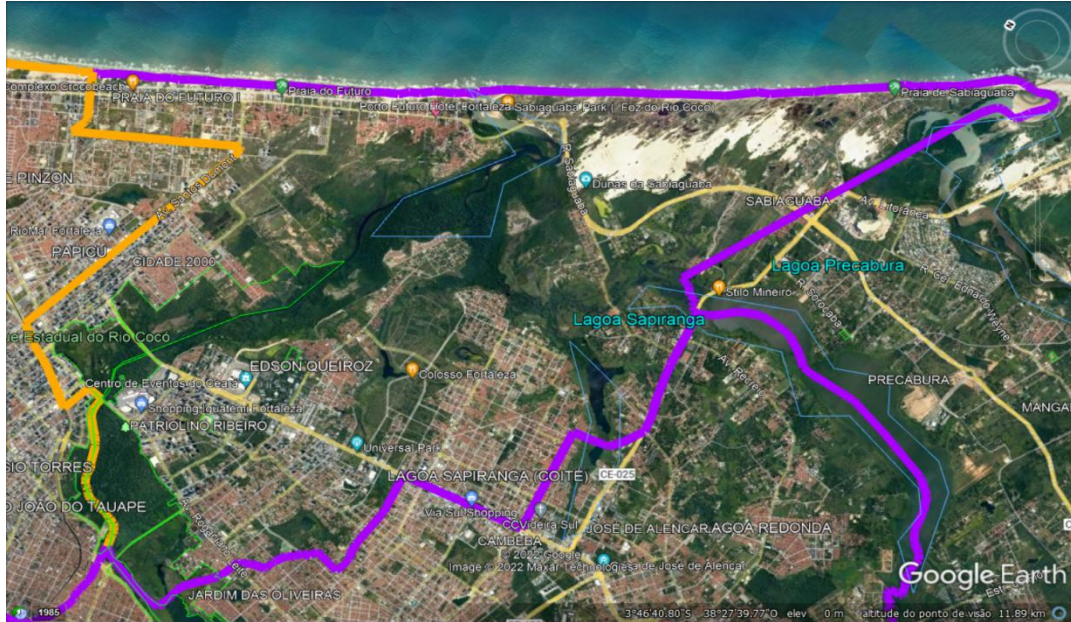
Área da Regional II



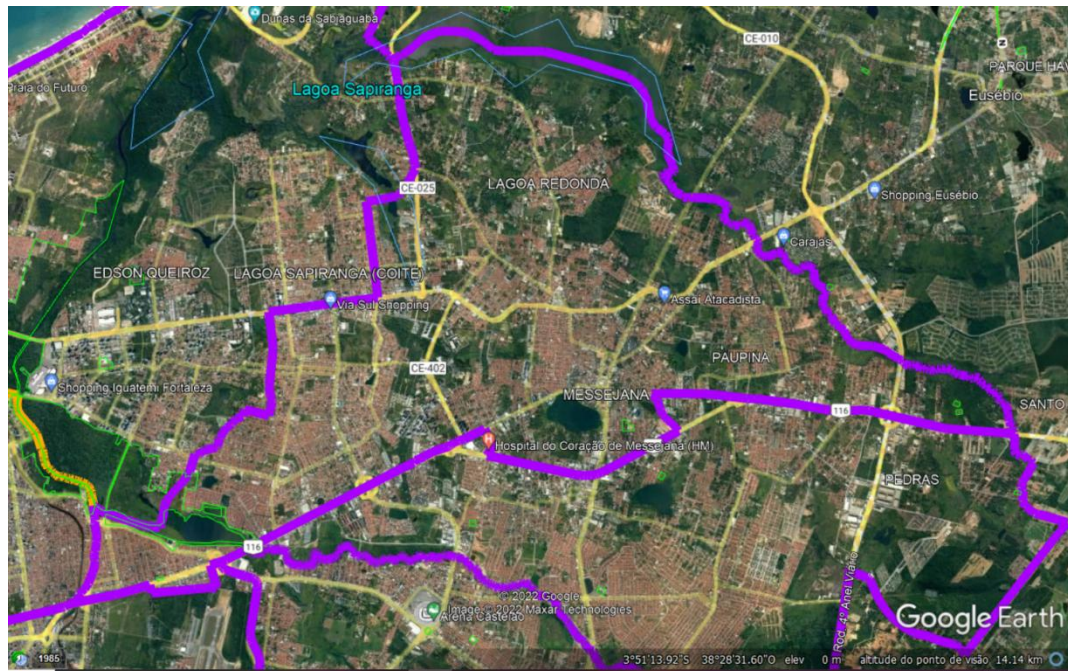


Fortaleza
PREFEITURA

Área da Regional VII



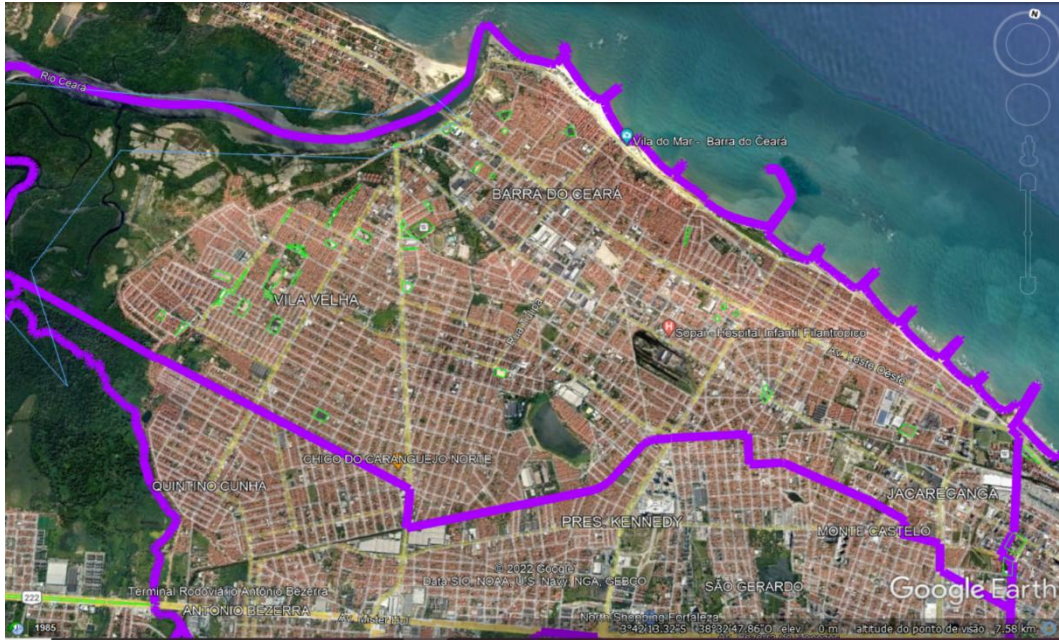
Área da Regional VI



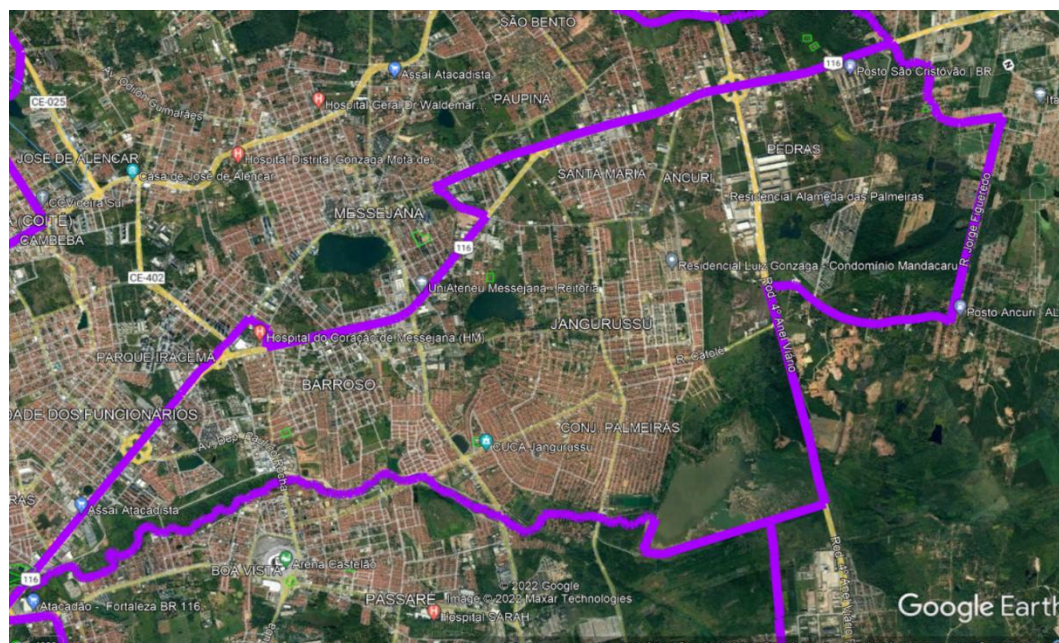


Fortaleza
PREFEITURA

Área da Regional I



Área da Regional IX





Fortaleza
PREFEITURA

Área da Regional VIII



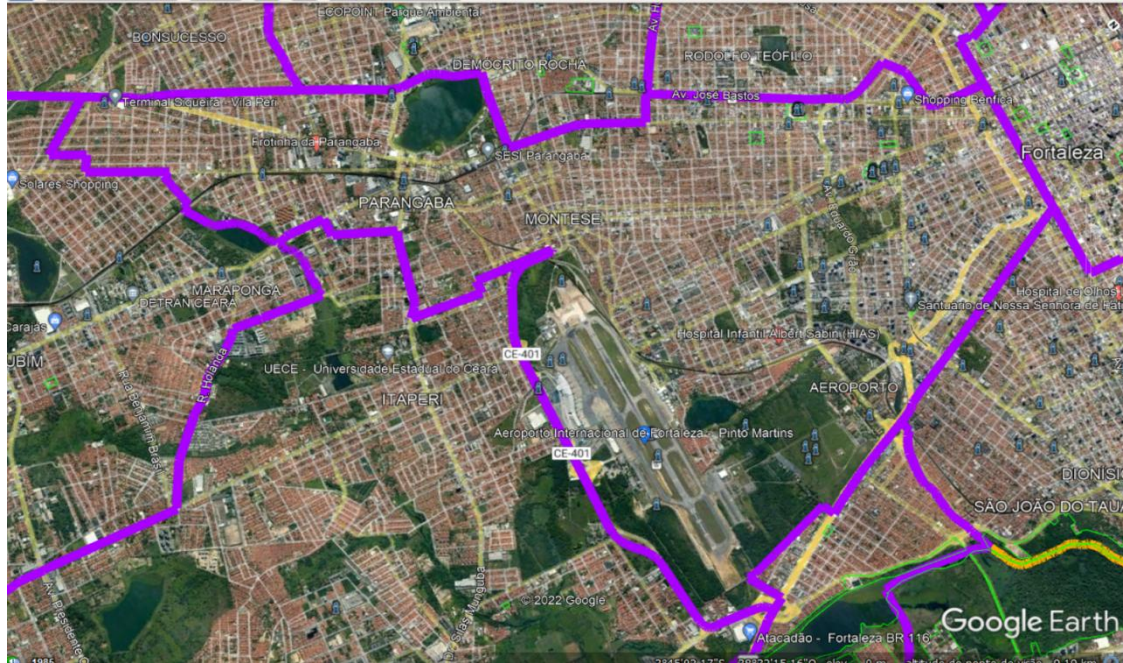
Área da Regional X



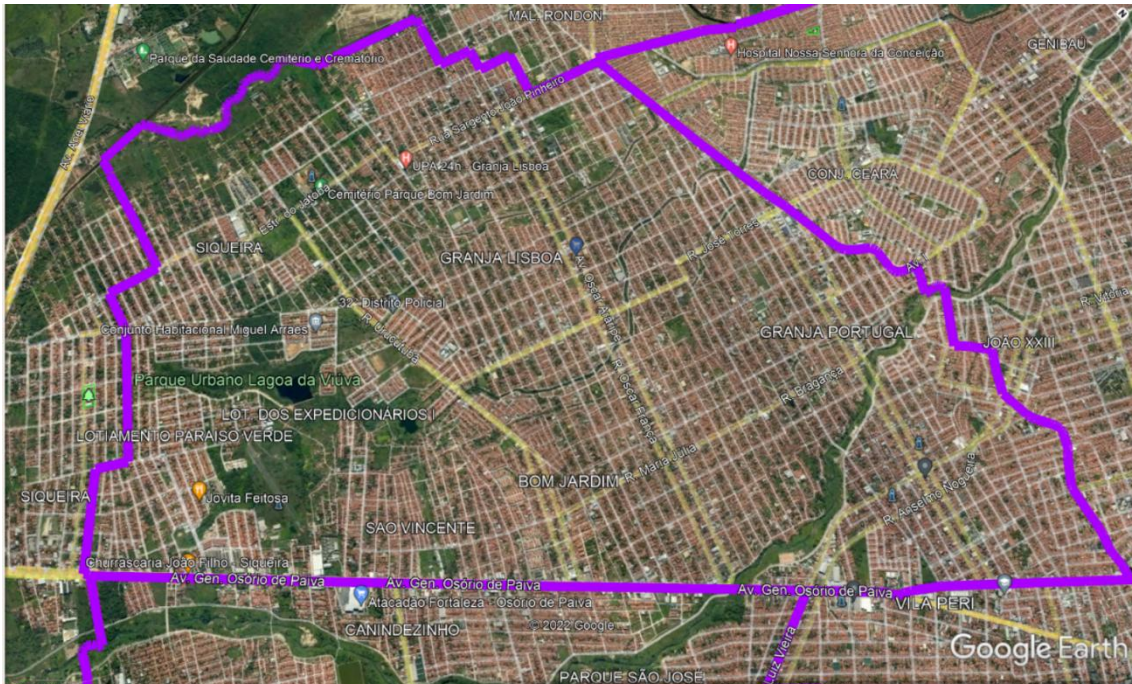


Fortaleza
PREFEITURA

Área da Regional IV



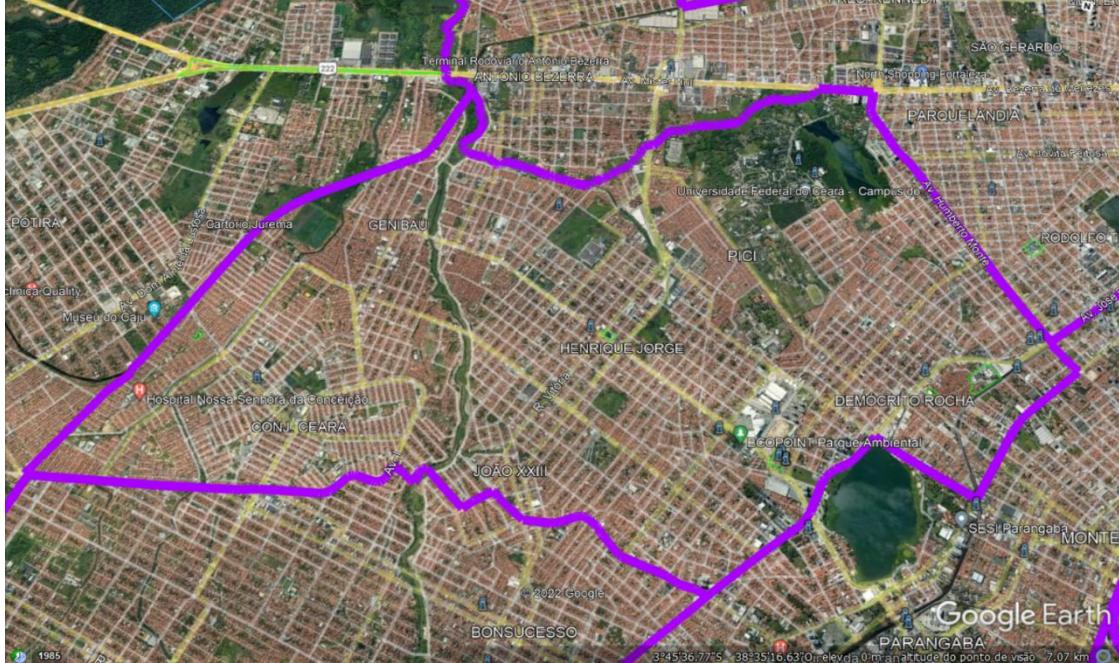
Área da Regional V



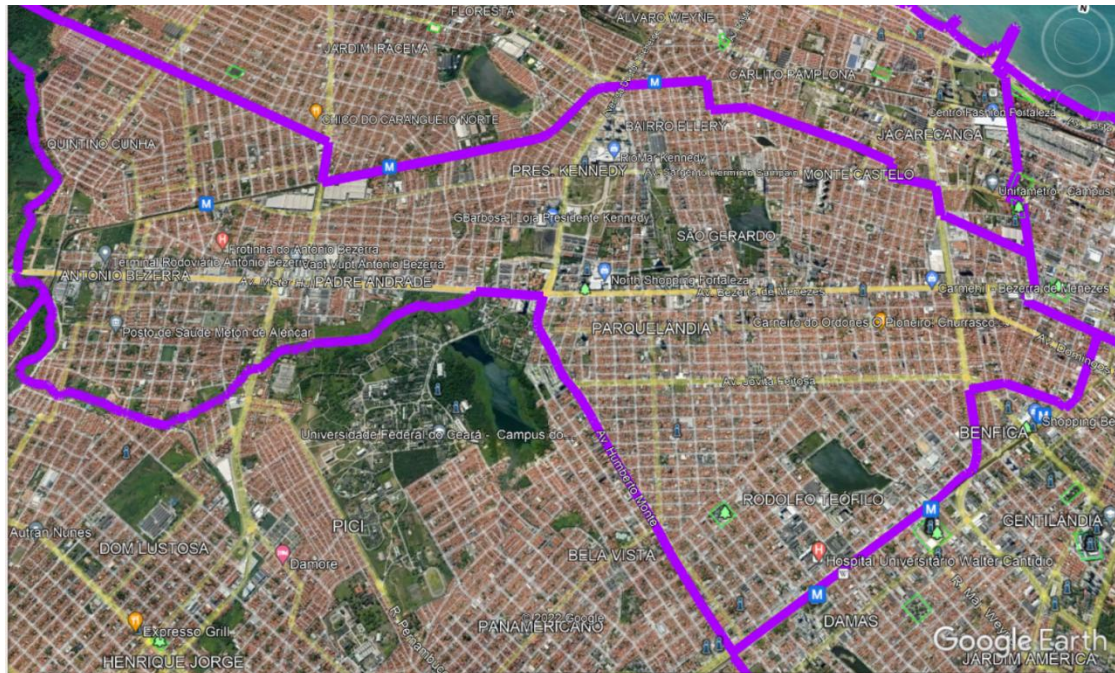


Fortaleza
PREFEITURA

Área da Regional XI



Área da Regional III





O trabalho proposto nesta ação é pioneiro, e será um desafio para este Núcleo que visa a realização de ações preventivas de mitigação de risco de desabamento e gerar uma sensação de segurança para a comunidade local, uma vez que prédio com obras inconclusas traz, além do risco de desabamento, o risco ambiental, seja com a proliferação de doenças, ou mesmo com a ocupação dessas edificações pela criminalidade.

3. FLUXOGRAMA DE ENCAMINHAMENTOS

Quanto ao grau de risco identificado pelos agentes no momento da vistoria, por percepção visual, deve observar as definições e níveis de classificação dispostos nas normas de inspeção predial (Lei Municipal nº 9.913 de 16 de julho de 2012, regulamentada pelo Decreto nº 13.616 de 23 de Junho de 2015, como também pela NBR 16747/2020 da ABNT), adaptadas segundo o entendimento do sistema CONFEA/CREA/CE que define os seguintes riscos:

“Crítico: Impacto irreversível, relativo ao risco contra a saúde, segurança do usuário e do meio ambiente, bem como perda excessiva de desempenho, recomendando intervenção imediata.

Médio: Impacto parcialmente recuperável, relativo ao risco quanto a perda parcial de funcionalidade e desempenho, recomendando programação e intervenção a curto prazo.

Mínimo: Impacto recuperável, relativo a pequenos prejuízos, sem incidência ou a probabilidade de ocorrência do risco acima expostos, recomendando programação e intervenção a médio prazo”.

Recomenda-se que as vistorias sejam sistêmicas e que abranjam os seguintes sistemas construtivos e seus elementos visualizados, qual sejam: estrutura do prédio, Altura/andares, recuo, visualização de infiltração, revestimentos externos em geral, coberturas, queda de detritos, se tem caixa d’água e analisar, risco ao entorno.

Os encaminhamentos serão dados de acordo com a criticidade das patologias visualizadas nas edificações vistoriadas, porém, como se tratam de prédio com obras incabadas, o risco Mínimo não será considerado nesta análise, e sendo os demais encaminhamentos dados da seguinte forma:

Edificação com Risco Médio (2)



Fortaleza
PREFEITURA

1. Realizar a vistoria e produzir o Relatório destacando todas as patologias visualizadas no prédio, e fazendo registro fotográfico. Se possível, coletar os dados pessoais do proprietário ou mesmo algum ocupante do imóvel (Nome completo, endereço residencial, Telefone/WhatsApp e e-mail);
2. Identificado o proprietário ou o responsável legal pelo imóvel, o processo será encaminhado para a devida Notificação, junto ao Serviço de Notificações da Defesa Civil, indicando prazo de 15 dias para manifestação quanto a tomada de providências;
3. Após a confecção e entrega da Notificação, o processo deverá retornar ao NUPREV para que aguarde-se o prazo de 15 dias para manifestação:
 - 3.1. Ao final do prazo, se recebida as devidas informações com relação as medidas adotadas para recuperação estrutural do imóvel, arquivar-se o processo administrativo;
 - 3.2. Também, ao final dos 15 dias, o processo deverá ser encaminhado para a AGEFIS e SEUMA para conhecimento e providências cabíveis no que se refere a Lei Complementar nº 0270, de 02 de Agosto de 2019.

Edificação com Risco Crítico (3)

1. Realizar a vistoria e produzir o Relatório destacando todas as patologias visualizadas no prédio, e fazendo registro fotográfico. Se possível, coletar os dados pessoais do proprietário ou mesmo algum ocupante do imóvel (Nome completo, endereço residencial, Telefone/WhatsApp e e-mail);
2. Proceder com a **interdição Imediata do prédio**;
3. O processo será encaminhado para a devida notificação, junto ao Setor de Notificações da Defesa Civil indicando prazo de 15 dias para tomada de providências;
4. Após a entrega da notificação, o processo será encaminhado de volta ao NUPREV que aguardará o prazo de 15 dias para manifestação:
 - 4.1. Ao final do prazo, recebida as devidas informações com relação as medidas adotadas para recuperação estrutural do imóvel, o processo administrativo permanecerá em aberto até a recuperação estrutural da edificação, ficando o proprietário do imóvel responsável pela entrega de comprovações técnicas (Laudo, ART/CREA, Contrato de execução da obra, entre outros),



Fortaleza
PREFEITURA

de resolução das patologias identificadas no imóvel; Após esta etapa, arquiva-se o processo administrativo;

4.2. Também, ao final dos 15 dias, o processo deverá ser encaminhado para a AGEFIS e SEUMA para conhecimento e providências cabíveis no que se refere a Lei Complementar nº 0270, de 02 de Agosto de 2019.

Os processos serão coordenados pelo Núcleo de Ações Preventivas-NUPREV, neste sentido, após a realização da vistoria, o relatório deverá ser encaminhado para a análise da referida coordenação.

Explicando a planilha de programação semanal (sessão 2) do mapeamento, iniciaremos a atividade na última semana do mês de fevereiro de 2022 (21 à 11/03/22), permanecendo a mesma equipe de vistoria durante todo o período da operação, tendo em vista a necessidade de continuidade do entendimento das informações passadas, visando garantir a efetividade e proatividade da ação.

A equipe operacional do NUPREV é composta pelos servidores: Elias Estanislau, Alexandre Amaral, Demétrius Rocha, Marcus Madruga e Francisco Albuquerque, lembrando que durante o período programado para essas vistorias contaremos, em média, com 4 servidores, haja vista férias, folgas e licenças colocadas. Todo o trabalho administrativo dos processos, que serão criados a partir de cada vistoria realizada, será executado pelas servidoras Márcia Xavier e Aldenizia Matos, e tudo sob a coordenação desta signatária.

4. CONCLUSÃO

O trabalho preventivo que será realizado no município de Fortaleza tem como principal objetivo evitar e ou minimizar a ocorrência de um possível desastre, bem como, em consequência, proporcionar a preservação e requalificação dessas edificações, resguardando a integridade física de quem mora e transita no entorno, e, a incolumidade pública, além de colaborar com as ações de Segurança Pública local.

Com parceria, comprometimento e força de vontade, tudo dá certo!

Defesa Civil somos todos nós!

Maria M.B. de Paula
Maria Margareth B de Paula
Coordenadora/NUPREV