



## OPERAÇÃO PREVENTIVA EM PRÉDIOS COM MAIS DE 45 ANOS, NO CENTRO DE FORTALEZA

### INTRODUÇÃO<sup>1</sup>

Como a história de toda Cidade, podemos dizer que parte da história de Fortaleza está agregada aos prédios antigos e construções históricas. Nesta Cidade é possível encontrar vários prédios antigos, sendo alguns bem conservados, denotando a história arquitetônica da cidade, e outros abandonados e desgastados pelo tempo, perdendo seu valor cultural, além do econômico. É fato que esses prédios históricos contribuíram de alguma forma para o crescimento, desenvolvimento econômico e cultural da Capital Alencarina.

Destaca-se os hotéis Lord e Excelsior, que receberam vários hóspedes ilustres, além do Palacete Carvalho Mota onde eram tomadas decisões de obras grandiosas para o Estado. Esses prédios, de alguma forma, ajudaram a moldar a Fortaleza que vivemos hoje.

O que percebemos hoje é que nem todas as construções antigas receberam os devidos cuidados ao longo dos anos. O tombamento não garante a devida atenção e cuidado, ficando alguns imóveis cada vez mais deteriorados pela ação do tempo e do clima. Alguns prédios foram devidamente aproveitados, como exemplo a atinga cadeia pública, tombada em 1982, reformada e hoje requalificada e funcionando como centro de turismo de fortaleza, sede da empresa cearense de turismo (EMCETUR).

O antigo e o moderno se misturam nas ruas do Centro de Fortaleza. Caminhar nesta região pode ser uma aventura pela história e cultura local. Atualmente, no Centro, é possível identificar prédios bem conservados que passaram e passam por recuperações periodicamente. Porém, também é possível identificar prédios abandonados com sua estrutura desgastada pelo tempo, perdendo assim seu valor cultural, e, possivelmente, oferecendo risco de desabamento. Neste sentido, com o objetivo de avaliar a situação estrutural das edificações com mais de 60 anos de construção no Centro de Fortaleza, a Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil realizará vistorias preventivas nessas edificações, visando evitar ou minimizar ocorrências de desastres, bem como, em consequência, proporcionar a preservação dessas edificações.

---

1. Fonte: <http://plus.diariodonordeste.com.br/predios-historicos-de-fortaleza/>  
<https://agenciaeconordeste.com.br/centro-de-fortaleza-passado-presente-futuro-2/>



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 nas edificações que denotam risco de desabamento de prédios históricos do Centro de Fortaleza.

Com esse objetivo, o Núcleo de Ações Preventivas (NUPREV) em parceria com a Central de Monitoramento (CEMON), tomando como referência o banco de dados de IPTU da Secretaria Municipal de Finanças (SEFIN), realizou um levantamento de prédios com mais de 60 anos de construção para serem vistoriados na primeira etapa da Operação e prédios com idade entre 45 e 59 anos na segunda etapa da operação, identificados os possíveis riscos estruturais dessas edificações e, posteriormente, dados os devidos encaminhamentos legais, a fim de serem sanadas todas as patologias e eliminados os riscos.

## 1. OBJETIVO

Realizar vistorias preventivas em **30 prédios com mais de 60 anos de construção e, 32 prédios com idade entre 45 e 59 anos de construção**, identificados pela Central de Monitoramento (CEMON), na região do Centro de Fortaleza através do banco de dados da Secretaria e Finanças (SEFIN).

## 2. PLANEJAMENTO

A “Operação Centro” está programada para ser iniciada na segunda semana do mês de agosto de 2021, se estendendo até meados do mês de dezembro, caso seja necessário, em virtude dos encaminhamentos dados nas vistorias, ou mesmo por outras intercorrências.

Foram identificados 38 prédios com mais de 60 anos, porém, destes, entrarão na programação para vistoria apenas 30 prédios, tendo em vista que 07 deles funcionam, atualmente, como equipamentos requalificados (EMCETUR, Mercado Central de Fortaleza, Cine Teatro São Luís, Comando Geral do Corpo de Bombeiros Militar do Ceará, Arquidiocese de Fortaleza, Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura e o Shopping Lisbonense), além do antigo Hotel Lord que está sob a responsabilidade da Prefeitura Municipal de Fortaleza, para fins de requalificação e ocupação. A operação será dividida em duas Etapas, sendo a primeira em prédios com mais de 60



anos e a segunda com prédios com idade entre 45 e 59 anos de construção. A programação semanal será entre 03 e 06 vitorias, conforme tabela abaixo:

Agosto e Setembro de 2021 →	Vitorias	Vitorias	Vitorias	Vitorias	Vitorias	Vitorias
	1º Semana (09 a 13/08)	2º Semana (16 a 20/08)	3º Semana (23 a 27/08)	4º Semana (30/08 a 03/09)	5º Semana (06 a 10/09)	6º Semana/ (13/09 a 17/09)
Equipe 1 NUPREV	2	5	6	6	3	3
Equipe 2 NUPREV	2	x	x	x	x	3
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

A Segunda Etapa da “Operação Centro” está programada para ser iniciada na segunda semana do mês de outubro de 2021, se estendendo até meados do mês de dezembro, caso seja necessário.

A programação semanal também será entre 03 e 06 vitorias, conforme tabela abaixo:

Agosto e Setembro de 2021 →	Vitorias	Vitorias	Vitorias	Vitorias	Vitorias
	1º Semana (27 a 01/10)	2º Semana (04 a 08/10)	3º Semana (11 a 15/10)	4º Semana (18/10 a 22/10)	5º Semana (25 a 29/10)
Equipe 1 NUPREV	4	4	2	4	2
Equipe 2 NUPREV	4	4	2	4	2
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>4</b>



### 3. FLUXOGRAMA DE ENCAMINHAMENTOS

Quanto ao grau de risco identificado pelos agentes no momento da visita, deve atender 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, minimamente, os seguintes sistemas construtivos e seus elementos: estrutura, impermeabilização/infiltração, revestimentos externos em geral, esquadrias, revestimentos internos, coberturas, telhados e combate a incêndio.

Os encaminhamentos serão dados de acordo com a criticidade das patologias visualizadas nas edificações vistoriadas, sendo:

#### **Edificação com Risco 0 (Zero)**

1. No caso de edificações que não foram visualizadas nenhuma patologia, o Agente deve produzir o relatório de vistoria com estas informações e encaminhar o arquivamento;
2. O processo será arquivado.

#### **Edificação com Risco Mínimo ( 1 )**



1. Realizar a vistoria e produzir o Relatório destacando todas as patologias visualizadas no prédio, e fazendo registro fotográfico. Coletar os dados pessoais (Nome completo, endereço residencial, Telefone/WhatsApp e E-mail) do responsável pelo prédio;
2. O processo será encaminhado para a devida Notificação, junto ao Setor de Notificações da Defesa Civil;
3. Após notificado, o processo será arquivado.

### **Edificação com Risco Médio ( 2 )**

1. Realizar a vistoria e produzir o Relatório destacando todas as patologias visualizadas no prédio, e fazendo registro fotográfico. Coletar os dados pessoais (Nome completo, endereço residencial, Telefone/WhatsApp e e-mail) do responsável pelo prédio;
2. O processo será encaminhado para a devida Notificação, junto ao Setor de Notificações da Defesa Civil, indicando prazo de 15 dias para manifestação quanto a tomada de providências;
3. Após a confecção da Notificação, o processo deverá retornar ao NUPREV para que este providencie a entrega e aguarde 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, arquiva-se o processo;
  - 3.2. Mas, se ao final dos 15 dias, o(a) proprietário(a) ou responsável não se manifestar, o processo deverá ser encaminhado para os órgãos competentes, de acordo com a necessidade (AGEFIS para fiscalização de documentação; Corpo de Bombeiros (Se necessário), entre outros).

### **Edificação com Risco Crítico ( 3 )**

1. Realizar a vistoria e produzir o Relatório destacando todas as patologias visualizadas no prédio, e fazendo registro fotográfico. Coletar os dados pessoais (Nome completo, endereço residencial, Telefone/WhatsApp e e-mail) do responsável pelo prédio;
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 30 dias para tomada de providências;

4. Após a entrega da notificação, o processo será encaminhado de volta ao NUPREV que aguardará o prazo de 30 dias para manifestação:

4.1. Ao final dos 30 dias, será realizada uma nova vistoria e, se constatado o início da obra de recuperação apresentando a comprovação técnica (LIP+ART/CREA), arquiva-se o processo;

4.2. Mas, se ao final dos 30 dias, com uma nova vistoria, for constatado que o responsável legal não tomou nenhuma medida preventiva sugerida, o processo deverá ser encaminhado para o **Ministério Público**.

### Mapa do Fluxograma



Os processos serão coordenados pelo Núcleo de Ações Preventivas, 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) das vistorias, iniciaremos a execução das ações na segunda semana do mês de agosto (09 à 13/08/21), 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 das ações.

A equipe operacional do NUPREV é composta pelos servidores: Elias Estanislau, Alexandre Amaral, Demétrius Rocha, Marcus Madruga e Francisco Albuquerque. Todo o trabalho administrativo dos processos que serão criados a partir de cada vistoria realizada será executado pelas servidoras Márcia Xavier e Aldenizia Matos, sob a coordenação desta signatária.

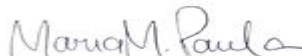
#### 4. CONCLUSÃO

O trabalho preventivo que será realizado na região do Centro de Fortaleza, tem como principal finalidade evitar ou minimizar a ocorrência de desastres em imóveis com mais de 45 anos e em situação de risco, bem como, em consequência, proporcionar a preservação dessas edificações, notificando aos responsáveis a necessidade de correção das patologias identificadas, para que sejam mantidas a estabilidade e segurança dessas respectivas edificações. E, para que a ação seja implementada, a parceria com os demais setores da COPDC é essencial para garantir a efetividade e eficácia da ação.

Destaca-se ainda a importância da preservação da história de Fortaleza, em que essas edificações representam parte dessa história, e, sendo a vistoria preventiva de Defesa Civil uma forma de impulsionar atitudes proativas por parte de proprietários e ou responsáveis por esses imóveis.

Com parceria, comprometimento e força de vontade, tudo se alcança.

**Defesa Civil somos todos nós!**

  
**Maria Margareth B de Paula**  
**Coordenadora/NUPREV**



## CONCLUÍDA A OPERAÇÃO

### BALANÇO GERAL DA “OPERAÇÃO CENTRO” ETAPAS 1 E 2

A “Operação CENTRO” foi programada para ser realizada nos meses de Agosto, Setembro e Outubro de 2021, e teve suas primeiras ações realizadas, exatamente, no dia 09 de Agosto e a sua última ação realizada, excepcionalmente, no dia 11 de Novembro de 2021, totalizando **62 edificações vistoriadas**.

No Centro de Fortaleza é possível encontrar vários prédios antigos, sendo alguns bem conservados, denotando a história arquitetônica da cidade, e outros abandonados e desgastados pelo tempo, perdendo seu valor cultural, além do econômico.

A partir dessas vistorias, foi possível identificar a necessidade de uma intervenção maior do poder público quanto a Fiscalização baseada na Lei de Inspeção predial, uma vez que parte desses prédios não tem a Certificação de Inspeção Predial e, necessitam de reformas estruturais, e sendo as infiltrações, queda de reboco, ferragens expostas e corroídas, fissuras e rachaduras em vigas e pilares as patologias mais visualizadas nesses prédios.

A operação foi coordenada e executada pelo Núcleo de Ações Preventivas (NUPREV) da Coordenadoria de Proteção e Defesa Civil, sendo composta por 05 Agentes de Defesa Civil envolvidos no processo de vistorias, além do suporte administrativo do NUPREV, composto por 02 servidoras e 01 Coordenação, totalizando 08 servidores envolvidos na “Operação Centro”. Ressaltando, que em média, o quantitativo de servidores para vistoria, varia entre dois e três por dia.

Quanto ao grau de risco identificado pelos agentes no momento da visita, atendendo 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 riscos **Crítico** (Impacto irrecuperável, 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) e **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), dos 62 prédios vistoriados, neste período, foram dadas as seguintes classificações quanto ao risco, em que também foi classificado o risco **Zero** para os prédios sem patologias estruturais visualizadas:





GRAU DE RISCO	QUANTIDADE
<i>ZERO</i>	6
<i>MÍNIMO</i>	28
<i>MÉDIO</i>	26
<i>CRÍTICO</i>	2
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>

Cada vistoria gerou um número de processo no Sistema de Protocolo Único da Prefeitura Municipal de Fortaleza (Conforme planilha anexa). Os processos gerados pelas edificações consideradas com grau Crítico: 1º - O proprietário se prontificou resolver o problema o mais breve possível; 2º - Fachada do prédio que precisa ser reformada e sanada as patologias existentes nas marquises, neste caso, os proprietários se comprometeram recuperar o mais breve possível.

Foram identificadas 27 edificações com falhas no sistema de prevenção e combate a incêndios. Neste caso, as edificações foram reportadas ao Corpo de Bombeiros Militar do Ceará, através de ofício, para a devida vistoria técnica.

Apenas em uma edificação, não conseguimos contato com os proprietários. Esta segue ainda em fase de busca de informações sobre os proprietários. A análise visual foi feita a partir da fachada do prédio, hall e áreas comuns.

Os demais processos, gerados a partir das vistorias, foram encaminhados para notificação preventiva de Defesa Civil, ou mesmo para arquivamento nos casos de risco zero de desabamento.

As vistorias foram realizadas de forma sistêmicas e abrangendo, minimamente, os seguintes sistemas construtivos e seus elementos: Estrutura (pilares e vigas), impermeabilização/infiltração, revestimentos externos em geral, esquadrias, revestimentos internos, coberturas e combate a incêndio.

Os encaminhamentos foram dados de acordo com a criticidade das patologias visualizadas nas edificações vistoriadas, sendo:

**Edificação com Risco 0 (Zero):** Após a produção do relatório de vistoria, o processo é arquivado;



**Edificação com Risco Mínimo ( 1 ):** Após a produção do relatório de vistoria, o responsável legal pelo imóvel é devidamente notificado e, após, o processo é arquivado;

**Edificação com Risco Médio ( 2 ):** Após a produção do relatório de vistoria, o responsável legal é devidamente notificado, sendo esta notificação com solicitação de manifestação quanto a resolução das patologias. Após recebida a resposta a notificação com os devidos encaminhamentos por parte do responsável, o processo é arquivado;

**Edificação com Risco Crítico ( 3 ):** O prédio é imediatamente Interditado. Após a produção do relatório de vistoria o responsável legal é devidamente notificado, sendo esta notificação com solicitação de manifestação quanto a resolução das patologias. O prédio permanece interditado até a resolução das patologias. Caso não haja manifestação por parte dos proprietários, o processo é encaminhado ao Ministério Público.

O trabalho preventivo realizado no Centro, teve como principal finalidade evitar ou minimizar a ocorrência de desastres em imóveis, com mais de 45 anos, em situação de risco. Destaca-se ainda as famílias beneficiadas com esta ação, uma vez que a Defesa Civil de Fortaleza proporcionou, com a vistoria preventiva, a identificação dos possíveis riscos existentes em suas moradias.

**Defesa Civil somos todos nós!**

**Maria Margareth Barroso de Paula**  
**Coordenadora do NUPREV**