Antonio Fernando Navarro.[1]

Josué de Almeida.[2]

**Introdução:**

Apresentam-se algumas considerações associadas à Lei Estadual do Rio de Janeiro, que tomou o nº 6.400, publicada em 05/03/2013, e os possíveis reflexos da implementação da mesma no aumento dos níveis de segurança do público em geral.

O objetivo dessas considerações não é a de tecer críticas à Lei, por entender-se ser essa necessária diante de tantas catástrofes e acidentes ocorridos e relatados. As sugestões prestam-se aos profissionais que se dedicarão à realização das vistorias, pois que a qualidade técnica das vistorias poderá significar o Sucesso ou não da avaliação. Assim que a Lei foi promulgada muitos profissionais e empresas se apressaram a divulgar materiais de propaganda oferecendo seus serviços. Houve relatos de Síndicos que apareciam profissionais cobrando R$ 400,00 por laudo, outros R$ 800,00. Algumas das propostas indicavam que não se poderiam verificar as "empenas" ou outros tópicos obrigatórios segundo a Lei. Ocorreram casos de profissionais de nível técnico se propondo a realizar as avaliações de todos os tópicos da Lei.

Em uma primeira leitura entende-se que a Lei poderia ser aplicada também às edificações em processo de adaptação e ou reformas, alterando o projeto original aprovado. Dessa forma assegura-se que depois de concluídas as obras não se terão problemas no futuro, caso em que se terá que responsabilizar os donos das obras por falhas existentes, e buscar o consolo para as famílias das vítimas.

No Rio de Janeiro ampliaram-se espaços em edificação sem as colunas de sustentação. Em São Paulo, mais recentemente, uma reforma de uma loja comercial também envolveu a parte estrutural com o desabamento da edificação. Nesta semana uma Academia de Ginástica em São Paulo incendiou-se. Certamente os projetos encaminhados previamente aos setores competentes para a aprovação do início das obras estariam contemplando o que seria o objeto da ocupação dos locais. Se não houve o encaminhamento prévio dos projetos a questão passa a ser mais séria, já que na ausência de avaliações que abranjam a totalidade dos projetos em cursos, todos os munícipes, até mesmo para suas próprias seguranças, devem passar a ser fiscais de obras que ocorram em unidades residenciais ou edificações vizinhas. Fica claro para todos que há um "vácuo" legal, tal a quantidade de problemas que se observam em edificações não tão antigas assim.

Há que se destacar que ao longo da vida útil de uma edificação fatores externos podem induzir a cargas adicionais na estrutura de uma edificação. A própria necessidade dos usuários de adaptar o ambiente de sua unidade em função de suas necessidades gera também alterações na distribuição dos esforços - cargas - das edificações. Um prédio de 10 pavimentos é construído em um local. Tempos depois, ao lado desse é edificado um prédio de 20 pavimentos. As edificações ficam lado a lado, ou parede à parede. Uma pequena inclinação do prédio maior, produzida por ventos ou por um erro de cálculo que conduza a um recalque diferencial e não contemplada no projeto da edificação menor pode afetá-la. Isso quer dizer que em muitos momentos os problemas não são devidos à existência ou não de projetos e a realização frequente de manutenção da edificação, mas sim a fatores independentes da edificação. No exemplo, o rebaixamento do nível do lençol freático para a construção das fundações do prédio maior pode comprometer o de menor altura.

**Código de Segurança contra Incêndio e Pânico do Rio de Janeiro - COSCIP:**

Houve uma época em que os Corpos de Bombeiros imaginavam que teriam uma única norma e que essa fosse a mais abrangente possível. O Distrito Federal, Estado de São Paulo e Rio de Janeiro foram os pioneiros. Mesmo com boas normas e adequadas aos seus tempos, havia exceções à

regra. Por exemplo, a Escada Magirus atendia a sinistros até uma determinada altura, considerada como equivalente ao 11º andar. As edificações com escritórios, por exemplo, deveriam dispor de instalações de chuveiros automáticos contra incêndios nas artes comuns da edificação acima da altura atingida pela Escada Magirus (com altura de resgate de 30 metros e altura de operação de 32 metros, em média e devido às características dos equipamentos em uso). Em alguns momentos foram proibidas projeções das edificações, com marquises, como exemplo, por dificultarem a aproximação das escadas dos Bombeiros.

Isso quer dizer que se aceitava uma exceção em decorrência de um problema técnico de atendimento aos incêndios e ao socorro às vítimas. Da mesma forma, como a disponibilidade para o abastecimento de água dos caminhões tanque dos Bombeiros, as edificações passaram a disponibilizar um hidrante de recalque nas calçadas, de modo que a água das caixas d'água dos prédios pudesse abastecer os veículos.

Quando se menciona "segurança" pensa-se, de início, na segurança do trabalhador, mas há que se considerar que os conceitos são expandidos à segurança patrimonial, segurança de processos, segurança pessoal e segurança contra incêndios. Por princípio, a legislação existente deve se preocupar com a proteção das pessoas, em primeiro lugar. Assim, se a atenção é o incêndio a norma deve ter, em primeiro lugar, as características preventivas, de primeiros socorros realizadas pelos próprios usuários, ao "ataque aos incêndios" pelos bombeiros, a desocupação segura dos ambientes, a preocupação para com o alastramento do fogo às edificações vizinhas e o rescaldo do incêndio. Para cada uma dessas etapas há processos e metodologias distintas. Por exemplo, os usuários podem "ser avisados" de uma ocorrência por meio de detectores de incêndio. Acionada a brigada interna, os usuários podem utilizar os extintores de incêndio, os quais, pelas suas características e quantidade de agentes extintores devem ser muito bem empregados para que haja eficácia das ações. Conforme a evolução das chamas os bombeiros são os especialistas que devem tratar da ocorrência, com o emprego de técnicas e equipamentos especiais. Independentemente de qual fase estejamos tratando, raras são as edificações onde os moradores ou usuários passam por programas de orientação e capacitação. Assim, exigir-se dos mesmos coerência e eficiência já seria demais. Contudo, o que os poderia preservar seria o correto projeto de incêndio, atendendo às exigências legais.

No quesito Segurança contra Incêndio há todo um rito e conjunto de exigências para que uma edificação receba o "habite-se". Durante a vida útil da edificação o projeto termina ficando defasado diante das alterações de uso e espaços do prédio. Infelizmente ainda há projetos anteriores ao COSCIP, com as caixas de hidrantes posicionadas nas escadas de desocupação da edificação, o que já não mais deveria ser permitido. Ainda existe uma velha "rixa" entre as legislações do Ministério do Trabalho e do Corpo de Bombeiros, especialmente com relação à altura de posicionamento da alça do extintor portátil. Assim, vê-se nos edifícios extintores posicionados nos locais os mais inadequados possíveis, com as unidades presas a suportes posicionados a 180cm, 190cm, e, em casos absurdos, com o fundo da unidade extintora distante do piso a 160cm. Trata-se de uma questão simples, mas em decorrência dessas interpretações errôneas e díspares percebe-se que se desfoca a questão, de o simples extintor ser útil nos princípios de incêndio. Assim, quanto menor for a altura de fixação mais facilmente esse poderá ser retirado e empregado pelos usuários da edificação.

Quanto aos hidrantes, nos parece que a grande maioria dos usuários das edificações não consegue sequer abrir as portas das caixas de pertences presas com cadeados para que os bicos difusores, anteriormente de latão, e hoje de plástico, não sejam furtados. Por caixa de pertences entende-se o abrigo externo ou embutido que acondiciona as mangueiras, bico difusor e chave de conexão. Em muitas caixas o hidrante encontra-se no interior da mesma, dificultado o seu uso e a conexão das mangueiras.). Assim, mais um dispositivo importante deixa de ser utilizado, dando-nos a sensação de que projetos, culturas e exigências legais não estejam adequadas. Será que alguém ainda se lembra dos exercícios de desocupação (evacuação) de edificações? Os exercícios são importantes e preparam os usuários para um cenário futuro. O resumo dessa situação são ambientes com grandes aglomerações de pessoas correndo sérios riscos, por fatores diversos.

A Segurança contra Incêndios é um dos itens menos realçados, até pelos construtores, apesar do Rio de Janeiro possuir uma legislação que foi uma das melhores do País, mas que necessita atualizações, o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (COSCIP) - Decreto nº 897, de 21 de setembro de 1976, regulamenta o Decreto-lei nº 247, de 21-7-75, que dispõe sobre segurança contra incêndio e pânico. Seu texto legal é o que se segue:

***Decreto-Lei nº 247, de 21 de julho de 1975***

*Dispõe sobre segurança contra incêndio e pânico*

*O Governador do Estado do Rio de Janeiro, no uso da atribuição que lhe confere o †1º do artigo 3º da Lei Complementar nº 20, de 1 de julho de 1974, decreta:*

*Art. 1º - Compete ao Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, o estudo, o planejamento; a fiscalização e a execução de normas que disciplinam a segurança das pessoas e dos seus bens, contra incêndio e pânico em todo Estado do Rio de Janeiro, na forma do disposto neste Decreto-lei e em sua regulamentação.*

*Parágrafo único - O Estado, por intermédio da Secretaria do Estado de Segurança Pública, fica autorizado a celebrar convênio com os Municípios, para atender aos interesses locais, relacionados com a segurança contra incêndio e pânico.*

*Art. 2º - A expedição de licenças, para o funcionamento de quaisquer estabelecimentos, para construir e as que importem em permissão de utilização de construções novas ou não, dependerão de prévia expedição, pelo Corpo de Bombeiros, de certificados de aprovação dos respectivos sistemas de prevenção contra incêndio e pânico.*

*1º - Os sistemas preventivos de segurança contra incêndio e pânico serão objeto de definição contida na regulamentação deste Decreto-Lei.*

*§ 2º - Ficam isentas da instalação de sistemas preventivos, todas as edificações residenciais de, no máximo, 3 pavimentos, e cuja área total construída não ultrapasse de 900m² (novecentos e metros quadrados).*

*§ 3º - Terão tratamento especial os edifícios-garagem, os depósitos de inflamáveis, os heliportos, os estabelecimentos de industrialização e de comercialização de fogos de artifício, os armazéns e paióis de explosivos ou de munição e outros estabelecimentos cuja atividade ou por cuja natureza envolvam perigo eminente de propagação de fogo.*

*Art. 3º - Para os efeitos de cumprimento do disposto neste Decreto-lei, o Corpo de Bombeiros poderá vistoriar todos os imóveis já habilitados e todos os estabelecimentos em funcionamento, para verificação de registros de segurança contra incêndio e pânico, com vistas à expedição do "Certificado" a que se refere o artigo 2º.*

*Art. 4º - O Corpo de Bombeiros, no exercício da fiscalização que lhe compete e na forma do que vier a dispor o Regulamento deste decreto-lei, poderá aplicar as seguintes penalidades variáveis:*

*I - multa, de 1 (hum) a 5 (cinco) UFERJ, aos responsáveis por estabelecimentos ou edificações que, a partir de uma ano após a vigência deste Decreto-Lei, não possuírem os certificados referidos no artigo 2º deste Decreto-Lei;*

*II - multa, de 1 (hum) a 5 (cinco) UFERJ, aos responsáveis por estabelecimentos ou edificações que deixarem de cumprir exigência que lhe for formulada mediante notificação regular;*

*III - multa, de 1 (hum) a 10 (dez) UFERJ, àqueles que, de qualquer modo, embaracem a atuação da*

*fiscalização;*

*IV - interdição temporária ou definitiva de construções ou estabelecimentos que importem em perigo sério e iminente de causar danos.*

*Art. 5º - O Corpo de Bombeiros manterá atualizado um cadastro de empresas instaladoras e outro de empresas conservadoras de sistema de segurança contra incêndio e pânico, capacitadas a executar os serviços pertinentes, as quais, enquanto em atividade e de acordo com o Regulamento deste Decreto-lei, prestarão caução, sob forma de depósito nos cofres do Estado, respectivamente, na importância de 100 (cem) e 50 (cinqüenta) UFERJ.*

*Parágrafo único - As empresas referidas neste artigo, além das penalidades previstas na Legislação federal e das de suspensão ou cancelamento da respectiva inscrição cadastral, ficarão sujeitas a multa de 5 (cinco) a 25 (vinte e cinco) UFERJ, quando responsáveis por dano causado no exercício de suas atividades, sem prejuízo das sanções civis pertinentes.*

*Art. 6º - A aplicação das multas previstas neste Decreto-lei obedecerá a gradação proporcional à gravidade da infração.*

*Parágrafo único - Aos casos de reincidência específica, serão aplicadas multas em dobro.*

*Art. 7º - Este decreto-lei entrará e vigor na data de publicação do seu regulamento, revogadas as disposições em contrário, especialmente o § 2º. do Art. 87 decreto-lei nº 145, de 26 de junho de 1975.**

*Rio de Janeiro, 21 de julho de 1975.*

*Floriano Faria Lima, Oswaldo Ignácio Domingues e Laudo de Almeida Camargo*

***Decreto-Lei nº 145 de 26 de junho de 1975***

*Dispõe sobre a Organização Básica do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro e das outras providências.*

*Seção III*
*Prevenção Contra Incêndio.*

*Art. 87 - Compete ao Governo do Estado do Rio de Janeiro, baixar as medidas tendentes à prevenção contra incêndios em projetos, prédios e estabelecimentos diversos, exigindo o emprego de materiais específicos e disposições gerais que evitem ou dificultem a propagação do fogo por ocasião dos incêndios.*

*§ 2º - Competirá, exclusivamente, ao Corpo de Bombeiros emitir normas, laudos de exigências e aprovação de medidas preventivas contra incêndio, em todo o Estado do Rio de Janeiro, com base na legislação especifica.*

*Rio de Janeiro, 26 de junho de 1975.*

*Floriano Faria Lima e Oswaldo Ignácio Domingues*

Infelizmente, a enorme burocracia e a falta de pessoal técnico, faz com que as vistorias pelos Corpos de Bombeiros não tenham a frequência recomendada. E, o que é pior, os prédios com projetos mais antigos não são obrigados a se adequar às Leis mais recentes e aprimoradas. Um

exemplo flagrante e que compromete a segurança dos usuários, é o de se perceber em prédios de 15 ou mais pavimentos, com quatro unidades em cada pavimento a ausência de "escada enclausurada de incêndio" (são escadas com as paredes de concreto armado, resistentes ao fogo, sem janelas, com os acessos por antecâmaras com portas corta-fogo e sistema de insuflação de ar, que provoca uma pressão positiva no interior da mesma, impedindo a entrada de fumaça no ambiente. Essas escadas devem ter iluminação de emergência e sinalização). Nesses prédios desprotegidos o vão da escada termina sendo um exaustor natural (chaminé) para a propagação do incêndio aos andares mais altos. Em um princípio de incêndio ocorrendo no 5º andar, os moradores dos andares superiores se arriscarão a descer e sair do prédio, pois que ao passarem pelo 5º andar podem ser atingidos pelas chamas ou fumaça do incêndio.

Até a década de 80 os dispositivos de segurança contra incêndios geravam descontos nas taxas de seguros. Havia a obrigatoriedade das empresas encaminharem laudos de vistorias e projetos para as Seguradoras. Projetos que não fossem relativos a extintores ou hidrantes tinham que passar por comissões especiais compostas por profissionais do Mercado Segurador, experientes, que consensualmente e levando em consideração a proteção de pessoas e instalações propunham descontos, os quais somados poderiam chegar até a 70% nas taxas de seguros. Um sistema de sprinklers proporcionava um desconto máximo de 60%. Quando as taxas de seguros foram reduzidas pela metade, não por critérios atuariais, esses descontos deixaram de ser aplicados, por não serem mais relevantes, e porque os incentivos comerciais e o corte arbitrário das taxas atuariais desestimulou a prática de incentivarem-se os segurados para que não ocorressem os sinistros. Nesse cenário as vistorias trimestrais caíram em desuso. Assim, provavelmente em muitos dos prédios que ainda tenham redes de sprinklers as redes de água podem não estar mais pressurizadas. As portas corta-fogo podem ser pintadas com outras cores que não a indicativa de dispositivos de incêndio - vermelho - as botoeiras de alarme não são obrigatórias, as indicações gerais de áreas de escape e de localização de portas corta-fogo não são mais transversais aos corredores de passagem. Enfim, pode até parecer que um incêndio não tenha igual importância do que um desabamento de um prédio, mas se houver minimamente a possibilidade de uma pessoa sair ferida de um acidente já justificariam todos os esforços na prevenção. Uma das maneiras de se prevenir é a de se manter as edificações com suas instalações em pleno funcionamento.

**Norma da ABNT NBR 5674 - Manutenção de Edificações - Procedimento:**

As instalações existentes em qualquer edificação para funcionarem adequadamente e cumprirem com seus propósitos de projeto precisam de manutenções frequentes. Muitas vezes as instalações são tão importantes que há necessidade do estabelecimento de proteções preventivas, ou preditivas, como alguns autores gostam de citar.

De acordo com o contido na Norma ABNT NBR 5674, emitida em setembro de 1999, a qual trata do tema: Manutenção de Edificações - Procedimento, em sua Introdução, apresenta o seguinte texto, bastante claro e elucidativo:

*A manutenção de edificações é um tema cuja importância tem crescido no setor da construção civil, superando, gradualmente, a cultura de se pensar o processo de construção limitado até o momento quando a edificação é entregue e entra em uso.*

*As edificações são o suporte físico para a realização direta ou indireta de todas atividades produtivas, e possuem, portanto, um valor social fundamental. Todavia, as edificações apresentam uma característica que as diferencia de outros produtos: elas são construídas para atender seus usuários durante muitos anos, e ao longo deste tempo de serviço devem apresentar condições adequadas ao uso que se destinam, resistindo aos agentes ambientais e de uso que alteram suas propriedades técnicas iniciais.*

*É inviável sob o ponto de vista econômico e inaceitável sob o ponto de vista ambiental considerar as edificações como produtos descartáveis, passíveis da simples substituição por novas*

*construções quando seu desempenho atinge níveis inferiores ao exigido pelos seus usuários. Isto exige que se tenha em conta a manutenção das edificações existentes, e mesmo as novas edificações construídas, tão logo colocadas em uso, agregam-se ao estoque de edificações a ser mantido em condições adequadas para atender as exigências dos seus usuários....*

*... A omissão em relação à necessária atenção para a manutenção das edificações pode ser constatada nos freqüentes casos de edificações retiradas de serviço muito antes de cumprida a sua vida útil projetada (pontes, viadutos, escolas), causando muitos transtornos aos seus usuários e um sobrecusto em intensivos serviços de recuperação ou construção de novas edificações. Seguramente, pior é a obrigatória tolerância, por falta de alternativas, ao uso de edificações cujo desempenho atingiu níveis inferiores ao mínimo recomendável para um uso saudável, higiênico ou seguro. Tudo isto possui um custo social que não é contabilizado, mas se reflete na qualidade de vida das pessoas....*

Pelo texto da Norma, elaborada muito antes dos acidentes mais recentes envolvendo o desabamento de construções e mesmo incêndios, a Manutenção é importante não só para o aumento da vida útil de um bem, como também tornar os elementos constituintes dessas, operacionais, ou em condições de operação, sempre que acionados. Uma edificação pode ter uma vida útil de 50 anos. Suas instalações e equipamentos devem funcionar adequadamente, mesmo que para isso sejam substituídas por outras mais modernas. Contudo, existem inúmeros projetos com cerca de 100 anos. Fora do Brasil há construções com mais de 1.000 anos. Para que se chegue a essa idade não conta apenas a qualidade dos materiais empregados e as características dos projetos, mas também a manutenção do "todo". Quando se trata do todo está se inserindo qualquer constituinte de uma construção.

Várias podem ser as razões da não realização das manutenções em uma edificação. Ao contrário, pode-se dizer que as manutenções mais frequentes são aquelas que envolvem menores custos e que representam para os usuários maiores riscos ou empecilhos, como o da paralização dos elevadores pela falta de manutenção. Assim as atividades ficam restritas às substituições do que precisa ser substituído de imediato, os reparos nas bombas de água e elevadores. Com essa visão, talvez não seja percebido com frequência a manutenção do para-raios, ou do painel de distribuição da energia elétrica às unidades.

Nos condomínios residenciais, modo geral, os condôminos realizam obras de reforma em suas unidades sem que o síndico tenha delas conhecimento. Se na reforma de uma unidade um elemento estrutural for removido, somente se perceberá as consequências quando surgirem rachaduras envolvendo os demais elementos estruturais percebidos nas outras unidades. Neste cenário, sabe-se que manutenção passa a ser sinônimo de correção de problemas e não de antecipação de soluções de prevenção. Deixa de ser uma despesa "ordinária" para se transformar em despesa "extraordinária".

A manutenção tem como característica o fato de possibilitar que a instalação ou equipamento se encontre apto a funcionar sempre que acionado. A falta de manutenção antecipa a ocorrência de problemas. Uma calha de telhado cheia de folhas de árvores pode significar o entupimento e o transbordamento de água na laje de cobertura sempre que houver chuvas.

Um dos itens de uma edificação mais complexos de manutenção, principalmente as que tenham o caráter preventivo é o relacionado à estrutura do prédio (fundações, vigas, pilares, lajes, marquises). A complexidade decorre da dificuldade de interpretação pelo leigo, dos sintomas que vão surgindo. Isso significa que uma estrutura "conversa conosco" ou "dá avisos". Inicialmente aparecem as microfissuras que passam a fissuras, depois transformadas em trincas, e por fim, em rachaduras, significando que há uma concentração de cargas e que não deve estar ocorrendo a distribuição equitativa da mesma para os demais elementos da estrutura. Em uma linguagem simples, os elementos estruturais representam para as edificações o que os ossos representam para o corpo humano. Quando há uma rachadura em uma parede, a primeira preocupação não é a

de compreender o significado dessa, mas sim escondê-la com massa plástica e uma demão de tinta.

A gravidade dos problemas pode ser percebida também pela inclinação das trincas ou angulação. Estruturas hiper armadas tendem a desabar rapidamente. Ao contrário, em estruturas sub-armadas as deformações estruturais passam a ser progressivas. Em uma parede, uma trinca ou rachadura horizontal pode significar um afastamento entre as fiadas de tijolos. Em uma fundação pode significar um abatimento do terreno, ou recalque. Já em um pilar, uma trinca a 45º pode significar o cisalhamento do elemento devido a uma carga não prevista no cálculo estrutural.

Para que exista a manutenção deve existir antes a preocupação com a integridade dos bens e o planejamento das ações.

Recentes desabamentos de edifícios, com a morte de pessoas, danos a terceiros, interdições de vias, problemas ambientais, entre outros, e o incêndio na Boate Kiss, na cidade de Santa Maria, no Rio Grande do Sul, com 242 pessoas jovens mortas, provocaram comoções sociais e questionamentos, voltados aos Órgãos Públicos responsáveis pela elaboração de Normas e Procedimentos e pela liberação para funcionamento e ou a continuidade do funcionamento das edificações. Nessas ocasiões, de intensas discussões, os especialistas se reúnem e avaliam "o que pode ser feito à respeito?". Talvez, de modo mais concreto deveria se responder: por que não foram cumpridas as normas?

Dois dias após o incêndio da Boate Kiss publicávamos um artigo, em 29/01/13, através da Editora Roncarati "***A tragédia da boate de Santa Maria***", sensibilizados pelo problema, onde apontávamos uma série de questões:

"***Repórter:*** *A que o senhor, como professor de cursos de formação de engenheiros de segurança do trabalho a mais de 30 anos, atribui o desastre que se abateu sobre a população Gaúcha de Santa Maria?*

***Antonio Fernando Navarro:*** *No momento informar o que causou a tragédia, que ceifou mais de duas centenas de jovens estudantes, que fariam parte do nosso futuro, pode ser prematuro.*

*Não temos as informações técnicas suficientes e os especialistas estão coletando os dados necessários, principalmente aqueles relativos à polícia civil, que irá ser importante na apuração das responsabilidades civis.*

*Todavia, pelo que se lê nos jornais e se vê nos noticiários das televisões, pode se afirmar que essa, assim como todas as outras que ocorreram em ambientes semelhantes e em várias partes do mundo, foi uma tragédia pré-anunciada.*

***Repórter:*** *Por que o senhor afirma ser uma tragédia pré-anunciada?*

***Antonio Fernando Navarro:*** *Em primeiro lugar, baseando-nos em declaração de um coronel bombeiro do Rio Grande do Sul, o local tinha menos do que 700 $m^2$ e, conforme algumas pessoas relataram deveriam estar no local cerca de 1.500 pessoas. Para um ambiente com 700 $m^2$, que poderia comportar com segurança até 400 pessoas, uma porta com a largura da apresentada nos noticiários (da ordem de 140 cm) poderia ser suficiente.*

*O excesso de pessoas, a precariedade dos materiais empregados na decoração, alguns altamente combustíveis, a falta de uma correta sinalização e outras questões mais de caráter normativo, já seriam suficientes para se afirmar que o risco era iminente....*

***...Repórter:*** *O senhor acha que casos como esse podem se repetir?*

***Antonio Fernando Navarro:*** *Certamente, já que existem em nosso País centenas de estabelecimentos iguais ao de Santa Maria. Normalmente são locais de médio porte, praticamente sem janelas, pintados internamente com tintas de cores escuras, com o emprego de madeira como elementos decorativos e outros materiais facilmente afetados pelo fogo. Nesses locais um dos quesitos menos importantes para os frequentadores e mesmo para os proprietários é para com as questões de segurança. Por exemplo, cita-se a ausência de hidrantes no local. Como esse equipamento seria operado em um momento como aquele, no qual não havia nem espaço físico para se desenrolar as mangueiras e nem conectá-las? Fala-se que não havia sprinklers. O dispositivo é eficaz quando a sensibilidade do elemento sensor, o bulbo de vidro, absorve o calor vindo de baixo. Se o incêndio se propaga pelo forro ou entre forro o sistema não é eficaz. Fala-se também da falta de extintores. Daquelas quase 1.500 pessoas quantas teriam algum tipo de treinamento para apagar os princípios de incêndio usando os extintores? Como esses heróis iriam se deslocar com o ambiente lotado, com mais de 4 pessoas por* $m^2$*?...*

***... Repórter:*** *Como o senhor avalia essa tragédia em um momento em que o País se prepara para receber delegações de todas as partes do mundo para eventos esportivos?*

***Antonio Fernando Navarro:*** *Vejo-a com uma enorme preocupação. Não podemos afirmar hoje que tenhamos locais onde poderão ficar centenas ou milhares de pessoas 100% seguros. Quando digo isso acrescento os hotéis e pousadas, centros de eventos, teatros, escolas, igrejas, ambientes universitários, estádios de futebol, ginásios desportivos, entre tantos outros locais.*

*As normas de segurança em vigor apresentam sempre as exigências mínimas. Se as larguras dos corredores devem ser de no mínimo 120 centímetros por que não podemos estabelecer larguras maiores? Por que as fileiras de poltronas dos cinemas e teatros têm que ser longas com vinte ou trinta cadeiras? Por que não podem ser menores, com oito cadeiras, e com corredores entre essas filas. Por que não pode ser obrigatório que existam pelo menos duas saídas, com no mínimo 120 cm de largura para todo e qualquer local que abrigue 300 ou mais pessoas? Por que não se obrigam os locais a terem luzes de emergência com faroletes que direcionem a população para as rotas de saída?*

*Já tive a oportunidade de inspecionar em hotéis de luxo caixa de hidrantes sem mangueiras, rede de sprinklers (chuveiros automáticos contra incêndio) sem água, ou seja, sem pressurização, detectores de calor ou de fumaça com os painéis de alarme desligados. Também já tive a oportunidade de ver extintores com danos provocados pelos próprios usuários do local, como por exemplo, inserindo palitos nas saídas das mangueiras de extintores de água-gás.*

***Repórter:*** *Quais as propostas que o senhor apresentaria aos governantes nesse momento, para evitar as novas tragédias?*

***Antonio Fernando Navarro:*** *Complementarmente ao que dissemos a essa Revista, urge que os nossos dirigentes tomem algumas medidas técnico-políticas que podem minorar a situação de fragilidade a que nos encontramos expostos, assim como sejam implementadas medidas de segurança simples mais necessárias, como a seguir:*

*1. O País deve ter uma única norma de segurança contra incêndios que deva ser obrigatória para os municípios brasileiros, ou seja, os Corpos de Bombeiros Militares de todos os Estados devem consensar um só padrão de segurança, que seja eficiente. De norte a sul do País, daqui para frente, quem quiser ter uma casa de shows deve obedecer às mesmas regras. Há normas muito boas que podem ser aprimoradas. Assim, não se deve ignorar todo o conhecimento já adquirido. O Governo deve convocar para essas comissões que irão compilar e unificar as normas, representantes dos Corpos de Bombeiros, CREAS e Clubes de Engenharia, e convidar representantes de Universidades. Assim, poder-se-á associar o saber, à técnica e ao conhecimento das ações.*

*2. Enquanto as normas de segurança não são implantadas e implementadas, os Corpos de Bombeiros e as Prefeituras devem intensificar a fiscalização desses ambientes, não com uma fiscalização protocolar, mas sim com uma fiscalização técnica, com visitas in loco, e com o poder de*

*interditar os estabelecimentos se houver o descumprimento das normas.*

*3. Os estabelecimentos, começando com aqueles com capacidade de receber mais de 1.500 pessoas deverão se adequar às normas de segurança de imediato. Os requisitos das normas serão repassados pelos Corpos de Bombeiros que serão e são os co-responsáveis, caso as normas e procedimentos não sejam eficazes.*

*4. Deve-se entender que eventos como o que ocorreu na Boate Kiss podem perfeitamente bem ocorrer em locais cujos projetos não levaram em consideração questões de proteção das pessoas em casos de catástrofes, como incêndios, alagamentos, desabamentos, vendavais, entre outros eventos, e que seja necessária a desocupação imediata dos locais para se evitar que a quantidade de pessoas atingidas seja grande. Assim, incluímos nesta relação os estádios de futebol, os ginásios de esportes, os templos e igrejas, as boates, discotecas, casas de shows, cinemas, teatros, colégios, salas de aula com maior capacidade de público, prédios públicos, edifícios edilícios, e todas as demais edificações e atividades assemelhadas.*

*5. De imediato, essas edificações devem ter no mínimo duas saídas, em lados opostos, e com áreas de refúgio externas que tenham capacidade de abrigar as pessoas que irão desocupar os locais. Essas edificações não poderão ter elementos decorativos ou obstáculos em suas fachadas que dificulte o acesso das escadas de incêndio dos bombeiros.*

*6. Além de uma segunda porta de emergência, as boates devem prever a possibilidade de ter, como alternativa, uma terceira saída, bastando para isso que no local a parede seja menos espessa e existam ferramentas para abrir passagens para a desocupação (marretas e picaretas).*

*7. Os vigilantes e seguranças dessas casas de shows devem ser capacitados no combate a incêndios e na desocupação dos locais.*

*8. As casas de shows devem instalar baterias de emergência com holofotes que estejam direcionados para as saídas de emergência. As rotas de fuga devem ser demarcadas no chão, preferencialmente com dispositivos de sinalização no piso do tipo “olhos de gato”, reflexivos. Nessas faixas não podem ser depositados materiais e posicionadas mesas e cadeiras. Devem ser faixas livres que as pessoas devam empregar para se dirigir às portas de saída.*

*9. Todas as casas de shows devem ter brigadas de incêndio, que serão responsáveis pelo combate aos princípios de incêndio, e pela orientação aos frequentadores para a desocupação dos locais para áreas seguras.*

*Creio que todas essas medidas sejam possíveis de serem postas em prática e, algumas, já de imediato, com as ações políticas necessárias. Nós, o Brasil, temos experiência mais do que necessária para controlar situações como essas. O que nos falta é encarar com seriedade as situações e fazer o que deve ser feito. P.Ex.: se um empresário não cumpre a lei o estabelecimento é interditado até que ele consiga provar que cumpriu o determinado. CHEGA DE JEITINHOS, TÃO AO GOSTO DOS BRASILEIROS, e de acordos que envolvem subornos, na tentativa de fingir-se que se cumpriu o estabelecido em Lei. Somente agindo com seriedade conseguiremos demonstrar que somos competentes....*

A população deve cobrar o rigor no cumprimento das Leis e entender que isso se reverterá em seu próprio benefício e não tentar aprovar projetos de maneiras não éticas. Se há uma falha no projeto esse deve ser readequado.

Quando citamos um trecho de uma norma da ABNT, de 1999, que trata de tema muito importante e sempre relevado pelas empresas ou edificações, nos preocupamos em demonstrar que o projeto por si só não é suficiente para salvar vidas. As empresas devem investir na melhoria e manutenção das instalações.

Em uma grande edificação pública com pessoas circulando um princípio de incêndio é detectável através de um dispositivo simples (detectores iônicos ou termovelocimétricos). Quando acionados uma equipe de brigadistas pode chegar ao local e interromper o princípio de incêndio. A falta do dispositivo, ou a ausência de manutenção pode resultar em incêndio, com dezenas ou centenas de vítimas.

Até agora nos parece lógico que devem existir bons projetos, que atendam às legislações específicas, as empresas devem empregar materiais adequados e nos projetos podem ser inseridos elementos facilitadores de uma eficaz manutenção. Por exemplo, se pode existir a possibilidade de se substituir uma bomba de água, no dimensionamento do projeto, no local onde a bomba será instalada deve se ter meios ou condições de retirá-la com facilidade. O mesmo exemplo se aplica a subestações e às casas de máquinas de elevadores.

Nos inúmeros casos de desabamento de marquises conseguiu-se verificar que muitas foram acrescentadas após a construção do prédio, para proteger do sol e das chuvas os clientes das lojas e galerias. As marquises passaram a servir também para o posicionamento dos letreiros de propaganda. O que se esqueceu, talvez, é que se não houvesse a manutenção adequada a marquise poderia desabar.

**Lei nº 6400, de 05 de Março de 2013:**

Episódios recentes envolvendo desabamentos e incêndios, além de produzirem grandes comoções nacionais serviram de elemento de mobilização de alguns setores da sociedade. Os governantes, preocupados com o momento presente, que conduzirá a uma grande exposição do País na mídia internacional, com copas e olimpíadas e com o receio desses acidentes passarem a ser mais divulgados no exterior, a exemplo do que ocorreu recentemente em uma edificação na Índia, trataram de revisar suas normas ou criar outras. O Estado do Rio de Janeiro, que se encontra no foco dos radares mundiais, resolveu editar legislação que trata das Autovistorias, ou seja, da preocupação para com as questões de segurança partirem dos usuários das edificações ou dos donos de empresas, ao invés de ser uma obrigação do Órgão Público de aprovar os projetos, fiscalizar as obras e, eventualmente, multar essas edificações ou empresas. O que seria um elemento agilizador do processo de avaliação (autoavaliação) termina sendo um elo não muito forte dessa imensa cadeia de responsabilidades, na medida em que se abre por demais o horizonte de avaliações e análises. Com isso, aumenta-se o tempo de realização das atividades de inspeção e transfere-se para os condôminos, principalmente, um ônus adicional, além daqueles a que estão acostumados, como as taxas e impostos, envolvendo desde a taxa de luz, até o recolhimento de lixo. Para essa transferência de responsabilidades edita-se a Lei, que em seus nove artigos, simples, transferem aos profissionais cadastrados em Conselhos de Classe a responsabilidade pela realização das vistorias. Em alguns momentos pede até ser entendido que o profissional contratado seja o responsável pelos erros ou falhas existentes e que o novo Síndico possa ser responsabilizado por omissões do passado. A Lei também aborda mais enfaticamente os condomínios residenciais, esquecendo-se, talvez, que um Estádio de Futebol possa ruir. Não tem muito tempo e se descobriu que um estádio recém construído estava com uma trinca em uma das vigas metálicas, impedindo o uso do mesmo, transferido para o Botafogo (time de futebol). Um evento que tenha o potencial de causar vítimas pode ocorrer em qualquer construção ou edificação. Um palanque político pode desabar se houver mais pessoas do que o que foi projetado. Um andaime de fachada, para a reforma de um prédio público pode cair sobre pessoas, veículos e ruas, impedindo o trânsito. Pontes, passarelas, túneis, viadutos também podem ruir, principalmente devido à falta de manutenção. Recentemente um caminhão colidiu contra um pilar de sustentação de uma passarela metálica para pedestres cruzando a Avenida Brasil, que dá acesso ao centro da cidade do Rio de Janeiro. O pilar poderia ser facilmente atingido por um veículo. Será que isso não foi observado no projeto da passarela? A ponte Rio-Niterói possui na frente dos pilares do vão central e laterais estruturas denominadas de dolfins, que suportam o impacto de embarcações, impedindo que os pilares sejam atingidos. E os problemas não param por aí: uma obra necessita de insumos e do emprego de equipamentos. Um guindaste pode deixar a carga cair sobre veículos ou pessoas se estiver sendo empregado junto à fachada de um prédio em construção ou reforma. Um caminhão betoneira pode causar danos materiais e ou pessoais durante a manobra de aproximação da

fachada de um prédio. Esses e outros fatores de risco não necessariamente são fatores que devam constar de uma Lei, que tende a simplificar a questão e citar leis e normas específicas ou mais apropriadas. Mas, o que se ressalta é que não se deve focar para um tipo de edificação ou de uso. Não nos esqueçamos dos hotéis, igrejas e templos, colégios, parques de diversão, entre outros locais onde sempre pode ocorrer a concentração de pessoas.

**LEI Nº 6400, DE 05 DE MARÇO DE 2013.**

Determina a realização periódica por Autovistoria, a ser realizada pelos Condomínios ou por Proprietários dos Prédios Residenciais, Comerciais e pelo Poder Público, nos Prédios Públicos, incluindo Estruturas, Fachadas, Empenas, Marquises, Telhados e obras de Contenção de Encostas bem como todas as suas instalações e cria Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP) no Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências.

*O GOVERNADOR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO*

*Faço saber que a Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro decreta e eu sanciono a seguinte Lei:*

*Art. 1º Fica instituída, no Estado do Rio de Janeiro, a obrigatoriedade de autovistoria, decenal, pelos condomínios ou proprietários dos prédios residenciais, comerciais, e pelos governos do Estado e dos municípios, nos prédios públicos, incluindo estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados, e em suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, de gás e de prevenção a fogo e escape e obras de contenção de encostas, com menos de 25 (vinte e cinco) anos de vida útil, a contar do "habite-se", por profissionais ou empresas habilitadas junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia - CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ.*

*§1º Os condomínios ou proprietários de prédios comerciais e residenciais de que trata o caput do artigo 1º com mais de 25 (vinte e cinco) anos de vida útil, tem a obrigatoriedade de realizar autoinspeções quinquenais.*

*I - Os prédios tombados ou preservados não estão sujeitos à obrigação estabelecida no caput, ficando sua vistoria a cargo do órgão público municipal responsável pela fiscalização da estabilidade e segurança das edificações.*

*II - Estão excluídos da obrigação de realização da autovistoria os prédios residenciais unifamiliares.*

*III - Considera-se responsável pelo prédio, conforme o caso: o proprietário; o possuidor; o condomínio; o administrador, nos casos de prédios públicos.*

*§2º Os condomínios antes de a edificação completar cinco anos de conclusão da obra, no quarto ano, deverão exigir do incorporador, do construtor ou da empreiteira, laudo de vistoria, nos termos do Art. 618 do Código Civil.*

*§3º A vistoria definida no caput será efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos Conselhos Profissionais, CREA/RJ e/ou CAU/RJ, a expensas do condomínio ou do proprietário do prédio, e seu autor será o responsável pelo respectivo laudo.*

*I - O profissional emitirá o respectivo laudo técnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA/ RJ, quando se tratar de engenheiros; e de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT junto ao CAU/RJ, quando se tratar de arquitetos.*

*II - O laudo conterá a identificação do imóvel e de seu responsável, a metodologia utilizada, as informações sobre anomalias, suas características e prováveis causas, o prazo dentro do qual estarão garantidas as condições de segurança e estabilidade e, sendo o caso, as medidas reparadoras ou preventivas necessárias.*

*III - A qualquer momento, a partir do início da realização da vistoria, sendo verificada a existência de risco imediato ou iminente para o público, o profissional responsável deverá informar imediatamente ao órgão municipal competente, para que sejam tomadas providências para o isolamento do local, quando cabível, em até vinte e quatro horas, dando conhecimento do fato ao responsável pelo prédio, por escrito.*

*IV - Emitido o laudo, o responsável pelo prédio deverá convocar assembleia geral para dar ciência do seu conteúdo.*

*V - Observado o disposto no artigo 1341 do Código Civil, o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto/engenheiro habilitado.*

*VI - O condomínio providenciará a manutenção predial preventiva ou corretiva, proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto/engenheiro habilitado de que trata o artigo 1º.*

*§4º O laudo referido no parágrafo anterior será arquivado no condomínio, sob a responsabilidade do síndico ou do proprietário do imóvel, e exibido à autoridade quando requisitado.*

*§5º A autovistoria é obrigatória para edificações de três ou mais pavimentos e para aquelas que tiverem área construída igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados), independentemente do número de pavimentos, e em todas as fachadas de qualquer prédio que tenha projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.*

*§6º Quando da conclusão das obras e instalações prediais, ficam os incorporadores, os construtores e as empreiteiras obrigadas a entregarem, preferencialmente em meio magnético ou papel, as plantas de estrutura (fundação, pilares, vigas, lajes e marquises), com seus respectivos planos de cargas, bem como projetos de instalações, contendo o nome e o número do registro do Conselho Regional de Engenharia, Agronomia - CREA/RJ ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ, dos profissionais responsáveis, tudo conforme construído, para a prefeitura, no território da qual se localiza a edificação, e ao condomínio das edificações residenciais e comerciais ou ao proprietário do prédio.*

*§7º Todas as obras prediais, a serem edificadas, ou de reforma de prédio existentes, que implicarem em acréscimos ou demolições de alvenaria ou estruturas, inclusive abertura de janelas, principalmente em empenas, deverão ser objeto de acompanhamento técnico de engenheiros ou arquitetos, promovendo-se as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, ou através do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, quando se tratar do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ.*

*Art. 2º Até quinze dias antes do término de seu mandato ou anualmente, se a duração do mandato for superior a um ano, o síndico deverá convocar assembleia geral para comunicar o laudo.*

*Art. 3º As Prefeituras elaborarão o modelo do Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP), que deverá ser sucinta, exata e de fácil preenchimento e leitura, dela constando o item "providências", no qual o síndico indicará as iniciativas a serem tomadas para a segurança do prédio e instalações, consoante recomendação do laudo.*

*Art. 4º O síndico empossado para novo exercício ficará obrigado à execução das providências indicadas no Art. 3º, exceto as inadiáveis, que caberão ao síndico em gestão.*

*Art. 5º A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio ou do proprietário do prédio, ressalvado o disposto no art. 618 do Código Civil.*

*Parágrafo único. Em relação à segurança dos prédios e suas instalações, compete à Prefeitura, através da Lei Orgânica, Plano Diretor e Legislação Complementar, como Código de Obras,*

*Licenciamento, etc.:*

*I - solicitar, anualmente, por amostragem, considerando inicialmente os mais antigos, aos síndicos e proprietários de imóveis, os Laudos Técnicos de Vistoria Predial (LTVP) executados, e se as providências de recuperação predial e suas instalações foram tomadas.*

*II - aplicar sanções, quando cabíveis.*

*III - ajuizar procedimentos criminais contra os infratores, nos casos previstos no Art. 1º, §5º.*

*Art. 6º As Prefeituras deverão orientar os condomínios que, independentes do Laudo de Técnico de Vistoria Predial (LTVP), façam a manutenção predial preventiva, envolvendo estrutura, subsolo, marquises, fachadas, esquadrias, empenas e telhados, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, instalações eletromecânicas, instalações de gás e de prevenção ao fogo e escape e obras de contenção de encostas.*

*Art. 7º Em caso de descumprimento do disposto nesta Lei, o síndico será pessoalmente responsabilizado, solidariamente com o condomínio, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros, salvo se o descumprimento se der em razão de deliberação em Assembleia.*

*Art. 8º O Poder Executivo regulamentará esta Lei, ouvido o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro - CREA-RJ e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU-RJ, no menor prazo possível.*

*Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.*

*Rio de Janeiro, 05 de março de 2013.*

*SÉRGIO CABRAL - Governador*

**Comentários à Lei nº 6.400, de 05 de Março de 2013 (Autovistorias Prediais):**

Os comentários apresentados a seguir não podem ser entendidos como crítica à Lei, vez que essa se torna necessária, mas sim, levar aos profissionais que elaborarão as vistorias um "olhar crítico" que os alertem para a importância de seus Laudos e das implicações legais que os resultados dos mesmos possam conduzir. Os comentários são genéricos e não se propõem a estruturar informações que possam ser empregadas nos Laudos Técnicos. Pode até se dizer que são fruto de uma "leitura transversal" da Lei, sem interpretá-la, mas sim complementando alguns de seus tópicos.

O primeiro aspecto a considerar é que uma norma não é algo que seja feito por apenas uma pessoa, e tornada obrigatória por uma autoridade investida de poder para tal. Uma norma tem sempre a característica de ser resultado de um consenso Tripartite, ou seja, encontram-se representados os órgãos Públicos envolvidos, as empresas e profissionais técnicos, e a Sociedade. Após o consenso, e antes de ser implementada, a Norma é disponibilizada através de vários meios para a divulgação e a obtenção de sugestões públicas. Findo esse período a norma passa a ter seu cumprimento obrigatório. Isso é dito para que o público em geral não perceba a Lei como imposta ou oportunista. Há um largo consenso, desde antes dos episódios de janeiro deste ano, que precisa ser posto logo em prática.

Em cada uma das atividades da Engenharia há normas e regras. Ou seja, há regras para que se construam edificações, para que essas sejam operadas e mantidas. Não se pode dizer que em alguns momentos "uma liberação de um projeto não siga totalmente o que é determinado em legislações específicas". Pode até ser dito que muitos profissionais não tenham o conhecimento apropriado para uma responsabilidade tão grande, como foi aventado no incêndio da Boate Kiss (27 de janeiro de 2013), que foi assunto de noticiários diários, até que a "mídia" passou a esquecê-los.

Todavia, a dor daqueles que perderam seus filhos e parentes persiste, dificilmente seguindo para um arquivo longínquo do cérebro. E aí, surge a revolta: por que liberaram uma Boate para funcionar daquela forma? Por que permitiram que houvesse a obra no Edifício Liberdade com vinte andares, que desabou em 25 de janeiro de 2013 ao lado do Teatro Municipal do Rio de Janeiro? Houve até relatos que o conjunto de edificações havia sido construído sobre local aterrado, antes formado por uma lagoa. Também há relatos que houve a inclinação do prédio cerca de 30 anos atrás.

As críticas após os acidentes são bem mais comuns do que aquelas que devem ser feitas quando uma norma ou legislação é apresentada. Se o procedimento é adequado e seguido as probabilidades de ocorrências de acidentes passam a ser muito menores. A busca por culpados não oferece satisfação àqueles que perderam seus entes queridos, ou que tiveram perdas inclusive materiais, quase sempre não indenizadas, mesmo porque novas vítimas podem existir, em novas ocorrências.

Entende-se que esta Lei, prontamente acolhida por alguns setores da Sociedade, e que passou a ser conhecida como "autovistoria", deva ser aplicada a todo e qualquer ambiente onde haja riscos a pessoas por desabamentos, incêndios e outros sinistros. Não se deve perceber a Lei como aplicada exclusivamente a condomínios residenciais. Por que não a shoppings centers, ou então a prédios comerciais, lojas de galerias, escolas, igrejas, estádios de futebol, estações de trem, Metrô, Rodoviárias, locais públicos onde se realizarão mega eventos, inclusive esportivos?

As edificações residenciais e comerciais realizam, através de empresas contratadas especificamente para tal, manutenções em uma séria de áreas, como por exemplo: elevadores e escadas rolantes; recarga e manutenção de equipamentos de incêndio; serviços maiores envolvendo instalações elétricas com maior carga; reforma de fachadas; manutenção de telhados; limpeza e conservação de caixas d'água e cisternas. Ou seja, existem as "autovistorias" realizadas através de empresas contratadas pelas edificações, com apresentação aos condomínios e também dos documentos que habilitam essas empresas a realizar os serviços. Também se considera que as edificações realizam reparos periódicos em suas instalações, sejam essas em caráter ordinário (comum e habitual) ou extraordinário (não previsto nos orçamentos comuns).

A Lei determina: a realização periódica por autovistoria, a ser realizada pelos Condomínios ou por Proprietários dos prédios residenciais, comerciais e pelo Poder Público, e cria Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP).

Uma vistoria guarda semelhança com Inspeção, Exame ou Fiscalização. A Vistoria, conforme alguns dicionaristas, pode ser entendida como inspeção judicial a um prédio ou lugar, acerca do qual há litígio, revista, inspeção, levantamento da situação (Dicionário Escolar da Língua Portuguesa - FENAME/MEC). Uma autovistoria é um exame realizado pelo próprio interessado, ou por alguém que o faça em nome desse. As responsabilidades envolvidas são limitadas aos vários interesses existentes e não se ampliam. Se um vistoriador descobre um problema e dá conhecimento a quem tem a responsabilidade para saná-lo, e o responsável não acolhe o que lhe foi repassado, a responsabilidade não se mantêm com o vistoriador. Aliás, as responsabilidades não são vinculadas às atividades desenvolvidas, mas sim àquilo que foi efetivamente contratado.

No Artigo 1º há a instituição obrigatória da realização das Autovistorias, aplicadas à todos os itens da instalação. Não fica claro em que momento há ações específicas. O que se determina é que sejam realizadas vistorias em itens bastante específicos, uns de fácil identificação e outros nem tanto. Também não se entende por que decenais, vez que em dez anos, e principalmente em edificações onde a rotatividade dos usuários é grande, como shoppings centers, por exemplo, muitos problemas podem surgir. Não é raro em edifícios residenciais ocorrerem modernizações ou reformas das unidades, as quais podem trazer riscos aos prédios. Edifícios próximos ao mar sofrem mais o efeito da maresia e apresentam deterioração das fachadas mais rapidamente. Edifícios antigos que passam por modernizações, como aqueles construídos nos centros das cidades, precisam ter as atividades de modernização acompanhadas mais de perto, principalmente pelo Poder Público concedente das licenças de obras. Na Lei recém publicada são explicitados:

Estruturas - compreendem os elementos que suportam uma edificação. As análises se dão através de vistorias simples, que identifiquem trincas e rachaduras, principalmente, e através dos cálculos estruturais que foram realizados por profissionais ou empresas. As análises através dos cálculos além de passar a ser uma crítica a algo que foi realizado, por profissional aparentemente gabaritado, não representa certeza se o projeto foi efetivamente cumprido, vez que durante a execução das obras podem ter ocorrido mudanças e essas não tenham sido atualizadas nos desenhos dos projetos (o que se denomina de projeto com "as built". Por exemplo, ferragens: são calculadas de acordo com as cargas máximas admissíveis. Para tanto, os "ferros" ficam presos entre si, por meio de arames, para evitar que nas concretagens possam ser deslocados. Ocorrendo o deslocamento o projeto já não foi atendido naquele item. Atualmente, com o trânsito caótico das cidades, muitas vezes as betoneiras continuam suas atividades de descarga de concreto nas obras até à noite. Será que nessa hora, com baixo nível de iluminação, com os trabalhadores cansados e muitas vezes sem a presença do profissional especializado as ferragens foram corretamente posicionadas? Qual será a responsabilidade do Síndico, que recebeu o prédio pronto e acabado, ou do Engenheiro ou Arquiteto contratado para realizar a vistoria? As trincas ou rachaduras poderão representar risco de queda ou desabamento da construção, se avaliadas simplesmente pelo método expedito de inspeção visual? O Profissional que realizará a vistoria deve ser um especialista em estruturas.

Subsolos - tudo o que estiver abaixo do nível do solo e que exista em decorrência da edificação. Quando um projeto é implantado o terreno que o suportará é preparado para tal. Existem sondagens específicas da capacidade de suportação do solo que seguem procedimentos específicos. Contudo, a construção de edificações a posteriori nas proximidades do prédio avaliado pode provocar alterações no nível do lençol freático ou mesmo a mudança do fluxo, dependendo da profundidade das fundações das demais edificações. Como deverá ser feita essa vistoria, se o solo também sofre com vazamentos de adutoras públicas, ou mesmo de escavações para a realização de diversos serviços, independentemente da vontade dos síndicos das edificações vistoriadas? Será o critério de inspeção simples das paredes do subsolo o suficiente? Muitos edifícios são construídos ocupando todo o limite do terreno, no subsolo. Assim, qualquer avaliação que requeira perfurações, por exemplo, terá que ser feita na própria estrutura do prédio, podendo trazer riscos ao mesmo. O profissional que realizará a vistoria deve ser um especialista em geotecnia e ou mecânica dos solos.

Fachadas - faces da edificação que não sejam as contíguas ou laterais, envolvendo, inclusive, elementos decorativos ou de proteção das superfícies, janelas e tudo o mais que se encontre fixado a essas superfícies, inclusive letreiros e propagandas, antenas e demais itens.

Como em muitos locais as fachadas das edificações não são alinhadas em relação às ruas, por várias razões, entre as quais, a época em que foram construídos os prédios, podem efetivamente existir problemas de infiltrações, provocadas pelos prédios vizinhos. Por outro lado, em revestimentos por placas, nem sempre essas estão firmemente presas por argamassa às alvenarias, apesar de estarem visualmente alinhadas. Nesses casos, um dos recursos empregados é o uso de um martelo de madeira, que com batidas simples consegue-se identificar os "vazios" de argamassa. Se isso for realmente realizado, as edificações terão que contratar a instalação de andaimes e os tempos de realização dos serviços passará a ser maior, com os custos dos serviços e os riscos ampliados. Uma vistoria visual não possibilita a identificação desse tipo de problema;

Esquadrias - compreendem as estruturas que compõem as janelas ou aberturas. Essas estruturas podem suportar elementos de vedação, como vidros, persianas, entre outros. De modo geral as esquadrias são fixadas às alvenarias, por parafusos e buchas, ou outros meios. As esquadrias suportam os vidros. Quando os vidros não são corretamente fixados podem cair podendo atingir pessoas. Os vidros também podem se soltar pela ação dos ventos. Em um prédio de doze andares, com dois apartamentos por andar, de frente, com dois quartos e uma sala, o vistoriador terá 72 janelas para verificar. Certamente muitos moradores não estarão presentes quando a vistoria for feita. Outros moradores podem até não aceitar a presença de estranhos vistoriando suas janelas. Assim, há que se considerar que o trabalho poderá se estender por mais de uma semana. A queda de um vidro certamente pode apresentar a possibilidade de ser mais letal do que a queda de um elemento da fachada, guardando as relações e pesos;

Empenas - são consideradas as fachadas laterais confrontantes com os prédios ou edificações vizinhos, podendo possuir ou não aberturas de ventilação ou janelas. Esse tipo de serviço somente pode ser realizado quando se tratarem de edificações isoladas, onde as empenas não sejam contíguas às empenas das demais edificações.

O desabamento da edificação no centro da Cidade do Rio de Janeiro pode ter sido devido a uma falha de projeto, onde, a transferência das cargas, dos pilares ou paredes portantes centrais, passou a ser descarregado nas paredes laterais externas, empenas. Foi um caso bem atípico, já que o prédio apresentava uma geometria ímpar, tornando-o uma "lâmina". Acréscimos de construção, aceitos ou tolerados, e realizados sem que se façam novos cálculos estruturais terminam agravando as condições de segurança ou integridade das edificações. A quem deve ser atribuída as responsabilidades? Não é porque se realiza uma vistoria que se assume as responsabilidades por erros do passado. Rachaduras podem ter sido preenchidas por argamassas e paredes pintadas meses antes da vistoria. Quem realizou os serviços de "manutenção" talvez não tenha os conhecimentos necessários para interpretar que as rachaduras são "avisos" da estrutura que as cargas não estão sendo corretamente distribuídas e estão acima daquelas projetadas;

Marquises - são projeções à edificação, quase sempre na parte frontal da mesma, que tem por objetivo principal proteger o pavimento inferior e os pedestres contra chuva e insolação. Muitas marquises são projetadas por ocasião do projeto da estrutura da edificação, enquanto que há outras que são acrescidas posteriormente ao projeto. Essas marquises podem ser constituídas por estruturas metálicas ou em concreto armado. Algumas marquises são empregadas para a suportação ou fixação de propagandas. A avaliação da integridade das mesmas deve ser realizada por engenheiro calculista, que avaliará não só os itens estruturais como também as sobrecargas, inclusive as geradas por sujidades ou água empoçada das chuvas pela falta de limpeza da tubulação de drenagem;

Telhados - formam o conjunto que protege contra as intempéries a parte superior das edificações. Quase sempre são suportadas por estruturas diversas, podendo haver ou não utilização dos espaços imediatamente inferiores. A estrutura do telhado pode ser em treliças metálicas, de madeira ou em concreto. As treliças de madeira podem ser afetadas mais facilmente por cupins. As treliças metálicas podem ser corroídas pela ferrugem;

Instalações Elétricas, Hidráulicas, Sanitárias, Eletromecânicas, de Gás e de Proteção contra Incêndio - inicialmente deve ser destacado que há instalações onde o projeto, manutenção e reparos deve ser realizado por especialistas, como as eletromecânicas, de gás e de incêndio. Desta forma, o vistoriador pode verificar com o responsável pela edificação se essas inspeções vêm sendo realizadas e, sempre que possível, obter cópias das últimas realizadas. No caso de dispositivos de incêndio é mais comum que sejam realizados contratos com empresas especializadas apenas para a recarga dos extintores, esquecendo-se o condomínio que a edificação pode possuir sprinklers, detectores, botoeiras de alarme, portas corta-fogo, bombas de pressurização das redes, entre outros itens relevantes. A inspeção deve atender minimamente ao determinado nos códigos de segurança elaborados pelos Corpos de Bombeiros. Cabe a esses avaliar todos os projetos antes da liberação do habite-se.

Essas instalações fazem parte do conjunto de itens da edificação que ficam posicionados em vãos específicos, "invisíveis" ou com acessos limitados - shafts, vãos internos, ou em dutos. As avaliações desses elementos podem ser realizadas com a inspeção de câmeras, ou avaliadas por dispositivos especiais que verifiquem fluxos de passagem. Especial atenção merecem as instalações de gases, as eletromecânicas, entre as quais podem se encontrar inseridos os elevadores e plataformas, e as de combate a incêndios;

Contenção de Encostas - proteções implantadas em encostas de morros para impedir que essas venham a desmoronar sobre a edificação ou se deslocar, provocando um esforço adicional não previsto em projeto, e que são suscetíveis de movimentação em função do acúmulo de resíduos, do desmatamento, do ângulo de inclinação e do "empolamento" decorrente da pluviosidade. Trata-se de uma avaliação que depende da formação técnica do profissional vistoriador, e também do

próprio Estado, pois que a ocupação desenfreada e irregular das encostas dos morros pode conduzir a deslizamentos de encostas que afetarão edifícios vizinhos.

Aproveita-se para se questionar por que a norma não cita as construções edificadas em manguezais e em terrenos facilmente colapsáveis? A quem cabe a responsabilidade pelo desabamento de um prédio em local onde não poderiam existir edificações, por se tratarem de áreas protegidas? Não se pode socializar os prejuízos que não sejam decorrentes daquela instalação específica, objeto da autovistoria.

Também deve estar claro que nenhuma obra tem início sem que tenha havido a aprovação do projeto pelo Órgão Oficial que libera o início dos serviços, sem antes avaliar o atendimento a uma série de ordenamentos, inclusive o Plano Diretor Urbano. O projetista deve ser um especialista e o projeto deve constar de suas responsabilidades técnicas no órgão de classe a qual pertença. A obra deve ter um seguimento que atenda não só às posturas municipais, como também as relacionadas à segurança do trabalhador. Enfim, antes de a obra ser entregue a seus proprietários os projetos devem ter sido aprovados por uma série de Órgãos.

No parágrafo § 1º a Lei obriga os prédios com mais de 25 (vinte e cinco) anos de vida útil a passarem por vistorias quinquenais. Em primeiro lugar, antes mesmo de se cobrar autovistorias, caberia ao Poder Público requerer que o responsável pela edificação tenha em arquivo, à disposição dos fiscais, os relatórios de inspeção para os itens que sejam relevantes de uma edificação. Assim: trimestralmente deve ser elaborado laudo completo das instalações de prevenção e combate a incêndios; bimensalmente devem ser elaborados laudos sobre a segurança dos elevadores, escadas rolantes e plataformas; semestralmente devem existir laudos sobre a estabilidade da estrutura, considerada como um todo; e trimestralmente devem ser avaliadas as instalações da edificação, incluindo sinalização aérea, para-raios, aterramento elétrico, instalação de gás, luz e energia.

Se a edificação já realiza essas atividades e já mantém a edificação mantida adequadamente, está, certamente, atendendo à Lei. Para cada uma dessas atividades de inspeção certamente existirão as licenças necessárias para a realização dos serviços. Se não pensarmos dessa forma, podemos estar subentendendo que trata-se de mais um Lei, como a da "tomada de três pinos", ou a do extintor para os automóveis, para todo tipo de incêndio e mesmo o kit de primeiros socorros para os automóveis. As pessoas não devem ser pressionadas por Leis ambíguas para que passem a entender suas responsabilidades. Para isso existe o Código Civil, bem amplo e o Código Penal. Nossa preocupação não é com o momento presente, onde arrecadações extra podem "engordar os caixas" de Instituições sérias. Mas sim, a de pensarmos em solucionar os problemas. O desabamento do prédio no Rio de Janeiro, junto ao Teatro Municipal foi uma tragédia prenunciada. O Incêndio da Boate Kiss foi outro exemplo de tragédia prenunciada. Já existiam Leis mas as tragédias ocorreram. Será que o foco não deve ser o da mudança das Leis, que penalizem os infratores? Aí o tema muda, pois se observam muitos infratores recorrendo em todas as instâncias e criando hábitos. O Síndico está sujeito a uma legislação específica da mesma forma que o Condomínio, inseridas no Código Civil. Se a Lei for cumprida não precisa-se de mais uma Lei que dependerá da contratação de fiscais para a verificação de seu cumprimento. Imagine-se isso em escala em todos os Estados e Municípios, com o eventual incremento do número dos mesmos por razões "pequenas" que não levam em consideração a necessidade das populações? O que deveria ser uma obrigação contínua passa agora a ser uma questão de atendimento legal. Contudo, ainda paira a figura da co-responsabilidade. Quem adquire um imóvel, ou o loca, "imagina" que a construção do mesmo deva ser sido objeto de análise de uma série de Órgãos, que tiveram a oportunidade de realizar análises críticas ou mesmo impeditivas, inclusive a própria imobiliária que transaciona o imóvel. O que o usuário de um imóvel faz é avaliar aquilo que é aparente. Seria insólito supor que um comprador ou locador de um imóvel defina sua intenção após as análises que verifiquem problemas estruturais, hidrossanitários, de proteção contra incêndio, entre outros. Os usuários desses bens pagam taxas de incêndio, impostos diversos, que pressupõem uma contraprestação de serviços.

Nos sub-itens I, II e III a legislação abre exceções, citando prédios tombados ou preservados e

prédios residenciais. A lei não deveria abrir exceções, vez que os prédios tombados ou preservados também podem ser atingidos por catástrofes e essas podem causar mortes envolvendo os usuários desses imóveis, e mesmo visitantes. Em caso de desabamentos, as pessoas que estejam próximas podem ser atingidas, como no exemplo do desabamento de edificação no Rio de Janeiro, que ao desabar levou consigo duas outras edificações.

Mesmo que se trate de residências, o Poder Público deve ter em foco a questão da preservação da vida de pessoas. Um imóvel residencial, caso esteja junto a outras edificações, pode ter o sinistro alastrado para as edificações contíguas.

No parágrafo § 2º a legislação reforça a obrigatoriedade dos projetistas, construtores e incorporadores, ao determinar que deve ser exigido desses, antes de a edificação completar cinco anos de conclusão da obra, o laudo de vistoria, nos termos do Art. 618 do Código Civil.

No parágrafo § 3º a Lei define que as vistorias devem ser realizadas por engenheiros e ou arquitetos, ou empresas legalmente habilitadas nos Conselhos Profissionais, CREA/RJ e/ou CAU/RJ, com os custos repassados ao contratante dos serviços, obrigatórios, o Condomínio ou o Órgão Público responsável pela edificação.

Sendo verificada a existência de risco imediato ou iminente para o público, o profissional responsável deverá informar imediatamente o Órgão Municipal competente, para que sejam tomadas providências para o isolamento do local, quando cabível, em até vinte e quatro horas, dando conhecimento do fato ao responsável pelo prédio, por escrito. O Órgão Municipal deve estar preparado para as demandas futuras e as providências necessárias, articulando-se com a Defesa Civil e o Corpo de Bombeiros, para as providências cabíveis. Imaginemos se durante uma vistoria realizada na tarde de sexta-feira o profissional descobre um risco grave. A qual Órgão Público ele deverá informar: à Defesa Civil? Ao Corpo de Bombeiros? À Prefeitura? Não nos esqueçamos que a partir do momento em que há evidências dessa comunicação aquele Órgão passa a ser o responsável pela condução da solução dos problemas, como o da interdição de ruas, a desocupação de imóveis nas redondezas, entre outras ações. Será que hoje estamos preparados para isso?

Emitido o laudo, o responsável pelo prédio deverá convocar Assembleia Geral para dar ciência do seu conteúdo, seguindo rito explicitado no Código Civil, que não dependerá mais da atuação do profissional responsável pela vistoria, a menos que fique claro na contratação dos serviços a apresentação dos resultados e as orientações necessárias para o saneamento do risco.

Os órgãos de classe devem estar atentos para que os profissionais que vierem a executar as vistorias tenham a capacitação necessária para identificar os perigos e os riscos decorrentes, alertando os responsáveis pelas edificações para a tomada de decisão e providências.

A autovistoria deveria ser obrigatória para toda e qualquer edificação que possa representar riscos a terceiros, incluindo as residências que tenham marquises, varandas ou projeções que ultrapassem o limite fronteiriço do terreno e possa expor terceiros, caso venha a desabar.

A entrega das plantas de projeto, memoriais descritivos, cálculos e aprovações pelos Órgãos Públicos são documentos importantes e devem estar às mãos dos profissionais vistoriadores. A ausência desses os obrigará a obter cópias nos Órgãos licenciadores. A principal questão é a da responsabilização legal das empresas construtoras e profissionais que entreguem plantas, cálculos e desenhos que não correspondam á aquilo que efetivamente foi construído, reformado ou ampliado.

Tanto o CREA quanto o CAU devem ter seus procedimentos específicos de acompanhamento das obras e das atividades de seus profissionais, que deve levar em consideração, entre outros fatores, o grau de risco de acidentes envolvendo não só os usuários das edificações como também terceiros.

Os processos de convocação assemblear para a apresentação dos laudos e as ações consequentes são as contidas no Código Civil.

O modelo ou modelos devem ser elaborados em conjunto com o CREA e o CAU, pois serão esses Conselhos que avalizarão se os profissionais estarão habilitados e se recolheram no órgão o pagamento das taxas. O modelo deve levar em consideração as estatísticas que apresentam os problemas mais comuns. Se as avaliações não forem mais específicas corre-se o risco de se ter custos elevados e prazos longos para a realização dos serviços, o que certamente não deverá interessar ao Estado.

Quando a Lei cita os itens que devem ser objeto de análise já se percebe a multiplicidade de profissionais, pelas especificidades de cada análise. Nem todo o Engenheiro Civil possui condições técnicas de elaborar um cálculo estrutural. Nem todo Arquiteto terá condições de avaliar uma "entrada de energia elétrica", mesmo porque essa é uma atividade inerente a de um Engenheiro Eletricista. O mesmo se dá com os demais itens que devem ser inspecionados. Outro aspecto importante é o como se dará essa inspeção. Por exemplo, o item Marquise, que representa maior probabilidade de provocar acidentes.

Para que seja avaliada a edificação deve existir formalmente um projeto. Se o elemento estrutural estiver sendo utilizado para suportar placas de letreiros ou de propagandas, o vistoriador precisará ter acesso ao mesmo. Parte da calçada será interditada, o edifício deverá providenciar um ponto de fixação do talabarte do cinto de segurança, enfim, serão atividades que requerem certo tempo. São importantes? Claro que sim, se não, não haveria uma Lei específica. O artigo 618 do Código Civil trata do seguinte:

*Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.*

*Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.*

Deve se dar especial destaque à essa responsabilidade, que no momento da vistoria pelo profissional contratado, para o cumprimento da Lei se transfere, momentaneamente, que os problemas que envolvam uma edificação e venham a trazer prejuízos financeiros, materiais ou pessoais aos usuários da edificação ou a terceiros, pode ser decorrente de vários fatores. Nesses liames para a apuração das responsabilidades podem estar envolvidos o fabricante do aço das armaduras, do cimento do concreto, das empresas que transportam o concreto em betoneiras, as empresas que realizam as instalações, e, posteriormente a manutenção dos itens mais relevantes ao ver do Síndico, como elevadores, escadas rolantes, instalações de gás, entre outras. Em muitas dessas há empresas que assumiram concessões, como de água, gás e energia elétrica, por exemplo. O rompimento de uma tubulação de água pode causar problemas nas fundações. Um erro na montagem de uma tubulação de gás, ou no manifold da edificação pode causar uma explosão. Uma falha na troca de fases pela concessionária pode causar a queima de equipamentos e ou ser fonte de incêndio. Uma empresa licenciada que avalia uma instalação de incêndio e, na hora do incêndio essa instalação não pode ser acionada também é responsável. O que apresenta neste ponto é que responsabilidades devem ser apuradas e não transferidas por Lei. Há uma cadeia de relações onde cessionários e empresas que realizam serviços necessitam ter o aval de Instituições, tornando a contratação das mesmas uma relação obrigatória.

Por segurança das edificações deve ser esclarecida se é a decorrente de problemas que envolvam a estrutura e os componentes da mesma afetando terceiros, ou a devida ao surgimento de incêndios, pois que para esse último existe legislação específica.

O Art. 6º refere-se às orientações que devem ser dadas aos responsáveis pelas edificações. De acordo com Lei específica a Ampla Divulgação é uma obrigação. As Prefeituras tem várias formas de orientar os Condomínios e demais edificações abrangidas pela Lei, e mesmo criar mecanismos

de incentivo à adoção das Autovistorias, que podem se dar através de incentivos pecuniários, adoção de atestados ou de "selos" indicativos da realização das vistorias. Desta forma, os futuros condôminos poderão, ao identificar que a edificação está cumprindo a Lei, serem estimulados para a aquisição ou locação das unidades.

Deve ser considerado que a partir da publicação da Lei passa a existir nova responsabilidade. A responsabilização do Condomínio, representado por um Síndico, se dá com os princípios legais da Responsabilidade Civil. Mesmo que a Assembleia delibere em contrário, essa deve providenciar novos laudos, esses custeados pelos condôminos que discordaram do que foi apresentado no Laudo Técnico. Deve ser considerado também que a responsabilidade pode ser atribuída a uma falha de avaliação do profissional contratado, que por sua vez deve apresentar Atestados de seu Órgão de Classe. Se as falhas forem decorrentes de um projeto inadequado, responsável também será aquele que liberou o projeto para a construção ou reforma, ou seja, a rede de responsabilidades ultrapassam os limites contidos nesta Lei. Nos chamam à atenção dois artigos, finais da Lei:

No artigo 7º o Síndico será pessoalmente responsabilizado, solidariamente com o condomínio, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros, salvo se o descumprimento se der em razão de deliberação em Assembleia. Em havendo risco iminente o Condomínio responderá por todos os danos e as perdas causadas, se as ações forem negligenciadas ou mal conduzidas ou insatisfatórias. O Síndico é uma peça importante do processo por representar os condôminos. Nessa situação, de gestão inadequada frente à gravidade dos problemas todos passam a ser responsáveis, a menos que o que deu causa não tenha a origem no próprio condomínio. A lei aqui trata de maneira exclusivista dos condomínios, deixando-nos antever serem os residenciais. E os próprios públicos que não têm Síndicos? A responsabilidade será do Prefeito ou do Governador? Se o problema envolver um estádio de futebol, a responsabilidade será do time de futebol ou da FIFA? Quando uma Lei fala em punições deve estar claro os alvos dessas punições, pois que, caso contrário, nunca se chegará aos verdadeiros culpados. Até hoje os verdadeiros responsáveis pelo incêndio da Boate Kiss não foram punidos, da mesma forma que os responsáveis pelo desabamento do prédio por detrás do Teatro Municipal do Rio de Janeiro. Quando um trecho do Elevado da Avenida Paulo de Frontin desabou em uma manhã de sábado, no dia 20 de novembro de 1971, no cruzamento com a rua Haddock Lobo, enquanto dezenas de veículos aguardavam no sinal fechado, inclusive ônibus sob a parte inferior do Viaduto, na parte superior da construção uma betoneira avança lentamente, de repente é ouvido um forte estalo e o maior vão do viaduto com 120 metros desaba sobre a rua, esmagando 30 carros de passeio, um ônibus e um caminhão, matando mais de 20 pessoas e deixando dezenas feridas. Os laudos periciais posteriores indicaram que houve uma falha na protensão, que é evitar que o concreto se rompa por uma pressão vertical localizada, utilizando-se para isso vigas metálicas e cabos de aço que fazem uma pré-tensão a fim de anular a força que essa pressão possa causar, tudo sobre o chão, e uma rua próxima com feira livre. Foi uma tragédia terrível televisionada. Culpados ... na época atribuiu-se ao stress corrosion, dos cabos da cordoalha de protensão. O elevado estava terminando de ser construído. Se fosse hoje em dia a situação seria outra? O elevado do Joá, inaugurado em 1972, que apresentou problemas durante a construção da pista superior, somente agora está passando por obras. Se um trecho desse caísse durante a Copa do Mundo ou das Olimpíadas, qual seria a reação das pessoas?

O artigo 8º diz que ouvido o CREA e o CAU a Lei será regulamentada no menor prazo possível. Quando a Lei passa a ser divulgada é natural que os profissionais que se encarregarão de cumpri-la tenham em mãos as "ferramentas de trabalho" necessárias para tal. Como ainda não foram sedimentados os critérios de aplicação da Lei essa não poderia entrar de imediato em vigor, como prevê o determinado no artigo 8º, e sim, depois que forem implantados os conceitos, devendo o Governo de o Estado ouvir também a Defesa Civil e o Corpo de Bombeiros. Até lá, não se terá como cobrar nada daquelas edificações que não as implementaram. Afora isso, os Municípios também estão elaborando suas Leis, o que se choca, de certa forma, com a Lei Estadual, pois que prioritária.

Por fim, muito deve se caminhar para se alcançar o objetivo maior dos proprietários, usuários, cessionários ou ocupantes de locais onde possam existir pessoas se preocupem com a integridade do local independentemente de existir Lei ou não. O Estado não deve ser o Tutor ou Curador desses

responsáveis, mas sim o condutor de políticas que venham a aprimorar as técnicas e conceitos. Afora isso, o Estado já possui estrutura de fiscalização, além da exercida pela Defesa Civil e pelo Corpo de Bombeiros. Entendemos que deva existir um apoio maior do Estado para com esses Órgãos, disponibilizando os recursos técnicos e financeiros para que esses tenham condições para fazer frente a esses novos desafios.

Logo após o incêndio na Boate Kiss fomos um dos primeiros a citar textualmente a necessidade de mudanças, bem como a unificação das normas e procedimentos, pois que, afinal de contas, continuamos sendo seres humanos em qualquer parte deste imenso Brasil. Entretanto, não basta apenas a Lei. Deve existir também a responsabilização dos responsáveis ou autores das tragédias. Essa responsabilidade deve ser "dura e exemplar", sem recursos. Se fôssemos elencar todos os acidentes ocorridos com obras e associar com a punição dos culpados verificaríamos que o percentual seria ínfimo. Não se precisa ir muito longe nas datas. Em 2010 ocorreram deslizamentos de terra que mataram dezenas de pessoas, atingindo sete municípios fluminenses. Será que as perdas foram ressarcidas? Os culpados sofreram penas e as cumpriram? Com as obras realizadas, já que houve transferência de recursos públicos, poder-se-á evitar novas tragédias? Certamente as respostas serão não. Há muitas Leis. Algumas "não pegaram", outras "pegaram mal" com a obrigação dos kits de primeiros socorros em todos os carros. Por que os políticos não estudam o que já existe e aplicam? Se há leis e essas não são cumpridas temos um problema pela frente. Se há procedimentos para a construção de uma edificação e existem construtoras que não os cumprem temos um problema pela frente. Identificados os problemas certamente as soluções devem brotar das cabeças pensantes. O que não se pode é querer que o cidadão comum pague em duplicidade, quando envia os projetos para a aprovação, e depois, quando surge uma nova Lei dizendo que ele é o responsável.

Veja: **Laudo Técnico de Vistoria Predial (Autovistoria)**

O Laudo apresentado é de propriedade intelectual do autor e sua utilização depende de prévia autorização do mesmo.

---

[1] Antonio Fernando de Araújo Navarro Pereira, Físico, Matemático, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Especialista em Gestão de Riscos, Mestre em Saúde e Meio Ambiente pela Universidade da Região de Joinville - UNIVILLE, professor da Universidade Federal Fluminense.

[2] Josué de Almeida, Arquiteto e Urbanista, atuante em Gerenciamento de Projetos e Obras.