



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

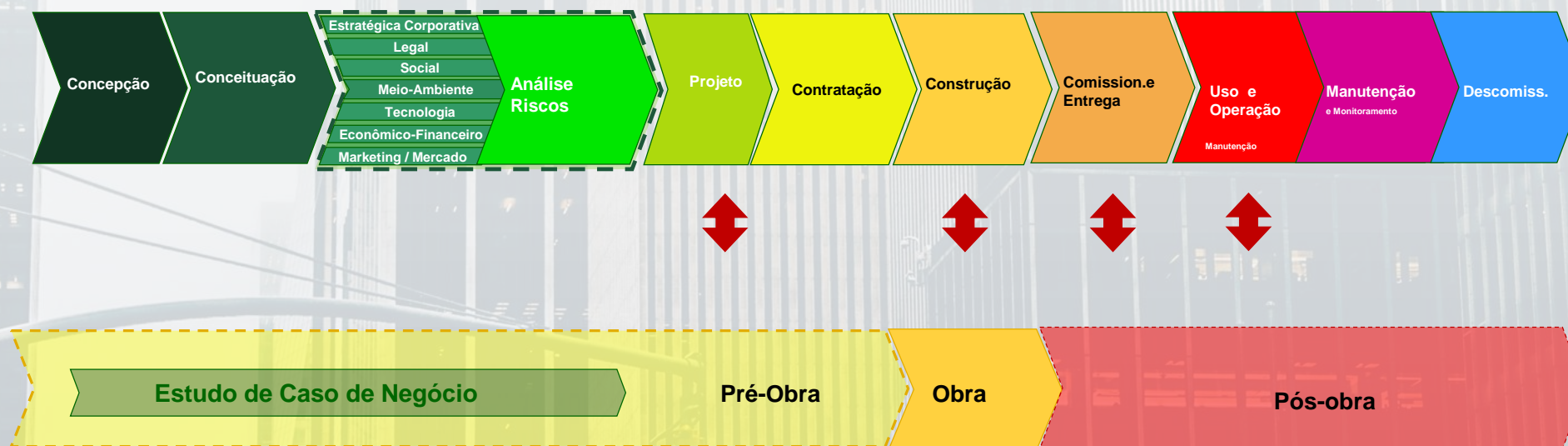
Prevenção: a melhor solução

PARA O DESEMPENHO ADEQUADO DA EDIFICAÇÃO

Marcos Velletri & Milton Bigucci Jr

Prevenção ao longo de todo o ciclo

As Ações de Prevenção e de Mitigação do Risco, para garantir o desempenho adequado da edificação, podem e devem ser tomadas ao longo de todo o Ciclo de Vida do Empreendimento Imobiliário



Objetivo

As ações de prevenção através dos estudos preliminares e vistorias técnicas tem como objetivo disponibilizar informações para **tomadas de decisão** (em todo ciclo do negócio imobiliário), assim como prevenir **reclamações e conflitos jurídicos**.

Quem CONTRATA ?

Os maiores interessados e contratantes, são as **Incorporadoras / Construtoras**, em função das importantes informações obtidas como dados de entrada para o projeto, para obra e para a conscientização sobre o produto imobiliário e sua manutenção.

AÇÕES PARA PREVENÇÃO

AO LONGO DO TEMPO



Fase 1 ESTUDOS

- RISCOS -



INCORPORADORA

PARA DESENVOLVER
OS PROJETOS

Fase 2 PRÉ OBRA

- VIZINHANÇA -



INCORPORADORA

ANTES DAS
MOBILIZAÇÕES DO
TERRENO

Fase 3 ENTREGA E RECEBIMENTO

- ENTREGA P/
CONDOMÍNIO -



INCORPORADORA /
CONSTRUTORA

ANTES DA ENTREGA AO
GESTOR DA
EDIFICAÇÃO OU
SÍNDICO

Fase 4 USO E MANUTENÇÃO

- ASSISTÊNCIA
TÉCNICA ATIVA -



INCORPORADORA /
CONSTRUTORA

ATÉ O 5º ANO DE
USO DA EDIFICAÇÃO

Fase 5 USO E MANUTENÇÃO

- ROTINA -



CONDOMÍNIOS

NOS DE MAIS ANOS DE
USO DA EDIFICAÇÃO

Fase 1

Estudos Iniciais

Para o desenvolvimento dos Projetos



Estudos Técnicos para o detalhamento dos Riscos Previsíveis

Com o advento da Norma de Desempenho (ABNT NBR-15575) o incorporador passa a ser responsável pela identificação dos riscos previsíveis na época do projeto, devendo providenciar os estudos técnicos requeridos para prover aos diferentes projetistas as informações necessárias.

Exemplo:

Estudo de Identificação de Fontes de Ruído no entorno do empreendimento .



Fase 2

Pré Obra

Antes das mobilizações no terreno

Vistoria Prévia dos Imóveis Vizinhos Laudo de Vistoria de Vizinhança

Esta vistoria visa orientar sobre situações de risco nos vizinhos, apoiando para a definição da melhor solução de fundação e/ou escoramento. Também serve para acompanhar a vizinhança ao longo do desenvolvimento da obra.

Estudos como Levantamento Planialtimétrico, Sondagem e outros, são dados de entrada importantes para o Laudo de vizinhança.

Outro ponto importante, a vistoria prévia constrói um relacionamento de longo prazo com os vizinhos.

Fase 3

Na Entrega do Empreendimento

Antes da Entrega ao Gestor da Edificação

Vistoria de Entrega e Recebimento de Obra

Vistoria para a entrega da edificação ao síndico.

Esta vistoria visa apresentar ao síndico a situação em que a edificação está sendo entregue.

Uma boa prática é entregar o Manual de Uso e Operação da Edificação em conjunto com o laudo de vistoria ao gestor da edificação / síndico.

Este é o momento ideal para orientar o gestor da edificação / síndico e incentivar **bons hábitos de uso, operação e manutenção**, para promover a conservação e segurança e garantir o desempenho adequado da edificação.



Fase 4

No Uso da Edificação

No Período de Assistência Técnica Ativa



Inspeção de Precedência Predial

A Inspeção de Precedência Predial proporciona uma **completa avaliação da edificação**, relacionada à **manutenção, operação, uso, garantia, reforma, vida útil de projeto, anomalia endógena e desempenho**, tendo como fase ideal os cinco primeiros anos de uso da edificação.

Uma boa prática é que o trabalho seja realizado aproximadamente no **2º ano** e novamente no **4º, a partir do habite-se**. Para o 2º ano é tempo suficiente para avaliar o uso, manutenção e concomitantemente a constatação das anomalias endógenas. Para o 4º ano é o tempo suficiente para reavaliar, tendo como histórico todo o trabalho realizado do 2º ano.

Fase 5

No Uso da Edificação

Pelo Condomínio para acompanhar a Conservação e Manutenção

Independente da “idade” da edificação, é responsabilidade do usuário realizar as atividades de manutenção, a partir do primeiro dia após o recebimento do imóvel. Para monitorar as condições da edificação ao longo do tempo, possibilitando também verificar se as atividades de manutenção estão sendo realizadas, destacamos o processo das **Inspeções Prediais**.



Norma de inspeção predial, que se encontra em estágio avançado de discussão na ABNT..

..e Leis / Projetos de Lei reforçam a importância da prática.



Secovi-SP participa ativamente contribuindo para o estabelecimento de práticas adequadas.

OBRIGADO

Engº Marcos Velletri

E-mail: marcosvelletri@grupovelletri.com.br

convivência
e n g e n h a r i a

Engº Milton Bigucci Junior

E-mail: engenharia@mbigucci.com.br

MBIGUCCI
Construindo uma vida melhor