



27/07

Ministério Público do Rio Grande do Sul
Divisão de Assessoramento Técnico

RELATÓRIO DE VISTORIA

DOCUMENTO N.º 2588/2008

CONSTRUÇÃO CIVIL - EDIFICAÇÕES

PARA: Dr. João Marcos Adede y Castro – 1º Promotor de Justiça
Promotoria de Justiça de Defesa Comunitária

DE: André Antônio Barth - Engenheiro Civil
Enio Cezar Alves da Silva – Técnico em Edificações

COLABORAÇÃO: Renata C. Berti Cavagnolli
Estagiária em Arquitetura e Urbanismo

Ação Civil n.º 027/1050006069-0

Data de vistoria: 25 de setembro de 2008

ASSUNTO:

Realização de vistoria no prédio denominado de Edifício Condomínio Rio Branco, em Santa Maria, para instruir a investigação de potencial infração à ordem urbanística em razão do abandono da edificação e para verificar as condições estruturais do prédio.

1. INTRODUÇÃO

De acordo com as atribuições definidas no Provimento n.º 68/07, emitiu-se este relatório de vistoria.



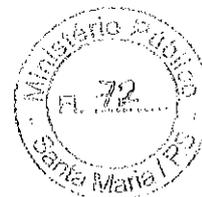
27/9

Ministério Público do Rio Grande do Sul
Divisão de Assessoramento Técnico

2. CONSIDERAÇÕES

- 2.1- Trata-se de uma solicitação da Promotoria de Justiça Especializada de Defesa Comunitária de Santa Maria, para realização de vistoria na edificação abandonada, localizada na Avenida Rio Branco n.º 485, denominada de Edifício Condomínio Rio Branco, para verificação da sua segurança estrutural e da possibilidade de continuidade das obras;
- 2.2- A vistoria foi realizada no dia 25 de setembro de 2008 em companhia da Procuradora do Município Dra. Anny Desconsi e do Servidor do MP o Sr. Cleberto Sangoi;
- 2.3- A edificação está inserida em zona urbana, bem próximo da parte central da cidade, num terreno de meio de quadra, possuindo duas frentes, uma para a Avenida Rio Branco e outra para a Rua Mariano da Rocha. O lote possui dimensões de 15,80 metros em cada frente por uma profundidade aproximada de 53,50 metros. O projeto aprovado na Prefeitura prevê a execução de aproximadamente 10.000,00 m² de área construída, distribuídas em dois blocos justapostos. Cada bloco prevê a construção de um sub-solo de garagens, um térreo com lojas, um andar de sobre-lojas, quatorze andares com apartamentos residenciais, e um terraço com salão de festas. As obras iniciaram em 1964 e estão paralisadas a mais de 40 anos. O edifício possuía inicialmente 44 proprietários, ou condôminos, que tocavam as obras pelo sistema de preço de custo fixo. Grande parte dos proprietários já morreram ou venderam seus direitos para terceiros. Com a inflação galopante de fins da década de sessenta, a firma quebrou e a obra paralisou desde então;
- 2.4- No bloco que faz frente para a Avenida Rio Branco, foi construído todos

9



22
11
9

Ministério Público do Rio Grande do Sul
Divisão de Assessoramento Técnico

os andares previstos no projeto, do sub-solo ao terraço, onde estão concluídas as obras de fundações, a estrutura de concreto armado, tubulações elétricas e hidro-sanitárias de passagem, e cerca de 90% das alvenarias de vedação. No bloco dos fundos, que faz frente para a Rua Mariano da Rocha, foi construído do sub-solo ao terceiro piso do andar de apartamentos, onde estão concluídas apenas as obras de fundações, a estrutura de concreto armado e as tubulações elétricas e hidráulicas de passagem;

2.5 As lojas do térreo chegaram a ter habite-se, e durante certo tempo funcionaram e foram ocupadas, mas hoje todas estão desocupadas, interditadas e os acessos fechados. Não foram instalados as esquadrias, os telhados de coberturas, as instalações pluviais, os rebocos externos, internos e as pinturas que poderiam proteger melhor o prédio contra a ação das intempéries;

2.6- Entretanto a laje de cobertura e a imensa marquise do térreo foram impermeabilizadas ao longo da briga judicial, o que garantiu uma certa proteção da ação deletéria das umidades para estas estruturas e para o prédio como um todo. Impressiona o razoável estado de conservação que a estrutura de concreto armado e as alvenarias de tijolos furados apresentam após estarem expostas ao tempo por mais de quarenta anos. Claro que existem, e era de se esperar, alguns problemas de infiltrações que deterioraram trechos de alvenarias e a corrosão das armaduras de aço de algumas peças do concreto armado e das tubulações das instalações. Porém a maioria das corrosões das peças estruturais são superficiais, não são generalizadas e exigirão reforços estruturais com uma técnica e com um custo, SMJ, razoavelmente acessíveis. Na vistoria não foi possível inspecionar os pilares do subsolo pois ele está inundado e entulhado com de lixo depositado pelos antigos ocupantes das lojas do



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Divisão de Assessoramento Técnico



2/24
Q

térreo;

2.7– Entretanto, a CIENTEC já realizou dois laudos estruturais a respeito deste prédio, um em 1992 e outro de 2005, que estão anexados neste expediente. Em ambos os laudos é informado as razoáveis condições de segurança do prédio como um todo. Quanto aos pilares do subsolo a CIENTEC informou no laudo de 2005 que apesar dos lixos, dos entulhos e as inundações existentes, os pilares do subsolo apresentavam condições satisfatórias de conservação, de segurança, e de estabilidade (ver ítem (a) da pag.1061), concluindo-se que é possível dar continuidade as obras do edifício;

2.8– Para instruir melhor este expediente, realizou-se também uma avaliação expedita do valor do terreno (15,80m x 53,50m) onde está assentado o Edifício Condomínio Rio Branco, na imobiliária Marsane (F.: 3222-2544 c/ corretor Volmar) na cidade de Santa Maria. Segundo esta Imobiliária, o terreno valeria não mais que R\$ 350.000,00, pois apesar de o local ser centro da cidade, ele está inserido numa zona não tão nobre da cidade. De acordo com o corretor, se o prédio se situasse duas quadras mais para cima, em direção ao centro, o valor do terreno seria multiplicado por 10 (dez) vezes mais. A pedido da Promotoria, calculou-se também o valor dos custos de demolição e remoção do esqueleto do edifício, pela planilha orçamentária Franarim. De acordo com as planilhas orçamentárias em anexo, os custos para a demolição e a remoção de todos entulhos do Edifício Condomínio Rio Branco importariam em R\$ 835.043,70.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Divisão de Assessoramento Técnico

3. CONCLUSÃO:

4.

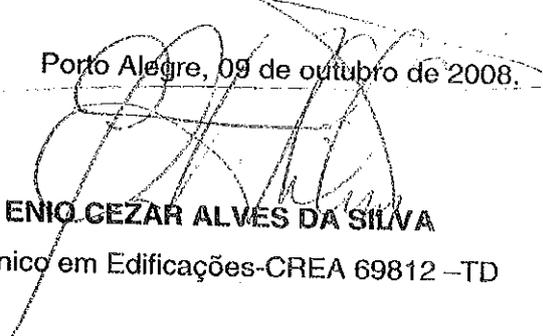
3.1 Da vistoria realizada, e da análise da documentação do processo enviada, se conclui que a edificação apesar de estar inacabada, e de estar exposta tantos anos às intempéries, ela não apresenta nenhum sinal de risco de colapso estrutural iminente. Verificou-se também que ela apresenta condições razoáveis de conservação que permitiriam tecnicamente, SMJ, dar prosseguimento às obras de conclusão do Edifício Condomínio Rio Branco, desde que sejam reforçados algumas peças estruturais e refeitos alguns serviços deteriorados pelas intempéries. Entretanto alerta-se que, como toda obra abandonada, sempre existe o risco do desprendimento ou do arremesso de algum material, ou por desgaste ou por meio ou pessoas não autorizadas a entrar no prédio, que podem provocar acidentes;

4.1- A Prefeitura por intermédio de sua Procuradora, Dra. Anny que estava presente na vistoria, informou que tem o maior interesse em prosseguir com as obras, onde pretendem instalar seu Centro Administrativo Municipal. Entende-se que o prosseguimento das obras é possível desde que, por precaução, a Prefeitura providenciasse outro laudo estrutural da CIENTEC, para verificar se a situação é a mesma de 2005, quando foi elaborado o último laudo estrutural.

ANEXOS: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO e PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

Porto Alegre, 09 de outubro de 2008.


ANDRÉ ANTONIO BARTH
Engenheiro Civil/ CREA-RS 03.992


ENIO GEZAR ALVES DA SILVA
Técnico em Edificações-CREA 69812 -TD