

VISITA TÉCNICA DE REQUALIFICAÇÃO DE SEGURANÇA

RELATÓRIO Nº COMDEC - 024/PORT.353/18



ENDEREÇO:
R. São Francisco, 77.

DATA DA VISITA TÉCNICA:
09/05/2018

IMÓVEL PÚBLICO (COHAB)

INTRODUÇÃO

As visitas técnicas de requalificação de segurança, previstas pela Portaria nº 353/18, de 16 de maio de 2018, foram realizadas em imóveis edificados, públicos ou privados, objetos de ocupações irregulares, com o escopo de propor a requalificação de segurança das edificações, por meio da indicação de medidas mitigadoras.

1. LEVANTAMENTOS

O imóvel está ocupado há quatro anos e abriga 24 famílias, que incluem 1 idoso, 1 portador de necessidades especiais e 1 imigrante. A ocupação está relacionada ao MSTC (Movimento Sem Teto do Centro), tem liderança estabelecida e mostrou-se organizada, com regras de convivência, regimento interno, reuniões periódicas e manutenção predial.

Trata-se de um imóvel pertencente à COHAB, com estrutura em concreto armado com 7 pavimentos. Verifica-se desagregação de elementos de revestimento e sinais de umidade na marquise da entrada (FOTOS 1 a 3).

As instalações elétricas são irregulares, há dois disjuntores na entrada e chave faca, aparentemente sem uso (FOTO 5). Há quadro de força nos pavimentos com disjuntores, no entanto, há mais de um condutor ligado a um mesmo disjuntor. Em geral, observa-se fiação exposta, especialmente nos banheiros e lavanderia, inclusive nas instalações dos chuveiros (FOTOS 6 e 8). As lâmpadas são de *led*, fluorescentes e incandescentes e o não foi identificado para raio na edificação.

Há isolamento em relação às edificações vizinhas e compartimentação vertical de fachada.

Internamente, a compartimentação horizontal se dá por alvenaria. A escada existente não é enclausurada (FOTOS 9 e 10). A edificação tem acabamentos em piso frio e laje. Há um elevador desativado QUEDA (FOTO 11).

O imóvel possui 1 extintor de pó ABC por andar, mas não dispõe de iluminação de emergência, alarme de incêndio, rede de hidrantes e nem brigada de incêndio.

São utilizados botijões de GLP em todas as moradias.

As instalações de água são irregulares e o esgoto tem ligação com a rede pública. O recolhimento e acúmulo de lixo são controlados.

A escada de acesso ao salão de festas não tem corrimão ou guarda-corpo (FOTO 12). Verifica-se ainda que a laje acessada por intermédio de uma abertura na parede da lavanderia não possui guarda-corpo ou parapeito. (FOTO 13)

Há uma única saída para a rua, os corredores de acesso à escada e à saída têm largura mínima de 1,20m e a porta de saída ocupa um vão de 1,40m, com duas folhas de 0,70m (FOTO 14).

Foi declarado haver pedido de reintegração de posse em andamento.

2. ANÁLISE

A existência de organização é favorável à implantação ou aumento da cultura de segurança e prevenção de acidentes.

Processos iniciais de degradação de revestimento, podem se agravar com o decorrer do tempo, se não reparados, especialmente em função da exposição às intempéries, umidade constante, infiltrações e outros agentes agressivos.

A chave seccionadora na entrada da edificação tem grande importância em caso de sinistro ou manutenção.

Emendas mal executadas ou partes expostas de condutores, sem proteção mecânica adequada, podem ocasionar choques, bem como, em caso de curto circuito,

com sobretensão ou sobrecorrente, podem aumentar a probabilidade de incêndio pelo aquecimento dos condutores.

O subdimensionamento da fiação ou dos dispositivos de proteção concorrem para o risco de superaquecimento e incêndio.

A ausência de aterramento de chuveiros, a falta de organização dos disjuntores e condutores, e o subdimensionamento dos condutores acarretam risco de choque elétrico e de superaquecimento.

Alarmes sonoros, detectores de incêndio e a iluminação de emergência são sistemas que podem abreviar o tempo de controle do evento adverso, o abandono da edificação e o acionamento do socorro público, em caso de emergência.

A disponibilidade de extintores com pó ABC é positiva pela versatilidade e segurança de uso, no entanto, recomenda-se que os pavimentos disponham de, ao menos, duas unidades extintoras, uma vez que quantidade do agente extintor, em uma única unidade, é reduzida, restringindo sua eficácia em caso de princípio de incêndio. Esta recomendação coincide com a exigência existente na legislação de segurança contra incêndio vigente.

A brigada de incêndio tem importante papel no combate ao princípio de incêndio nos momentos iniciais e de auxiliar no abandono da edificação, quando necessário

A existência de botijões de GLP em áreas internas é contraindicada pelo confinamento do gás e riscos em caso de vazamento ou incêndio.

Há possibilidade de queda acidental da laje contígua à lavanderia, da escada de acesso ao salão de festas, bem como da própria escadaria interna do prédio, nos pontos em que há falta de vidros das janelas basculantes.

Embora a largura total da saída seja de 1,40m, uma das folhas permanece fechada, enquanto a entrada e saída se dá por uma das folhas de 0,70m de largura, medida inferior à largura mínima, estabelecida em norma, de 1,20m, podendo dificultar ou retardar o abandono da edificação, em caso de emergência.

3. PROPOSTAS

3.1. Ações indicadas

Adequar instalações às exigências do Decreto 56.819, de 10 de março de 2011 e respectivas Instruções Técnicas.

Adequar instalações elétricas às NBR 5410 e 5419.

Adequação às normas técnicas de conservação e manutenção de instalações prediais.

3.2. Ações mitigadoras

Implantar brigada de incêndio e realizar palestras sobre prevenção de acidentes.

Reparar revestimentos de paredes e elementos estruturais e revisar tubulações hidráulicas e impermeabilizações, inclusive da marquise.

Instalar chave seccionadora na entrada ou disjuntor compatível.

No quadro de força e luz, organizar os condutores espaçando-os entre si, organizar disjuntores e informar quais são as fases, neutros e terra, instalar barramentos e proteção mecânica nos barramentos.

Acondicionar fiação exposta em eletrodutos, para proteção dos condutores elétricos contra influências externas, como choques mecânicos e agentes químicos e também com a função de controlar as chamas em caso de incêndio provocado por curto circuito.

Minimizar o número de emendas nas instalações e melhorar as emendas necessárias.

Nos chuveiros, além dos cuidados em geral com a fiação, instalar aterramento e utilizar conector de porcelana adequado para as emendas.

Instalar corrimãos na escada, conforme norma e fitas antiderrapantes nos degraus.

Instalar sistema de alarme sonoro, detectores de incêndio e sinalização de emergência para viabilizar o combate imediato ao princípio de incêndio ou o abandono rápido da edificação.

Estabelecer cozinha comunitária em área ventilada, retirando-se os fogões e botijões das habitações.

Fechar vãos dos basculantes da escada que estão sem o vidro.

Prover a escada de acesso ao salão de festas de guarda-corpo e corrimão.

Lacrar completamente as portas de acesso ao poço do elevador em todos os pavimentos.

Fechar com alvenaria o acesso da lavanderia à laje, ou provê-la de guarda-corpo ou parapeito.

Aumentar largura de saída da edificação para a rua para 1,20m, substituindo a porta, se necessário, e invertendo o sentido de abertura para a rua. Prever fechadura que permita a abertura interna sem uso de chaves.

Não permitir o aumento da ocupação, ou seja, o crescimento do número de famílias que importe em novas subdivisões, com uso de mais divisórias e concentração de materiais combustíveis.

ATENÇÃO:

A adoção das medidas mitigadoras não substitui ou dispensa o cumprimento das exigências das normas técnicas e de segurança vigentes.

São Paulo, 16 de julho de 2018.



EDISON RAMOS DE QUADROS
Coordenador Executivo de Defesa Civil

ANEXO A – FOTOS



FOTO 1 – Desagregação do revestimento



FOTO 2 – Destacamento do revestimento



FOTO 3 – Vista da marquise



FOTO 4 – Entrada de força

ANEXO A – FOTOS

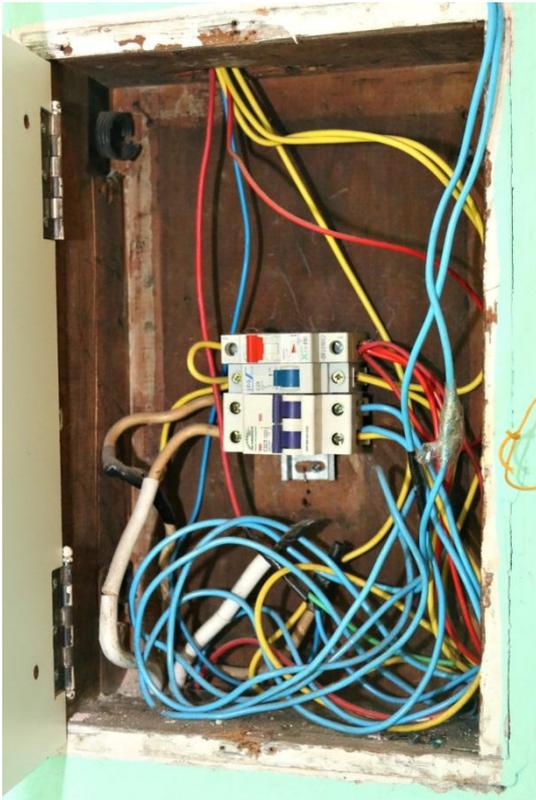


FOTO 5 – Quadro de força



FOTO 6 – Fios expostos e emendas



FOTO 7 – Emendas e falta de aterramento



FOTO 8 – Ligação do chuveiro /
chamuscamento em detalhe

ANEXO A – FOTOS



FOTO 9 – Escada



FOTO 10 – Basculante sem vidros



FOTO 11 – Fechamento incompleto



FOTO 12 – Acesso ao salão de festas

ANEXO A – FOTOS

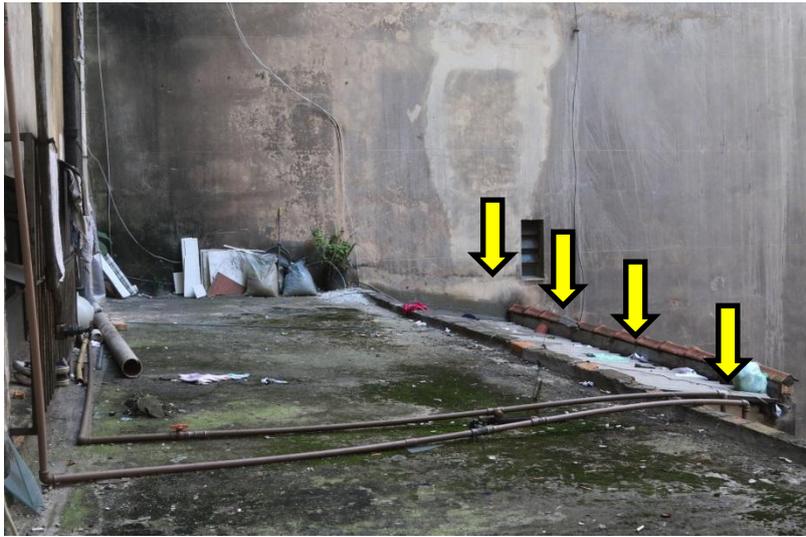


FOTO 13 – Laje desprotegida



FOTO 14 – Abertura de 0,70m