

Francisco & Associados
Maia & Consultoria em
soluções de conflitos

PRECISÃO
CONSULTORIA



Depreciação e desvalorização de obra paralisada

Finalidade

- Determinação dos prováveis riscos e prejuízos resultantes de paralisação da obra, em consequência de determinação judicial de interrupção

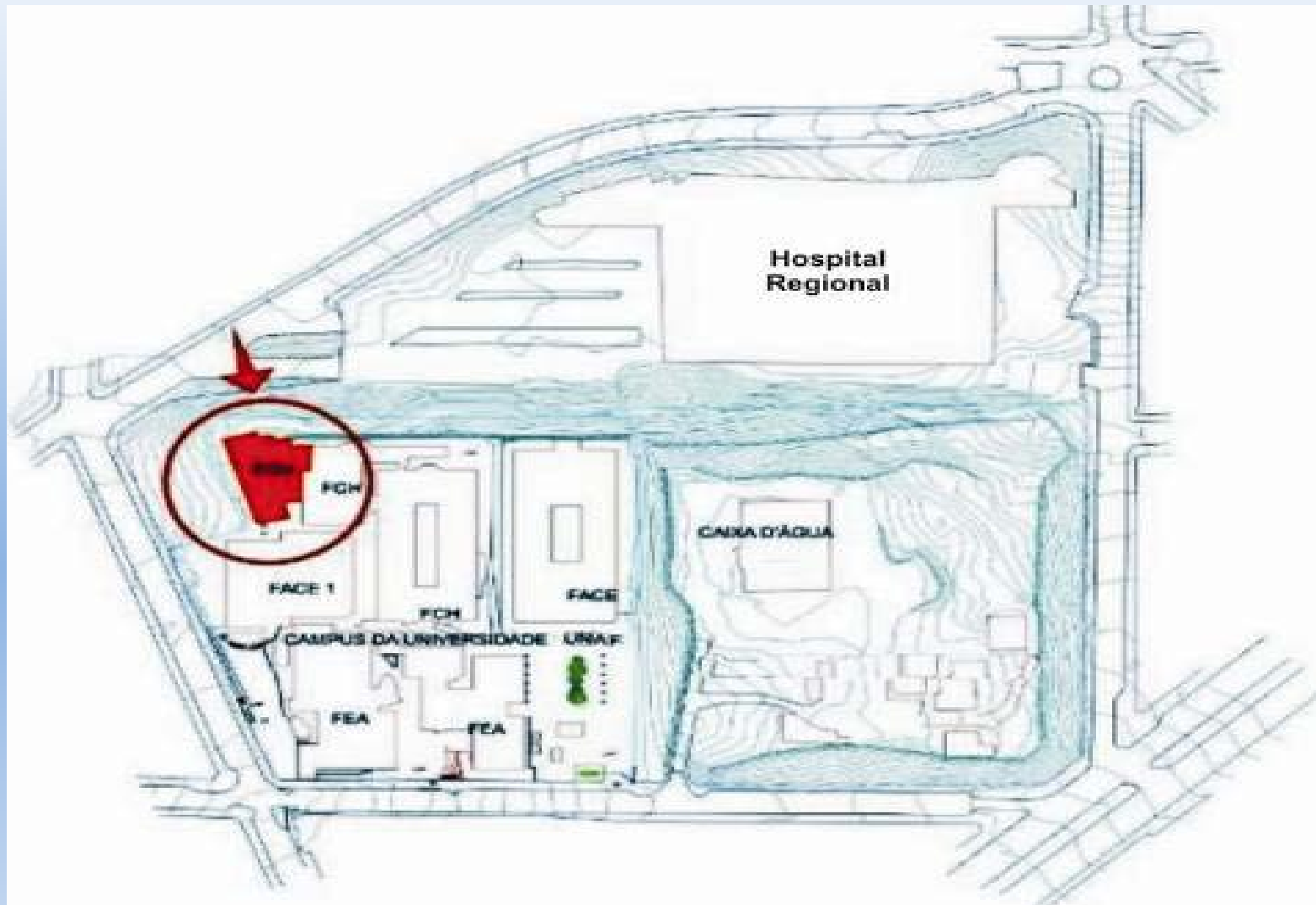
Metodologia e critério do parecer

- A metodologia básica para execução do presente trabalho foi pautada nos requisitos constantes do item 4.3 da NBR-13.752 da ABNT (Norma Brasileira para Perícia de Engenharia na Construção Civil)

Características do imóvel

- Tipo: prédio comercial
- Situação encontrada:
 - * Projeto com 9 pavimentos, sendo 1 térreo, 2 subsolos, 5 pavimentos e terraço de serviços, perfazendo uma altura aproximada de 30,00 metros.
 - * Construção dos 2 subsolos com movimentação de terra bem como instalações hidráulicas provisórias

Croqui de situação



Situação da obra paralisada

- **Regularização:**

- * A regularização da totalidade das edificações existentes no local, utilizando o instrumento de política pública denominado operação urbana não concluída

Situação da obra paralisada

- **Paralisação das obras:**
 - * Interrompida na concretagem da laje do 3º pavimento estando nas mesmas condições do dia da paralisação, inclusive equipamentos, suprimentos e materiais, estocados e/ou instalados.

Situação da obra paralisada

- Movimento de terra e terraplenagem:

* Executada ao lado de um talude de aproximadamente 12,00 m de altura (antes do corte)



Conseqüências da obra paralisada

- Instalações provisórias com possíveis futuros vazamentos poderão carrear os solos que sustentam as fundações e muros de contenção, localizadas nos subsolos, expondo tais elementos de sustentação à intempéries, que poderá contribuir na aceleração da depreciação da obra.



Conseqüências da obra paralisada



- Pavimento térreo e superiores com pontos de infiltração na laje já concretada, bem como equipamentos de cimbramento instalados e estoque de materiais, que com o passar do tempo poderão se deteriorar, perdendo sua qualidade de uso

Conseqüências da obra paralisada

- Todos os equipamentos de cimbramento (escora) da laje e vigas, travamentos, bem como as formas, etc., ficaram instalados 3º pavimento, na obra paralisada no dia de sua concretagem



Conseqüências da obra paralisada

- Deterioração (oxidação) provocando a perda da funcionalidade do conjunto concreto/aço das formas, esperas e ferragens.
- Riscos estruturais da paralisação da obra da exposição as intempéries decorrentes da descontinuidade dos trabalhos que resultam em danos muitas vezes irreversíveis



Conseqüências da obra paralisada

- Exposição à ação do tempo de equipamentos (andaimes e plataformas), bem como tábuas e madeirites causando deterioração
- Desprendimento de materiais necessários à confecção da estrutura e isolamento da obra pelo passar do tempo ou pela ação dos ventos, levando ao risco de atingir terceiros que circulam no raio de lançamento desses materiais



Conseqüências da obra paralisada

- Riscos ambientais possíveis, como escorregamento de talude trazendo conseqüências à terceiros
- Exposição das fundações e muros de contenção, podendo comprometer a estabilidade do prédio
- Potencialização da procriação do mosquito *Aedes Aegypti* (dengue), decorrente de água parada
- Depreciação superior a 3% ao ano, resultante da deterioração no decorrer dos anos, mais que o dobro da depreciação natural de um imóvel, que é de 1,33%

Conclusão

- A obra paralisada está inserida no processo de licenciamento ambiental do Campus da UNIRANF, não devendo ser tratada individualmente, mas contextualizada na totalidade das edificações existentes no local.
- Uma obra paralisada sofre a ação deteriorante das intempéries, que ataca os elementos estruturais, resultando em risco ao longo do tempo, aliado às questões de natureza ambiental, referente ao entorno e à proliferação de doenças.
- A continuidade da decisão de interrupção, e conseqüente paralisação da obra, resulta em prejuízos de natureza material, referentes à aceleração do processo de depreciação do imóvel, além daqueles intangíveis, decorrentes da impossibilidade de utilização acadêmica do prédio e cumprimento das exigências do governo.