

Iº Workshop

Avaliação de Desempenho na Prática



Módulo 04

Avaliação de Desempenho na Prática

Mediador e Palestrante
Engº Profº Dr. José Fiker
Debatedores
Engº José Marques
Dr Alexandre Gomide

OBRIGATORIEDADE DE USO DA NORMA DE DESENPENHO

- Código de Defesa do Consumidor (Lei 8078/90) considera prática abusiva de colocação no mercado de produtos ou serviços que estejam em desacordo com as normas oficiais e, na sua ausência, as Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Teóricas).
- Inciso II do art 6º do CDC:
(...)
II – a educação e a divulgação sobre consumo inadequado de produtos e serviços.
- O construtor deve fornecer ao consumidor o “MANUAL DO PRORJETÁRIO”, bem como um conjunto de plantas e memoriais para o com uso e adequada manutenção do imóvel.
- Se o consumidor utilizar inadequadamente o imóvel, em desacordo com as instruções do “ MANUAL” o construtor isenta-se de culpa.
- “Art 14 3º - O fornecedor de serviço só não será responsabilizado quando provar:
I – que , tendo prestado o serviço, o defeito inexistiu
II – a culpa exclusiva é do consumidor ou terceira.”



ASPÉCTOS DA NORMA QUE CABEM PRIMEIRAMENTE AO CONSTRUTOR OU INCORPORADOR

- Definição da combinação dos níveis de desempenho segundo os critérios normativos, que os divide em mínimo (M), de cunho obrigatório, intermediária (I) ou superior (S), que servirão para definir os parâmetros de avaliação dos sistemas construtivos, localizando as relações de custo/ benefício das diversas construções disponibilizadoras no mercado.
- Aos Projetistas foi criada uma nova obrigação referente à indicação no projetos de VUP (Vida Útil de Projeto), estabelecida de comum acordo com o empreendedor e até com os usuários, quando for o caso, que se aplicará aos elementos e sistemas da edificação bom como especificará os materiais compatíveis, sendo indispensável a indicação das atividades de manutenção necessárias para que se possa atingir a VUP especificada.
- Compete aos incorporadores ou construtores informá-los ao usuários , por meio de manuais de uso e operação, quando da entrega do imóvel, conforme a norma NBR 14037 da ABNT.
- Cabe ao usuário a obrigação de modo a poder exigir que seja atingida a VUP, conforme adiante explanado, de acordo com a norma NBR 14074.



PRAZOS DE GARANTIA

- Prazos de garantia para os diversos sistemas da codificação. Consenso entre entidades fabricantes, construtores, agentes financeiros, peritos, consumidores e poder publico
- Caberá, nesse período, ao construtor ou incorporador o reparo de folhas, projetos, materiais de execução ou força maior.
- Expirado o projeto de garantia, permanece a responsabilidade, porem devendo ser apurada e comprovada pelo usuário para que o construtor ou incorporador deva reparar o vício. Esses prazos encontram-se detalhados em norma, não só para os sistemas, mas em alguns casos estendidos aos elementos e componentes, recomendando-se às empresas que os adotem.
- Registros e documentação.
- Recomenda-se formalizar por instrumento próprio e estabelecido ou escrito todas as questões postuladas entre as partes envolvidas.



VIDA ÚTIL E VIDA DE PROJETO

- Cabe aos interessados (proprietários, usuários ou consumidores questionar a qualidade da construção, bem como o cumprimento das obrigações, seja no tocante do projeto ou à execução, o que deverá ser apurado mediante o exame de toda documentação arquivada referente à obra.
- O tempo de vida útil inicia-se pela vida útil de projeto (VUP), acrescida da manutenção, utilização, natureza e vizinhança que depende dos programas discriminados nos manuais de uso e ocupação.
- A vida útil de projeto não deve ser confundida com tempo de vida útil, durabilidade ou garantiam legal e contratual. É uma estimativa teórica, sendo que a norma determina que, decorridos 50% (cinquenta por cento) dos prazos da VUP, desde que não ocorra histórico de intervenções significativas, este requisito encontra-se atendido , salvo prova objetiva em contrário.



MANUTENÇÃO

- Cabe aos usuários cuidarem da manutenção, que é requisito indispensável para atingir a vida útil de projeto. As prescrições estão contidas no manual de uso, operação e manutenção e na NBR 5674 (Norma Brasileira para manutenção de edificações). Cabe aos projetistas indicar as atividades e processos que foram considerados para a definição da vida útil do projeto, relativos à manutenção, uso e operação.
- Cabe aos incorporadores e / ou construtores a elaboração desses manuais sempre obedecendo à NBR 14037, explicando os prazos de garantia e recomendando a indicação dos níveis de desempenho previstos nos projetos e memoriais.
- Os manuais deverão ser entregues ao 1º proprietário, mediante protocolo quando da disponibilização do imóvel para o uso.
- O manual relativo às áreas comuns deve ser entregue ao condomínio/ síndico indicando a constância e as atividades de manutenção e as reformas e alterações vedadas
- Cabe aos usuários o uso adequado da edificação dentro das finalidades, características e especificações para as quais foi projetado e construído, devendo seguir o manual de uso, operação e manutenção, atendendo aos dispositivos da NBR 5674. A responsabilidade da documentação comprobatória dessas atividades é dos moradores nas áreas privativas e do síndico nas áreas comuns. O mau uso e/ ou a falta de manutenção são excludentes da responsabilidade do construtor e ou do incorporador.



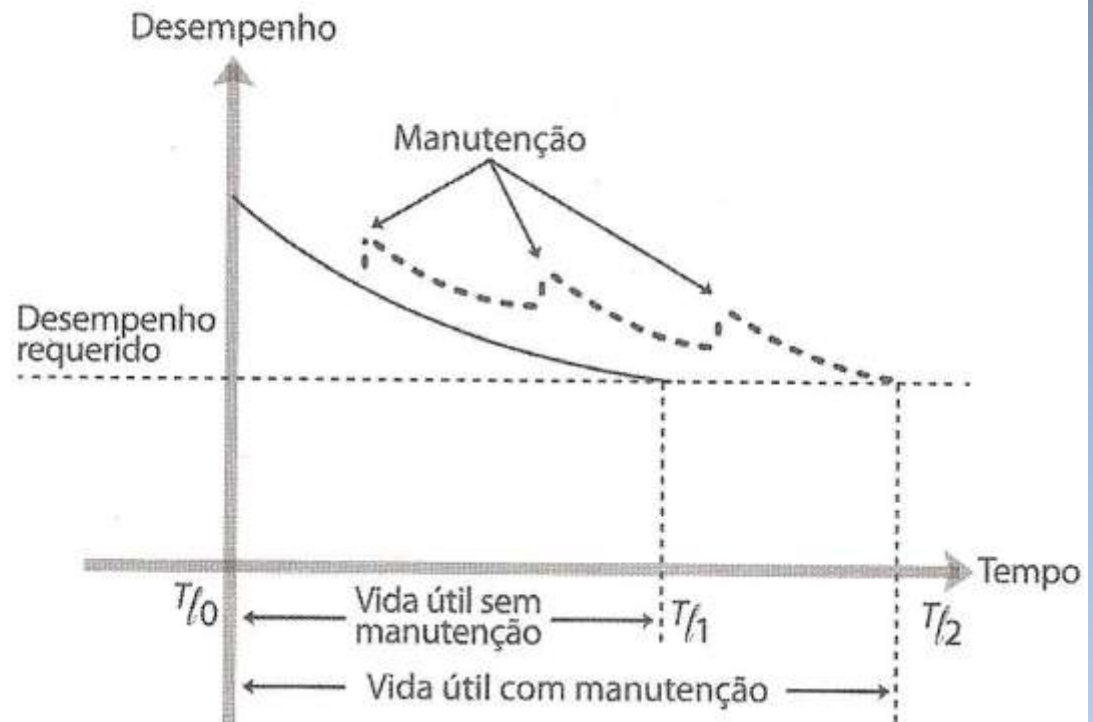
MANUTENÇÃO

- Em caso de litígio , o perito judicial analisará o atendimento à obrigação de entrega dos manuais de manutenção pelas empresas e o cumprimento das regras do plano de manutenção pelo usuário, o que poderá ser comprovado por notas fiscais e contratos de serviço.
- Uma vez comprovada a correta manutenção e uso do imóvel, se não for atingida a vida útil do produto tal qual prevista na norma de desempenho, somente a intervenção de terceiros ou caso fortuito/ força maior são capazes de eximir as empresas do dever de indenizar ou reparar o dano.
- O instrumento adequado para a verificação da correta manutenção é a inspeção predial.
- Data inicial da aplicabilidade da Norma 15.575 19 de julho de 2013.



RECUPERAÇÃO DO DESEMPENHO POR AÇÕES DE MANUTENÇÃO – FONTE NBR 15575-1

Norma de desempenho, um marco regulatório na construção civil



RESPONSABILIDADE CIVIL – VIDA ÚTIL – GARANTIA

- Superior Tribunal de justiça – vício oculto nasce com o seu surgimento e termina com o decurso da vida útil de cada item construtivo.
- Se o vício oculto surgir dentro do prazo de garantia, não há dúvida. Após o prazo de garantia remanesce a responsabilidade do construtor e incorporador, devendo-se analisar se foi atendida a vida útil tal qual prevista em projeto.
- Constatado o vício dentro do prazo de vida útil esperada, deve-se ainda analisar se foi falta de correta manutenção ou intervenção de terceiro ou caso fortuito e a adequação dos materiais e formas prescritivas.



QUESTIONA-SE AOS ILUSTRES DEBATEDORES:



Dr Alexandre Gomide

Conceitos como “prazos de garantia”, “vida útil do projeto”, dever de manutenção do adquirente previstos na norma podem ser utilizados em demandas judiciais ocorridas antes da vigência da norma?



Engº José Marques

Esta norma auxiliará os bons peritos a serem cada vez mais objetivos. Evidenciará a necessidade da multidisciplinaridade?



Obrigado!



Eng^o Prof^o Dr. José fiker
embraval@uol.com.br

