

Iº Workshop

Avaliação de Desempenho na Prática



Módulo 03

Avaliação de Desempenho na Execução

1º Debatedor
Engº Marco Antonio Gullo

INCUMBÊNCIAS DOS INTERVENIENTES NA CADEIA CONSTRUTIVA

- Cabe ao Incorporador especificar o nível de desempenho do produto imobiliário a ser comercializado (mínimo, Intermediário e Superior)
- Cabe ao fornecedor informar a vida útil do seu produto e os procedimentos de manutenção
- Cabe ao projetista especificar a vida útil de todos os sistemas da obra
 - Cabe ao usuário atender às manutenções especificadas para atingir a vida útil de projeto



E AO CONSTRUTOR?



DIVISÕES TÉCNICAS

INCUMBÊNCIA DO CONSTRUTOR DE ACORDO COM A NORMA DE DESEMPENHO

MANUAIS DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

- **Gestão da Manutenção**

(NBR 14037:2011 ABNT NBR MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO e
NBR 5674:2012 GESTÃO DA MANUTENÇÃO)

- **Prazo de Vida Útil de Projeto (VUP)**

(NBR 15.575 EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS – DESEMPENHO)

- **Prazos de Garantia**

(NBR 15.575 EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS – DESEMPENHO)



PERGUNTAS QUE NÃO QUEREM CALAR...



2) ALÉM DA ELABORAÇÃO DOS MANUAIS DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO, O QUE DEVE SER EXIGIDO DO CONSTRUTOR, E QUE A NORMA DE DESEMPENHO NÃO PROMOVEU O DESTAQUE NECESSÁRIO, EM FAVOR DE ASSEGUAR O DESEMPENHO PROJETADO DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO



EMBORA ÓBVIO,
MERECE DESTACAR QUE O CONSTRUTOR DEVE
EXECUTAR A OBRA EM ESTRITA OBEDIÊNCIA:

AOS MEMORIAIS DESCRITIVOS,
AOS PROJETOS EXECUTIVOS,
ÀS BOAS TÉCNICAS CONSTRUTIVAS,
ÀS NORMAS TÉCNICAS PERTINENTES



COMPROMETIMENTO DO DESEMPENHO PELO NÃO ATENDIMENTO AOS PROJETOS, MEMORIAIS DESCRITOS E EXECUTIVOS:



COMPROMETIMENTO DO DESEMPENHO PELO NÃO ATENDIMENTO AOS PROJETOS, MEMORIAIS DESCRITOS E EXECUTIVOS:



COMPROMETIMENTO DO DESEMPENHO PELO NÃO ATENDIMENTO DAS NORMAS PRESCRITIVAS DA ABNT:



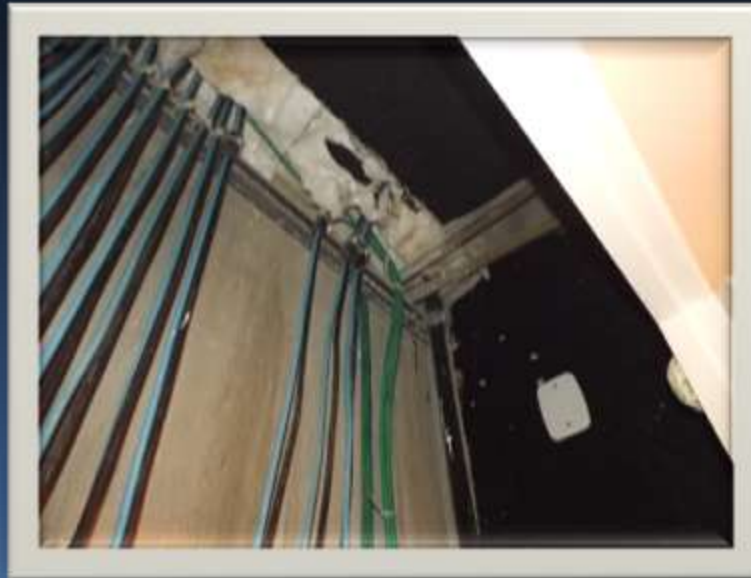
COMPROMETIMENTO DO DESEMPENHO PELO NÃO ATENDIMENTO DAS NORMAS PRESCRITIVAS DA ABNT:



COMPROMETIMENTO DO DESEMPENHO PELO NÃO ATENDIMENTO DAS BOAS TÉCNICAS CONSTRUTIVAS:



COMPROMETIMENTO DO DESEMPENHO PELO NÃO ATENDIMENTO DAS BOAS TÉCNICAS CONSTRUTIVAS:



1) QUE PROCEDIMENTO PODERÁ EM MUITO AUXILIAR À DISTINGUIR AS CAUSAS RESPONSÁVEIS PELO BAIXO DESEMPENHO DE UM SISTEMA CONSTRUTIVO, QUANDO A ORIGEM NÃO PODE SER FACILMENTE DIAGNOSTICADA E SEM QUE HAJA SEMPRE A NECESSIDADE DE SE RECORRER AOS TESTES E ENSAIOS (PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS MAS QUE PODERÃO DESENCADEAR DEMANDA EXCESSIVA AOS LABORATÓRIOS TÉCNICOS)



ALÉM DA IMPLEMENTAÇÃO DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS DE DESEMPENHO, DURANTE AS FASES DE PROJETO, USO E MANUTENÇÃO, DEVEM SER CRIADAS METODOLOGIAS PARA O ACOMPANHAMENTO TÉCNICO E CONTROLE DA EXECUÇÃO, VISANDO ASSEGURAR O DESEMPENHO PROJETADO TAMBÉM DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA.



QUESTIONA-SE AOS ILUSTRES DEBATEDORES:



TECNICAMENTE:

- 1) DE QUE FORMA OS INTERVENIENTES RESPONSÁVEIS PELA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS PODEM SE PREPARAR PARA EVITAR QUE O DESEMPENHO PROJETADO DE UMA EDIFICAÇÃO SEJA DISPERSADO DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO?
- 2) A NORMA DE DESEMPENHO PODERÁ DESENCADear MUDANÇAS NOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS FINANCIADOS?
- 3) DA MESMA FORMA QUE OS USUÁRIOS DEVERÃO ATENDER A NBR 5674 “GESTÃO DA MANUTENÇÃO”, NÃO CABERIA INCLUIR NA NORMA DE DESEMPENHO A EXIGÊNCIA DO REGISTRO SISTEMÁTICO DOS DETALHES CONSTRUTIVOS PARA OS SISTEMAS EDIFICANTES E AS RESPECTIVAS CERTIFICAÇÕES DOS ÍNDICES DE DESEMPENHO?



JURIDICAMENTE:

1) A DISTINÇÃO ENTRE OS INTERVENIENTES NA CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO, DITADA PELA NORMA DE DESEMPENHO, PODERÁ DE ALGUMA FORMA ALTERAR AS DEMANDAS JUDICIAIS ENVOLVENDO PROPRIETÁRIOS/CONDOMÍNIOS E INCORPORADORES/CONSTRUTORES?

2) AS ANOMALIAS CONSTRUTIVAS ORIGINADAS DO NÃO ATENDIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES/NORMAS TÉCNICAS, E PORTANTO INVARIÁVEIS COM OS PROCEDIMENTOS DE MANUTENÇÃO, PODERÃO DEMANDAR REPAROS ALÉM DOS PRAZOS DE GARANTIA ESPECIFICADOS NOS MANUAIS DOS PROPRIETÁRIOS E/OU NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO?

3) OS PRAZOS DE GARANTIA INFORMADOS NOS MANUAIS DOS PROPRIETÁRIOS, ORIUNDOS DO ANEXO INFORMATIVO DA NORMA DE DESEMPENHO, PODERÃO PREVALECER SOBRE O PRAZO DE GARANTIA CONSTRUTIVA DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO?



Obrigado!



Marco Antonio Gullo

m.a.gullo@mgeconsult.com.br

