

Eng^o Civil e Advogado Roberto Lira de Paula

Qual o conceito de desempenho?

Comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas.

O que é uma Norma Técnica?

- Documento estabelecido por consenso e aprovado por um organismo reconhecido, que fornece, para uso repetitivo, regras, diretrizes ou características para atividades ou seus resultados, visando a obtenção de um grau ótimo de ordenação em um dado contexto.

Que organismo é esse?

- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qual a sua legitimidade?

- A ABNT foi reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992.

- **Por que devemos obedecer às Normas Técnicas?**
- **Elas são obrigatórias?**
- Primeiramente por razões contratuais:
- Muito provavelmente os contratos que os projetistas assinam com os incorporadores estabelecem que os projetos serão executadas segundo as boas normas técnicas.
- Outrossim, os contratos que os incorporadores assinam com os agentes financeiros, estabelecem que as construções serão feitas dentro da boa técnica.
- Por sua feita, os contratos com os compradores estabelecem que os imóveis serão executados dentro das boas normas.

- **Por que devemos obedecer às Normas Técnicas?**
- **Elas são obrigatórias?**
- Há, ainda, o dever de observância das normas técnicas decorrente de comandos legais.
- Leis determinam a obediência às Normas Técnicas. (P. ex.: Código Civil, Lei das Licitações e Lei nº 4.150/62).
- Mais recentemente, a Lei que instituiu o CAU estabelece que é infração ao Código de Ética profissional a não observância às Normas Técnicas.

Por que devemos obedecer às Normas Técnicas?

- **Lei 12.378 (Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo e cria o CAU...)**

Art. 18. Constituem infrações disciplinares, além de outras definidas pelo Código de Ética e Disciplina:

.....

; IX - deixar de observar as normas legais e técnicas pertinentes na execução de atividades de arquitetura e urbanismo

...

Por que devemos obedecer às Normas Técnicas?

Elas são obrigatórias?

O Código de Defesa do Consumidor é claro em seu art.39:

“É vedado ao fornecedor de produtos e serviços: ...VI – colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial -CONMETRO.”

- **O que são Normas de Resultado e Normas Prescritivas?**
- As Normas Prescritivas estabelecem regras de execução e as Normas de Resultado, como a Norma de Desempenho, estabelecem parâmetros a serem atingidos.
- **A Norma de Desempenho se aplica a que tipo de edificações?**
- A Norma se aplica a edificações habitacionais unifamiliares e multifamiliares, entretanto, não se aplica a:
 - A) Obras já concluídas;
 - B) Obras em andamento na data de entrada em vigor da "Norma";
 - C) Projetos protocolados nos órgãos competentes até a data da entrada em vigor da "Norma";
 - D) Obras de reformas;
 - E) *Retrofit* de edifícios;
 - F) Edificações provisórias.

- **Quando a Norma de Desempenho entrou em vigor?**
- A “Norma” foi publicada em 19 de fevereiro de 2013, sendo válida 150 dias após a sua publicação. A própria Norma estabeleceu sua entrada em vigência no dia 19 de julho de 2013.
- **Quem fiscalizará a aplicação da Norma de Desempenho?**
- Não compete às Prefeituras Municipais verificar se a construção atende ou não às Normas Técnicas, caso próprio da Norma de Desempenho.
- O “grande” fiscal do atendimento à Norma de Desempenho serão os interessados – *proprietários, usuários, síndicos, e consumidores de modo geral* - e poderá ser necessária a sua comprovação, a qualquer momento futuro, em caso de dúvida ou discussão sobre a qualidade da construção e o cumprimento de obrigações para apurar responsabilidades, seja no tocante aos projetos, seja quanto à qualidade de execução da construção. **Daí a importância de manter em arquivo durante os prazos de vida útil, os projetos, contratos, atas de decisões e demais documentos referentes à obra.**

- **E as responsabilidades, como ficam?**
- O Incorporador e o Construtor, assim como os Projetistas, terão a responsabilidade de atender aos requisitos da Norma de Desempenho.
- O Usuário e/ou o Síndico terão a responsabilidade de fazer a devida manutenção, segundo a Norma 5.674 e a Norma 14.037, e de dar um uso adequado ao imóvel/edificação.
- **E quanto ao passivo ambiental?**
- Antes da Norma de Desempenho não havia clareza na definição de responsabilidades relativas a obras executadas sobre solos contaminados, em áreas de risco e outros.
- Pela Norma de Desempenho fica definido que a responsabilidade pela verificação das condições do terreno compete às empresas incorporadoras, companhias públicas de habitação e congêneres. Entretanto, tal verificação pode ser delegada à técnicos ou empresas especializadas, devendo ser feito e registrado contrato específico, sem configurar isenção de responsabilidade.

- **E as responsabilidades da cadeia produtiva? Como ficam?**
- As responsabilidades devem ficar muito bem caracterizadas junto a todos os integrantes da cadeia produtiva.
- Os contratos, desde os simples pedidos de compra até as contratações de projetistas e/ou subempreiteiros, adquirem uma importância capital.
- Neles devem ficar bem caracterizados as exigências e responsabilidades decorrentes da Norma de Desempenho – *p. ex. Vida Útil de Projeto, a correta identificação técnica dos insumos, etc.*
- Os contratos devem sempre ter Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica.
- Atas de reunião e o diário de obra passam a ter relevante importância. O registro correto e preciso dos acontecimentos, com a devida e necessária anuência dos envolvidos é importante para dirimir eventuais dúvidas futuras.
- As mensagens – correspondências, e-mails, etc. – devem ter redação clara e tecnicamente perfeita.

- **Como proceder em caso de conflitos?**
- Entre a “Norma” e atos legislativos (leis, decretos, etc.) devem prevalecer estes, porém se o conflito for de grau de restrição, recomenda-se a prevalência do mais restritivo.
- Quando outra Norma Brasileira contiver requisitos suplementares à “Norma”, eles devem ser integralmente cumpridos.
- Na ausência de Normas Brasileiras requeridas para sistemas, podem ser utilizadas Normas Internacionais relativas ao tema.
- No caso de conflito ou diferença de critérios ou métodos entre as normas requeridas e a “Norma”, deve-se atender aos critérios mais exigentes.

- **Manuais do Síndico e do Usuário.**
 - Manuais em conformidade com a NBR 14.037.
 - Prazos de garantia em conformidade com o que determina a Tabela D-1 da Norma de Desempenho.
 - Exigência explícita de atendimento aos procedimentos de manutenção conforme NBR 5.674.
 - Exigência explícita da observância do uso adequado das instalações.

- **O que é garantia legal?**
 - É o prazo estabelecido em lei, ou decorrente de lei, como no caso da Norma de Desempenho (Tabela D.1), para que o consumidor possa reclamar a reparação de vícios (defeitos) em um produto durável, como *p. ex.* um imóvel, desde que atendidos os requisitos de manutenção e uso adequado.
 - Período de tempo em que é elevada a probabilidade de que eventuais vícios ou defeitos em um sistema, em estado de novo, venham a se manifestar, decorrentes de anomalias que repercutam em desempenho inferior àquele previsto.
- **O que é garantia contratual?**
 - Prazo igual ou superior ao estabelecido na garantia legal, voluntariamente oferecido pelo fornecedor (incorporador, construtor, fabricante) na forma de certificado, termo de garantia ou contrato, para que o consumidor possa reclamar dos vícios (defeitos), desde que atendidos os requisitos de manutenção e uso adequado.

- “O Direito à Garantia”
- “A Garantia do Direito”.
 - Durante o prazo de garantia dá-se o direito objetivo. O usuário poderá acionar o incorporador e/ou construtor sem ter o ônus da prova. Entretanto, este(s) pode(rão) provar eventual culpa do usuário. É **“o direito à garantia”**.
 - Após a fase da garantia, passa-se ao direito subjetivo. O usuário poderá acionar o incorporador e/ou construtor desde que prove a culpa deste(s) por erro de execução. É **“a garantia do direito”**.

- **O que é Vida Útil?**
- Período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos na Norma, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no “Manual”.
- **O que é Vida Útil de Projeto?**
- Período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado, a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos na Norma NBR 15.575, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o atendimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção (a VUP não pode ser confundida com o tempo de vida útil, durabilidade e prazo de garantia legal ou contratual).

- **Satisfação da Vida Útil de Projeto com 50% do prazo.**
- Decorridos 50% dos prazos da VUP descritos na Tabela 7 (Parte 1 da “Norma”), desde que não exista histórico de necessidade de intervenções significativas, considera-se atendido o requisito de VUP, salvo prova objetiva em contrário.
- **Enfim, o novo ciclo virtuoso das Normas!**
- A nova Norma de Desempenho, com sua vigência desde julho de 2013, que remete a sua efetividade a um perfeito processo de manutenção estabelecido na atualizada Norma de Manutenção (revista em agosto de 2012) e segundo um Manual de Uso e Operação fundado na Norma própria da espécie (14.037), espera-se que venha a ter o seu ciclo virtuoso fechado com o advento da nova Norma de Inspeção Predial, ora em elaboração pelo CB-02 da ABNT.

Obrigado!

robertolira@globo.com