

COMO CONSTRUIR E MANTER O DESEMPENHO DE EDIFICAÇÕES

A sociedade Brasileira ainda é jovem. Carrega resquícios da colonização portuguesa de explorar a Terra Nova ao máximo e depois voltar a Portugal. Uma herança cultural que teima erradicar-se. Temos investidores que constroem sem técnica e com baixa qualidade, visando somente o lucro. Mas o Brasil é a nossa casa e precisamos cuidar dele se quisermos qualidade de vida. Este cuidar significa preservar a natureza, construir adequadamente e manter as edificações em pleno desempenho.

Neste contexto é fundamental que todos os envolvidos com a edificação, desde os projetistas até os usuários, conheçam e apliquem as Normas da ABNT, o Código de Defesa do Consumidor e o Código de Ética Profissional, para nortear o crescimento econômico buscando melhoria do IDH, sem riscos para a sociedade.

Para garantir as responsabilidades antes dos sinistros e os direitos após, não existe um entendimento comum, devido ao sobreamento de competências das organizações. As Prefeituras com suas fiscalizações e Defesa Civil não tem como prever acidentes antes de iniciar o processo de ruína. O Corpo de Bombeiros está na mesma linha. As companhias de seguro não diferenciam as alíquotas no caso de existir um Sistema de Manutenção na edificação. O PROCON atua somente após as reclamações. O CREA fiscaliza o exercício profissional.

Assim como projetar e construir são atividades de exercício profissional, manter o pleno desempenho das edificações também é atividade técnica de exercício profissional, portanto trabalho de engenheiros. Conforme Art. 1º da Lei 5.194/66, *“As profissões de engenheiro e engenheiro-agrônomo são caracterizadas pelas realizações de interesse social e humano”*, sendo competência do Sistema Confea/Crea a normatização e a fiscalização destas atividades

Para uma edificação ter o desempenho que atenda as expectativas dos usuários é muito importante seguir as fases e orientações abaixo relacionadas.

1 – Fase de projetos

Após a regularização do terreno, é elaborado o projeto arquitetônico a ser submetido à aprovação na prefeitura, obedecendo à legislação municipal.

Após a aprovação pela prefeitura, são elaborados os projetos complementares: instalações elétricas e hidráulicas, estrutural e de fundações, assim como o projeto executivo de arquitetura. São executadas as sondagens do terreno para determinar o tipo de fundação.

Os projetistas devem obedecer as Normas da ABNT na elaboração dos projetos, especificar os materiais adequados ao tipo de utilização da edificação e procedimentos para o usuário fazer a operação, o uso e manutenção da edificação.

Todos os projetistas devem ser profissionais habilitados e fazer a anotação da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica no CREA.

Caso existam edificações adjacentes a obra, deve ser feita a Vistoria Cautelar de cada uma delas a fim de verificar e documentar a situação antes do início das obras.

2 – Fase de obra

Com todos os projetos e especificações concluídos, o alvará de construção, licença de demolição e terraplanagem emitidas pela prefeitura, a obra pode ser iniciada.

No caso de escavações os projetistas e construtores devem projetar e executar estruturas para evitar danos às edificações vizinhas e vias públicas, bem como para segurança dos funcionários da obra.

Os construtores devem obedecer as Normas da ABNT na construção, utilizando somente materiais e procedimentos certificados. Realizar ensaios comprovando que os materiais e procedimentos atendem as Normas da ABNT.

Os projetos e especificações devem ser obedecidos pelos construtores e no caso de alterações é preciso anuência dos projetistas. Caso contrário cessa a responsabilidade do projetista, sendo imputada ao construtor.

Os profissionais participantes da obra devem ser habilitados e fazer a anotação da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica no CREA.

3 – Fase de conclusão

O construtor deve solicitar a baixa e habite-se da prefeitura, comprovando que foi realizada obedecendo ao projeto aprovado.

O construtor deve providenciar a documentação a ser entregue aos usuários constando de todos os projetos conforme construído, sondagens do solo, relatórios de testes e ensaios de laboratório, notas fiscais e contratos dos principais materiais e fornecedores para rastreabilidade, e o Manual de Operação Uso e Manutenção da Edificação – MOUME.

O MOUME informa ao proprietário ou usuário todos os procedimentos necessários para manutenção do desempenho e garantia da edificação. Nele estão os procedimentos para operação e limpeza, as sobrecargas admissíveis nas lajes, datas para vistorias técnicas periódicas para verificar a situação da estrutura, instalações e revestimentos, e indicar as manutenções preventivas e corretivas, conforme NBR 14037 que o proprietário/usuário deve ter conhecimento. Se esta documentação é entregue, o comprador assume a responsabilidade de manutenção e pelo uso inadequado. Caso não seja entregue, a falta de manutenção ou uso inadequado são responsabilidades do construtor.

É importante fazer vistoria em todos os imóveis adjacentes e comparar com a vistoria cautelar, e se ocorreram danos devido à construção, e repará-los, se for o caso.

4 – Fase de recebimento

Após a conclusão da obra, esta precisa ser recebida por engenheiro civil para verificar a documentação e se a obra foi executada conforme os projetos. Verificar os controles tecnológicos e ensaios comprovando que foram obedecidas as Normas da ABNT. Vistoriar a obra e testar as instalações elétricas e hidráulicas.

5 – Fase de operação, uso e manutenção

Os responsáveis ou usuários da edificação devem observar o MOUME entregue pelo construtor, ou perde a garantia. Deve abrir o Livro de Ocorrências, onde devem constar todas as vistorias técnicas, alterações e reformas da edificação e as ocorrências, como trincas, fissuras, infiltrações, defeitos e deficiências das instalações.

Caso não exista o MOUME e a documentação da obra, o responsável ou usuário deve contratar engenheiros civis habilitados para elaborar o MOUME e fazer as vistorias técnicas para verificar as condições da edificação e efetuar as manutenções preventivas e corretivas necessárias para manter ou reabilitar o desempenho da edificação.

6 – Embasamento legal

Temos no Brasil legislação que obriga aos projetistas, construtores e usuários à obediência. As Normas Brasileiras da ABNT normatizam os projetos, materiais, serviços e procedimentos necessários a construção. Alguns relutantes questionam que Norma não é Lei! Claro! Mas tem a força da Lei, pois nenhum Juiz daria sentença favorável a quem descumpriu as Normas da ABNT.

O Código de Defesa do Consumidor reconhece as Normas da ABNT, considera prática abusiva o seu descumprimento e veda o fornecimento de produto ou serviço fora das suas especificações, conforme abaixo:

- no seu Art. 2º define “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”;
- e no Art. 3º , §1º “produto é qualquer bem, móvel, imóvel, material ou imaterial” e no §2º “serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração”;
- na SEÇÃO IV, Das Práticas Abusivas, “Art. 39. É vedado ao fornecedor de produto ou serviços, dentre outras práticas abusivas: VII – 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);”

Portanto, desde fase de projeto e obra com os projetistas, construtores, empreiteiros, fornecedores de materiais de construção, até os usuários como hotéis, lojas, escolas, postos de gasolina, oficinas e todas as edificações que prestam serviços e têm acesso de pessoas, são obrigados a obedecer as Normas da ABNT atendendo ao Código de Defesa do Consumidor, pois de um Sistema de Manutenção para garantir a segurança das pessoas.

7 – Recomendações

Para os projetistas:

Elaborar os projetos obedecendo as Normas da ABNT e incluir as recomendações para execução e manutenção da edificação.

Para os construtores:

Obedecer aos projetos e as Normas da ABNT na construção, depois entregar a documentação da obra e o MOUME aos compradores e/ou usuários.

Para os compradores:

Sempre contratar um engenheiro para vistoriar a edificação antes de fechar o negócio, seja nova ou usada, dar parecer sobre sua estrutura, instalações e acabamentos e manutenções. No caso de comprar na planta, contrate um engenheiro para fiscalizar a obra e receber a edificação.

Para os síndicos, responsáveis e usuários:

Solicitem a documentação e o MOUME dos construtores. Caso não seja possível, contrate engenheiros civis para efetuar as vistorias e elaborar o MOUME. Se não for o responsável pela edificação solicite do responsável esta providência, pois sua vida, de seus familiares e/ou patrimônio pode estar em risco.

Faça a abertura do Livro de Ocorrências para registro de tudo que ocorrer na estrutura física da edificação: reformas, laudos de vistorias, aparecimento de trincas ou fissuras, anomalias nas instalações, vazamentos, etc. O síndico ou responsável deve tomar as providências para inspeções técnicas e correção, ou assume a responsabilidade pela omissão.

Engº Civil Maurício Fernandes da Costa

Diretor do IMEC – Instituto Mineiro de Engenharia Civil

[Voltar](#)

