



Durabilidade e vida útil: responsabilidades e impactos sobre projeto, construção e manutenção de edifícios

Como definir desempenho?

O desempenho de uma edificação é a tradução das necessidades humanas e compreende diversos requisitos como estabilidade estrutural, segurança no uso e operação, estanqueidade, desempenho acústico, ambiental, dentre outros.

Quem são os intervenientes na cadeia produtiva?

Qual a incumbência dos intervenientes?

Projetistas

Esta é uma grande oportunidade de expansão do trabalho dos projetistas, que terão que “projetar” diferente e cumprir com análise de projetos de outras áreas onde a habitabilidade, estanqueidade, funcionalidade e segurança na gestão de manutenção da edificação serão os requisitos mais demandados.

O projetista tem estas responsabilidades, cumprindo com as normas existentes, especificando adequadamente, detalhando a execução, analisando o que compromete o atendimento a todos os requisitos.

O código de ética profissional do CONFEA, Resolução 1002/2002, no Artigo 9º, estabelece que no exercício da profissão são deveres do profissional, adequar sua forma de expressão técnica às necessidades do cliente e às normas Vigentes aplicáveis.

A palavra chave é Inovação

Fabricante ou prestador de serviços

O fornecedor à construção civil deve cumprir com as normas técnicas dos produtos ou serviços estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Como as normas prescrevem técnicas e requisitos para que um produto ou serviço seja de qualidade, o fornecedor tem obrigação de cumpri-las, conforme estabelecido Código de Defesa do Consumidor, Art. 20, § 2º, impróprio.

O CDC estabelece ainda no Art. 39º. É vedado ao fornecedor de produtos e serviços: Alínea VIII – 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.”

Já o Código Civil estabelece no art. 615, consequências para o não cumprimento: “Concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. Poderá, porém, rejeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regra técnicas em trabalhos de tal natureza.”

A palavra chave é Especificação

Construtoras

Entre outras leituras as normas servem para referenciar a responsabilidade dos construtores, pois estabelece requisitos de qualidade e referências temporais de vida útil que é diferente dos prazos das garantias.

O construtor é o primeiro responsável e solidário pelas falhas dos elos antecedentes de todos os serviços e produtos usados na edificação, tais como, projetistas, fornecedores de produtos e serviços, como estabelece o CDC, no artigo 25:

§ 1º - Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas Seções anteriores

§ 2º - Sendo o dano causado por componente ou peça incorporada ao produto ou serviço, são responsáveis solidários seu fabricante, construtor, importador ou quem realizou a incorporação.

A palavra chave é Comprometimento

Administrador do pós obra ou Consumidor

Podemos entender as normas com o objetivo de atender as necessidades dos usuários de imóveis, dentro de determinadas condições de exposição, ao longo de uma vida útil de projeto e no contexto do ambiente regulatório, econômico e social brasileiro.

As normas são ferramentas para o usuário estabelecer programas de gestão de manutenção preventiva e corretiva.

Por consequência, as eventuais patologias resultantes podem ter origem no uso inadequado e não em uma construção falha.

Administrador do pós obra ou Consumidor

Aspectos legais também estão envolvidos no caso de negligência da gestão da manutenção das estruturas.

Além das características legais que a legislação municipal de centros urbanos exige de suas autoridades constituídas, estas têm o dever de alertar aos proprietários ou gestores de edificações sobre suas responsabilidades frente ao Código Civil Brasileiro, artigo n.º 937 da lei n.º 10406 de 10/01/2002. Este documento registra expressamente:

“O dono do edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta” assim, os gestores de edifícios são responsáveis, civil e criminalmente, por eventuais falhas estruturais, descuidos e suas consequências.

E, por isso, devem ter conhecimento de procedimentos a tomar na contratação de equipes para avaliação e conforme o caso, para recuperação e reforma de edificações.

A palavra chave é Responsabilidade

Sustentabilidade

A construção civil, (kerorguen-2005) é responsável por 40% de toda emissão mundial de CO², pela extração de 40% de todos os recursos naturais e pela produção de 40% de todos os rejeitos produzidos no planeta.

Considerando que os edifícios durante seus 50 anos de vida útil média, construção, manutenção e demolição, consomem segundo (Adam-2001), 50% de toda energia global, pode-se afirmar categoricamente que esta indústria representa a atividade humana de maior impacto sobre o meio ambiente

Observar as normas técnicas vigentes na concepção, especificação. execução e gestão da manutenção de uma edificação é o melhor caminho para se manter a durabilidade e vida útil.