
Procedimentos Técnicos de Entrega e Recebimento de Obras:

Instrumento para prevenção de
conflitos, gestão e aprimoramento técnico
de empreendimentos

Octavio Galvão Neto

Boletim técnico do IBAPE
Março 2015

Procedimentos Técnicos de Entrega e Recebimento de Obras: Instrumento para prevenção de conflitos, gestão e aprimoramento técnico de empreendimentos

Octavio Galvão Neto

Boletim técnico do IBAPE
Março 2015

A construção civil brasileira vem, desde o final do século XX, experimentando uma notável evolução que abrange desde aspectos relacionados à tecnologia dos processos construtivos e dos materiais até as relações entre contratantes e contratados e, naturalmente, entre produtores e consumidores.

O Manual de Operação, Uso e Manutenção¹, “novidade” introduzida no mercado a partir de disposições do Código de Defesa do Consumidor², tem hoje uma dimensão que não se restringe à sua função mais evidente, mas foi também alçado à fundamental condição de canal de informação para que possam ser plenamente alcançados os requisitos de desempenho idealizados em projeto.

Neste cenário os conceitos de desempenho e manutenção, agora indissociáveis, estão presentes no cotidiano de projetistas, construtores e usuários de uma forma inédita e, ao que tudo indica, definitiva. A perspectiva é que as edificações, em especial as habitacionais, cujos projetos tenham sido submetidos à aprovação a partir de 19 de julho de 2013³, passem a apresentar um comportamento em uso que somente obras de padrões mais elevados vinham oferecendo ao mercado.

É curioso lembrar que até o final dos anos 1990 o segmento da construção civil, com honrosas exceções, ainda não havia atentado para a necessidade de atribuir ao proprietário a obrigação de promover ações preventivas e corretivas de manutenção a fim de evitar a deterioração precoce e, portanto, o desempenho deficiente das edificações.

A conta dessas distorções, ao final de cinco anos de idade⁴, era simplesmente jogada nas costas de incorporadores e construtores. Os usuários achavam – e alguns continuam ainda achando – que não tinham absolutamente nada com isso, pois, prevalecia o entendimento de que um prédio deve apresentar um comportamento impecável, por pelo menos cinco anos, sem que haja a necessidade de se fazer ajustes de qualquer natureza.

À época, ignorada por todos – inclusive por boa parte dos produtores –, a norma ABNT NBR 5674 – Manutenção das Edificações – Procedimento já recomendava que condutas desta natureza fossem implementadas desde as primeiras idades. Entretanto, nem o apelo à preservação do patrimônio e tampouco a evidente questão da sustentabilidade ambiental sensibilizavam adquirentes e gestores.

1. Documento cuja redação está regrada pela norma ABNT NBR 14037 – Manual de operação, uso e manutenção das edificações.

2. Vigente desde 11 de março de 1991.

3. Data da entrada em vigor da norma ABNT NBR 15575 Edificações Habitacionais – Desempenho.

4. Prazo de garantia legal previsto no Código Civil.

Encontrava-se assim latente um ambiente propício ao litígio. O que no passado, em especial antes da Constituição de 1988, era eventual passou a ser comum: processos na Justiça tendo por foco o comportamento das edificações com vistas a apuração de vícios e defeitos construtivos e, naturalmente, dos respectivos valores de indenização.

Estimulada por esse contexto, a comunidade técnica passou a desenvolver uma atividade que tem se mostrado muito importante e eficaz tanto no sentido de atenuar o quadro de litigiosidade exacerbada quanto na melhora da performance econômica dos empreendimentos e, ainda, no aprimoramento da qualidade dos produtos: trata-se dos Procedimentos Técnicos de Entrega e Recebimento de Obras.

No ano de 2014 o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP (www.ibape-sp.org.br) aprovou, em sua Assembleia de maio, uma norma técnica que estabelece diretrizes e requisitos mínimos para trabalhos técnicos elaborados com o intuito de subsidiar procedimentos de entrega e recebimento de obras de construção civil.

O texto pioneiro destaca dois dos objetivos mais comuns na contratação desse tipo trabalho técnico que, por uma questão de eficácia, deve ser desenvolvido por profissionais independentes com experiência na área de perícias de engenharia. A expertise nos desdobramentos de contendas judiciais e arbitrais, associada ao distanciamento de interesses internos dos agentes envolvidos diretamente no empreendimento, propicia plenas condições para que as eventuais deficiências possam ser apuradas com isenção e também ser expostas sem constrangimentos garantindo assim resultados fidedignos e, portanto, mais eficazes.

O primeiro deles é a identificação e caracterização de anomalias e não conformidades visando subsidiar ações corretivas. O segundo objetivo a, frequentemente, determinar a contratação desta modalidade de prestação de serviço técnico é apenas registrar o estado físico presente na obra (concluída ou não) com o propósito de preservar a memória da situação existente na data da vistoria.

As variantes possíveis são diversas e constituem ferramentas que possibilitam, de forma eficiente, aferir o cumprimento de obrigações contratuais; implementar ações corretivas antes da formalização da entrega da obra; desenvolver modificações de procedimentos, desde o projeto até o acabamento, visando melhorar as características finais do produto; reduzir custo de assistência técnica pós-obra e, também, prevenir a instauração de processos judiciais.

As demandas partem de todos os lados: incorporadores; departamentos de assistência técnica de construtoras; condomínios; administradoras de condomínios; contratantes; adquirentes, enfim todos que desejam receber ou entregar obras com o menor número possível de deficiências.

Não se pode, ainda, deixar de mencionar que, nos casos em que não prevaleça o bom senso, e a Justiça seja então acionada, a existência de um laudo independente retratando o real estado físico da obra quando de sua conclusão e entrega pode ser preciosa para afastar pretensões abusivas e descabidas.

Do ponto de vista técnico, deve ser evidenciado que esses procedimentos, obviamente, não constituem garantia de perfeição. Uma vez que feitos por meio de inspeção visual, não esgotam outras ações preventivas que possam concorrer para que os produtos finais entregues e recebidos tenham um padrão de qualidade que ultrapasse a patamar do meramente aceitável. Não se pode esquecer que existe hoje no âmbito da ABNT cerca de 900 normas técnicas que, de algum modo, estão relacionadas com o segmento da construção civil. Não é através de vistorias que se poderá atestar o cumprimento de tantos requisitos.



Entretanto, devem os profissionais que atuam na área atentar para o cumprimento das prescrições legais e normativas de maior relevância e, principalmente, que possam estar relacionadas com a segurança dos usuários. Assim, a análise prévia de projetos e especificações é fundamental para o correto desenvolvimento dos trabalhos.

Verifica-se, assim, que as vantagens que os Procedimentos Técnicos de Entrega e Recebimentos de Obras de Construção Civil oferecem ao mercado são inquestionáveis e que o papel dos profissionais que atuam na área de perícias de engenharia é determinante. Empresas de ponta, preocupadas com a qualidade de seus produtos, não os enxergam como estorvo, mas como um aliado que vem contribuindo de forma determinante para a permanente busca por melhor qualidade associada a melhores resultados econômicos.