

XIX COBREAP 2017 – FOZ DO IGUAÇU – IBAPE/PR

MESA REDONDA - PROJETO DE NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL DA ABNT – CONCEITOS E APLICAÇÕES

PRIMEIRAMENTE, declaro não ser contrário ao projeto de norma em elaboração, e HOJE TEMOS MUITO MAIS CONVERGÊNCIAS entre os PRODUTORES, ou seja, nós mesmos, do que DISSENSOS.

Mas se por um lado ainda existem algumas críticas ou divergências, por outro temos a oportunidade de manifestação na consulta nacional, onde poderemos VOTAR nas seguintes opções:

- concordância integral com o texto proposto
- concordância parcial com o texto proposto, indicando as divergências
- rejeição integral do texto proposto, indicando as justificativas do voto

CONSIDERAÇÕES GERAIS

1 ASPECTOS A DESTACAR:

1.1 A QUESTÃO da ASSERTÇÃO DE DIREITO

Sempre que ouvi a preocupação quanto ao MAU USO DA NORMA ou do LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL, me questiono o que isso significaria.

POIS se trata de matéria da teoria do direito – TEORIA SOBRE A ADMISSIBILIDADE da AÇÃO, ou seja, a verificação das condições da ação para sua aceitação pelo juiz.

CONDIÇÕES DA AÇÃO:

- legitimidade ativa ‘ad causam’
- possibilidade jurídica do pedido

- interesse de agir (necessidade de pedir)

Nesta teoria, admite-se que não há necessidade de que haja qualquer tipo de prova para a verificação desta admissibilidade, como perícias, depoimentos, testemunhas. Por exemplo, na ação de alimentos, basta a alegação de que o alimentando é filho, e a prova será exigida no curso do processo.

1.2 INSPEÇÃO PREDIAL X LEI

COMPETÊNCIA LEGISLATIVA

Estabelecidas as bases para a IP, com a consolidação de conceitos, deve-se ter no horizonte a aplicabilidade da norma em atendimento à legislação que disciplina o tema nos âmbitos estatais a que estamos sujeitos.

SE TEMOS QUE USAR A NORMA EM VIRTUDE DE UMA LEI, POR QUE NÃO TERÍAMOS QUE ATENDER À LEGISLAÇÃO QUE DIZ RESPEITO À INSPEÇÃO PREDIAL?

Estamos diante da máxima de caso que diz que “TEM LEI QUE NÃO PEGA”?

Pode haver o caso de sujeição a mais de um nível de legislação (por exemplo, se além das leis e decretos municipais forem aprovadas leis estaduais e a lei federal em trâmite revisional na Câmara).

No caso de **COMPETÊNCIA CONCORRENTE**, a União só poderá estabelecer **NORMAS GERAIS**.

ENTÃO, A LEI FEDERAL teria que delegar os atos de registro, fiscalização e penalização, em caso de descumprimento, aos órgãos municipais de controle.

NÃO É ASSUNTO DA NORMA, MAS DO NOSSO OBJETO DE ESTUDO E DE NOSSA PREOCUPAÇÃO.

Não pode haver antinomia, mas **CONFLITOS DE COMPETÊNCIA** em face da matéria legislativa e do tipo de exigência de cada norma legal.

Nesse contexto, a norma de ip vem estabelecer um patamar programático e procedimental, deixando à prescrição da lei aspectos relativos ao prazo inicial para início das inspeções obrigatórias, à sua periodicidade e os aspectos administrativos de registro dos documentos técnicos a serem gerados.

1.3 TERMO INICIAL PARA A INSPEÇÃO PREDIAL

Outro aspecto que merece um comentário diz com a abrangência da análise e a seu objeto. Vemos com frequência a lei determinar a ip de prédios após certo tempo de carta ou licença de uso, ou "habite-se", sem considerar que uma edificação irregularmente ocupada também exige manutenção e inspeções periódicas. Ou seja, independe de regularidade ou da condição jurídica do imóvel em uso.

2 SOBRE O PROJETO DE NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL

2.1 O ESTADO DA ARTE

De acordo com a Diretiva 2 da ABNT, na elaboração de documentos técnicos deve-se levar em consideração o estado da arte no assunto:

O estado da arte é o nível mais alto de desenvolvimento, seja de um aparelho, de uma técnica ou de uma área científica, alcançado em um tempo definido.

EQUIVALE dizer que não se pode CRIAR conceitos originais, inventar, propor, MAS CONSOLIDAR O CONHECIMENTO existente.

Será que não estamos avançando ao propor conceitos novos como:

- Patamares de PRIORIDADES
- Análise SENSORIAL
- Classes de DESEMPENHO

2.2 LAUDO X PARECER

Quanto ao documento, uma das questões que têm surgido diz respeito à sua denominação, já que a lei predominantemente os vem chamando de Laudo, enquanto que a Norma de ip o refere como um parecer. Isso evidencia que a Norma proposta vem preencher uma lacuna em relação ao procedimento, o modo de fazer deste imprescindível trabalho, seja qual for sua denominação, mas **como fica o atendimento à Lei?**

Volta-se ao questionamento acima: TEM LEI QUE NÃO PEGA?

EM MINHA OPINIÃO, estamos novamente, assim como na aversão à palavra RISCO, COM AVERSÃO À EXPRESSÃO LAUDO.

COMO IREMOS denominar o documento final – resultado do nosso trabalho de inspeção predial?

2.3 CLASSIFICAÇÃO DAS ANOMALIAS quanto à ORIGEM

TRATA-SE DE UM DOS PILARES da norma, e além das definições, a única vez no texto em que a anomalia construtiva tem destaque é neste item.

Se sair do texto, como chegou a ser proposto na comissão, não haverá na norma a análise de anomalias, mas apenas do uso e manutenção, desfigurando completamente a intenção de termos uma padronização no trabalho de inspeção predial.

QUESTÃO: QUAL O CUSTO ADICIONAL NA MANUTENÇÃO durante a vida útil do edifício é afetado pelas ANOMALIAS CONSTRUTIVAS?

Em um cálculo inicial, podemos dizer que se a vida útil ficar comprometida em 20%, não teríamos uma depreciação equivalente da própria edificação? Ou qual seria o custo do PREJUÍZO DA LIMITAÇÃO DE USO de uma edificação em 20% de sua vida útil? Quanto isso representa em termos de DANO CONTÍNUO?

Será que podemos negligenciar na análise das Anomalias Construtivas neste projeto de norma técnica?

2.4 O CHECK LIST

TAL como na Portaria nº 290 (ex 124 e 238) do Ministério do Esporte, relativamente aos LAUDOS DE VISTORIA DE ENGENHARIA previstos no Decreto 6795, que regulamenta o art. 23 do Estatuto do Torcedor, entendo que deveria haver, ao menos em anexo informativo, uma proposta mínima para o Check List de verificação dos sistemas das edificações.

2.5 RISCO e DESEMPENHO

Conforme a Norma de I.P. do IBAPE, existe a avaliação do grau de risco, o que não foi aceito no texto do projeto em razão da SUBJETIVIDADE desta avaliação.

Embora seja uma questão superada, já discutida exhaustivamente na comissão, importa saber se a CLASSIFICAÇÃO do estado aparente de DESEMPENHO também não seria igualmente subjetiva.

PALESTRANTE:

ARQUITETO GERALDO DA ROCHA OZIO

IBAPE-RS