

VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS

A IMPORTANCIA DAS FASES
X
CUSTOMIZAÇÃO DO MANUAL DO
SÍNDICO

Eng. Ronaldo Benvenuti



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



AMBIENTE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Atividades:

- Aquisições de terrenos
- Incorporações
- Serviços de projeto e engenharia consultiva
- Execução de obras públicas
- Execução de obras privadas
- Aquisição de materiais especiais
- Outras atividades correlatas

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



AMBIENTE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Agentes envolvidos:

- Proprietário de terreno
- Proprietário da obra
- Construtor
- Empreendedor
- Investidor
- Incorporador
- Adquirente da fração condominial
- Gerenciador da obra
- Projetistas
- Agentes financeiros
- Outros

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



PARTICULARIDADES DE UM EMPREENDIMENTO

- Empreendimentos são únicos, temporários e não repetitivos
- Complexidade e variabilidade tecnológica dos processos construtivos
- Ausência de instalações definitivas para a produção
- Produção sujeita às intempéries
- Envolvimento de grande número de fornecedores
- Atuação de diversos agentes, diferentes do trinômio “cliente-intermediário-fornecedor” da indústria seriada.
- A construção civil trabalha por empreendimentos e reunindo novos agentes a cada novo ciclo.

Mesquita (2006); Melhado (2001) PATROCÍNIO



AMBIENTE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Resultado:

As atividades da construção civil são intrinsecamente complexas, resultado de muitas variáveis e grande quantidade de informações envolvidas.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



AMBIENTE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

COMO O MERCADO ENXERGA O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL?

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



ENFOQUE DO MERCADO

INCORPORADOR: ENTREGA A OBRA

CONSTRUTOR: EXECUTA E CONCLUI A OBRA

CONDOMÍNIO OU PROPRIETÁRIO: RECEBE A OBRA

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



OBJETIVOS

Um processo de entrega de obra bem conduzido mitiga os riscos de conflitos entre os agentes (incorporador, construtor e adquirente).

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



OBJETIVOS

Construtora quer demonstrar (preservar a memória) que está entregando (para seu **contratante**) a obra em conformidade com o contratado (projeto, memorial descritivo e material publicitário).

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



OBJETIVOS

Construtora quer apenas caracterizar o estado (estágio) em que a obra se encontra.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



OBJETIVOS

Incorporador ou proprietário da obra quer que um profissional (não integrante do seu quadro funcional), com experiência em perícias de engenharia, aponte anomalias, falhas e inconformidades com o propósito **de exigir que sejam feitas correções** antes de formalizar o **recebimento** da obra, e também demonstrar (preservar a memória) que está **entregando (para adquirente)** a obra **em conformidade com o contratado** (projeto, memorial descritivo e material publicitário).

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



OBJETIVOS

Construtora quer que um profissional (não integrante do seu quadro funcional), com experiência em perícias de engenharia, aponte anomalias, falhas e inconformidades com o propósito **fazer correções** antes de formalizar a **entrega** da obra, e também demonstrar (preservar a memória) que está **entregando (para o contratante)** a obra **em conformidade com o contratado** (projeto, memorial descritivo e material publicitário).

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



FINALIDADE 1

Gerencial:

Obras em processo de entrega:

- Verificar a qualidade
- Verificar a conformidade
- **Conformidade:** *Atendimento a requisitos e padrões estabelecidos em projetos, memoriais descritivos, normas técnicas, legislações específicas, manuais técnicos e outros documentos desenvolvidos por fabricantes e prestadores de serviço, boletins técnicos de produtos e procedimentos, dados de fabricantes de produtos / sistemas /equipamentos / máquinas, contratos e material promocional.*

Obras em andamento ou paralisadas:

- Verificar o avanço físico.
- Verificar o escopo remanescente.

FINALIDADE 2

Cautelar:

Obras em processo de entrega :

- Ação preventiva do departamento de assistência técnica.
- Atestar a conformidade da edificação => Precaução quanto a eventuais ações judiciais.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



METODOLOGIA

Referências Técnicas:

- ✓ Norma para Procedimentos de Entrega e Recebimento de Obras - IBAPE/SP
- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia – IBAPE/SP
- ✓ Norma ABNT NBR 13752 Perícias de Engenharia na Construção Civil
- ✓ Norma ABNT NBR 14037 Manual de Operação, Uso e Manutenção das edificações – Conteúdo e Recomendações para elaboração e apresentação
- ✓ Norma ABNT NBR 15575 Edificações Habitacionais – Desempenho
- ✓ Boas Práticas para Entrega do Empreendimento desde a sua Concepção – CBIC Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2016)

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



METODOLOGIA - FASES

Procedimentos técnicos:

PRELIMINAR	VISTORIA INICIAL	VISTORIA FINAL
Análise de projetos e documentos técnicos	Verificar a correção da execução e funcionamento dos sistemas face às normas, projetos e especificações.	Verificação da execução de medidas corretivas e das condições da entrega da obra
Análise de projeto legal e material publicitário	Emissão de laudo indicando as anomalias, não-conformidades e sua localização	Emissão de laudo de vistoria final

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



O EDIFÍCIO ESTÁ PRONTO, E AGORA?

AÇÕES DA CONSTRUTORA:

- Documentar as alterações de projeto => elaborar os projetos as-built.
- Elaborar os Manuais de Uso, Operação e Manutenção em conformidade com a ABNT NBR 14037.
- Efetuar a entrega técnica do empreendimento.

O EDIFÍCIO ESTÁ PRONTO, E AGORA?

Manuais de Uso, Operação e Manutenção em conformidade com a ABNT NBR 14037.

É OBRIGAÇÃO da Construtora elaborar e entregar formalmente os Manuais do Síndico (áreas comuns) e do Proprietário (unidades autônomas).

5.7.5.2 Em edificações condominiais devem ser entregues, no ato da entrega das chaves:

- a) aos **primeiros proprietários**, um exemplar do **manual** com informações sobre cada **área de uso privativo**, incluindo também informações julgadas necessárias sobre sistemas, elementos e componentes, instalações e equipamentos de áreas comuns;*
- b) ao primeiro **representante legal do condomínio** um exemplar do **manual específico as áreas comuns** e seus equipamentos, incluindo o conjunto completo de projetos atualizados “como construídos” e especificações técnicas, indicados no Anexo A.*

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



O EDIFÍCIO ESTÁ PRONTO, E AGORA?

Manuais de Uso, Operação e Manutenção em conformidade com a ABNT NBR 14037.

- O Manuais devem explicitar os prazos de garantia recomendados pela ABNT NBR 15575.
- Os Manuais devem explicitamente indicar as condições de perda de garantia.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



O EDIFÍCIO ESTÁ PRONTO, E AGORA?

Manuais de Uso, Operação e Manutenção em conformidade com a ABNT NBR 14037.

A garantia está atrelada à manutenção preventiva preconizada em plano de manutenção a ser seguido pelo Condomínio, prescrito no Manual do Síndico.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



O EDIFÍCIO ESTÁ PRONTO HÁ 4 ANOS E 10 MESES, E AGORA?

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



O EDIFÍCIO ESTÁ PRONTO HÁ 4 ANOS E 10 MESES, E AGORA?

Indústria de vícios construtivos:

A Construtora recebe um laudo de Inspeção Predial:

- Bonito, com muitas fotos.
- Listando inúmeras anomalias, sem análise denexo-causal, e sem fundamentação técnica.
- Não segue as normas.
- Ignora prazos de garantia.
- Ignora Plano de Manutenção.
- O laudo é utilizado para instruir ações.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



O EDIFÍCIO ESTÁ PRONTO HÁ 4 ANOS E 10 MESES, E AGORA?

Indústria de vícios construtivos:



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



O EDIFÍCIO ESTÁ PRONTO HÁ 4 ANOS E 10 MESES, E AGORA?

Indústria de vícios construtivos:

Anomalia apontada: Trincas higroscópicas e danos por umidade em paredes devido a falhas na estanqueidade das janelas e falta de peitoril com pingadeira instalada; falhas nas juntas da fachada, com diminuição da vida útil da fachada

Análise – Não há evidências técnicas de ausência de estanqueidade nas janelas; não há obrigatoriedade normativa de instalação de peitoris nas janelas; não há evidências técnicas de ausência de falhas nas juntas horizontais. O Manual do Síndico prescreve à sua pág. 92 que “As áreas externas (fachada da torre, muros, muretas, etc.) **devem ser inspecionadas e revisadas a cada três anos ou antes, conforme necessidade do condomínio**, a fim de evitar infiltrações por fissuras ou destacamentos de revestimentos/argamassa”. A revisão compreende o tratamento da fachada.

Classificação: Não há anomalia construtiva, mas sim falha de manutenção por parte do Condomínio.

Ação: O Condomínio deverá seguir um plano de manutenção da fachada conforme prescrito no Manual do Síndico.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



O EDIFÍCIO ESTÁ PRONTO HÁ 4 ANOS E 10 MESES, E AGORA?

Indústria de vícios construtivos:

Como se precaver? Relembrando:

Cautelar:

Obras em processo de entrega :

- Ação preventiva do departamento de assistência técnica.
- Atestar a conformidade da edificação => Precaução quanto a eventuais ações judiciais.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



OBRIGADO!

Ronaldo Benvenuti

ronaldo@contactoconsultores.com.br

011 99441-8439

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

