

Capítulo XII

Formas de ação e de cobrança e resultados esperados

Por Marcus Possi*

Encerramos esta série de artigos com uma abordagem dessa nova prática de inspeção, fechando o entendimento de como o profissional e o mercado, dentro de seus tempos, estão para chegar aos resultados necessários.

Forma de ação

Profissionais em ação

Tem-se discutido muito a forma de abordagem, trabalho e comportamento dos profissionais nessa ação de vistoria predial. Estes artigos deram muita ênfase à nossa engenharia elétrica, como previsto, mas, sendo uma questão multidisciplinar, não se pode deixar de comentar esse ponto aqui em apresentação. O Conselho de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro, assim como o Clube de Engenharia e o Sindicato dos Engenheiros do Rio de Janeiro, tem promovido intensos debates com os responsáveis de órgãos públicos e entre os próprios profissionais. O modelo de seminário praticado quase que mensalmente no ano de 2014 teve a proposta de trazer as últimas informações do estado numérico das autovistorias declaradas, assim como os aperfeiçoamentos que foram detectados e desenvolvidos ao longo desses primeiros meses de vigência da lei. Os profissionais que participaram desses eventos recebem, então, propostas e resultados colhidos em campo dessas autovistorias. Os resultados se mostram interessantes pelo “feedback” que todos dão aos órgãos

públicos e pelo fato de os profissionais cada vez mais demandarem de regras e padrões.

Muito se discutiu em retardar o início da cobrança formal, ou a entrega de padrões e modelos de laudos, mas a maturidade chega nesse segmento de forma livre e bem lenta. Não houve concessões de datas de início de vigência, assim como o próprio mercado entendeu que os modelos e padrões não podem ser criados em uma miríade de tipos, classes e usos dos prédios existentes na cidade.

Na data de produção desse artigo, temos um cenário de 12% dos prédios oficiais registrados com anotação de “vistoriados”, ainda que as Anotações de Responsabilidade Técnicas (ARTs) dos profissionais não correspondam, mas também o cenário da multidisciplinaridade é apresentado de forma desconexa e conjunta. A maioria das ARTs é produzida por engenheiros civis de forma isolada e algumas por eletricitas de mesmo jeito e teor, mas o preocupante ao Conselho é aquilo que é emitido por profissionais que são da área ambiental, química ou outros de forma isolada. A ação que citamos no título tem a ver com essa multidisciplinaridade que não está sendo encontrada no processo de produção, levando a oportunidade de qualidade e trabalho muitas vezes ao descrédito e nulidade.

A melhor proposta encontrada até o momento é da formação de um entendimento em que os prédios,

por meio de sua associação, administrador ou síndico, contrate um profissional de engenharia elétrica, civil, ou ainda arquitetura – dentro das suas atribuições, que seja capaz de entender o escopo do trabalho necessário à manutenção dos prédios e sua conservação periódica ou do dia a dia, preveja a autovistorias se necessário, e dimensione uma equipe adequada à produção de resultados úteis. Uma vez que esse profissional se estabeleça no contexto de apoio e assessoramento à manutenção preventiva ou corretiva dos problemas do prédio, a declaração necessária (parecer técnico) se transformará em laudo de autovistoria imediatamente.

Prédios comerciais de grande porte já possuem equipes de manutenção e apoios de empresas de manutenção, mas o conceito de responsabilidade aqui é maior. Há a necessidade de profissionais dedicados, ainda que não em tempo integral ou na forma CLT, que respondam pelas condições do imóvel, ou atendam à demanda por procura e indicação de profissionais de competências reconhecidas para atendimentos e registros. Registros são fundamentais e o conceito de “prontuário de instalações” se estende aqui às demais disciplinas, não na forma de arquivo, mas de organismos vivos e dinâmicos de fácil acesso e confiabilidade garantida.

Como clínicos gerais, esses engenheiros contratados devem atuar como assessoria permanente na vigilância, assim esse “laudo

de autovistoria” sairá automaticamente ao final de 12 meses.

Resumo: As ações recomendadas não podem se limitar a apenas emitir um documento para isentar a administração – cliente – de novos riscos de multa. O tema requer uma multidisciplinaridade que só pode ser conseguida com maturidade e ética de conduta profissional. A qualidade se estabelece apenas onde há manutenção, planos de ações preventivos e registros formais de acompanhamento histórico. Há muito por trabalhar por conta do pouco que se fez nesse sentido: manutenção e registros. O laudo é o final do processo e não o seu início, mas no caso em tela, já é algo a pensar.

Mercado em ação

Com o advento dessa cobrança legal, quer pelo Estado, quer pela Prefeitura, vieram as dúvidas e a participação mais intensa no cenário técnico dos administradores e seus representantes corporativos ou associações. Dessa forma mais oportunista do que oportuna, muitas “empresas” que se propuseram a realizar esse serviço de autovistoria apareceram e se tornaram “experts” nessa atividade, com tabelas de preços de venda que desafiaram as melhores mentes criativas desse século. A cobrança dos serviços por número de andares da edificação foi uma delas. A quantidade de laudos emitidos a partir de fotos externas de fachadas foi imensa. Isso, porém, foi redimido e desmistificado

pelos seminários e encontros citados, além de uma ação rigorosa dos conselhos de classe. Quatro cartilhas ou guias apareceram e, por vezes, identificadas como apoio a interesses mais direcionados do que deveriam e essas ajudam a entender o quanto se sabe, o quanto se deveria saber e o que ainda não se sabe desse assunto.

Com regras de inspeção mais claras da prefeitura, o mercado agora aponta para áreas de interesse mais claras, como bairros e regiões escolhidas pela idade dos prédios ou áreas de grande concentração de pessoas e atividades cotidianas.

Resumo: O mercado, ainda que formado por profissionais, precisa entender melhor o resultado custo-benefício; a seriedade do tema requer um rigor nos critérios, padrões, procedimentos e pesquisa do estado da arte dos organismos de regulação e padronizações que existem. A venda da qualidade se mantém interessante apenas onde o valor da manutenção e dos registros for evidente. O laudo é o final do processo e não o seu início, o contrato não pode se limitar a ele, mas levar a ele.

Forma de cobrança

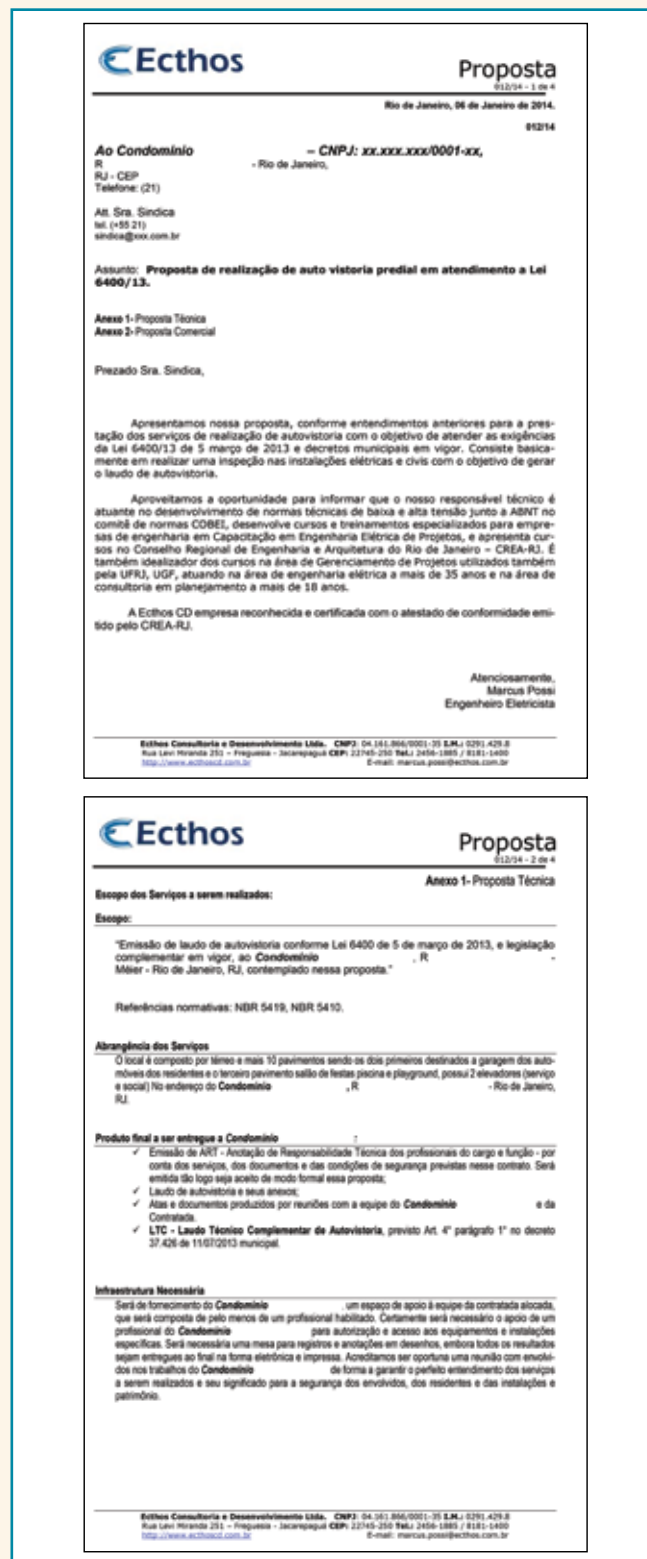
Sem o entendimento do trabalho a ser realizado, sua especificidade e quantidade, fica realmente muito difícil estimar os custos e partir para a composição de um valor a cobrar. Não falamos aqui de um serviço novo e original, criado recentemente pelas legislações citadas, mas um serviço que é natural da engenharia e do dia a dia de um perito judicial. Assim, esclarecido que não é algo totalmente novo na profissão, fica mais fácil juntar o conceito de formação de preço e os valores praticados na emissão de laudos, laudos periciais.

Instituições com o Sindicato dos Engenheiros, o Instituto Brasileiro de Custos e até mesmo o Instituto de Engenharia levantam o valor da hora do profissional para apoio ao balizamento dos custos e conseqüente valor de venda, mas devemos ter o melhor entendimento da natureza do mercado e de sua imaturidade para a realidade brasileira. Isso posto, podemos entender que quanto mais preciso e claro for a composição de custos de uma proposta de serviços, sua definição de escopo e cronologia de ação, mais fácil será para o “comprador” entender como, quanto e por que pagar.

Os resultados, como repetido aqui várias vezes, não podem se limitar ao laudo de autovistorias, deve levar ao administrador os resultados marginais. Esses resultados são melhoria da segurança operacional, maior conforto da habitação, redução de riscos, possibilidade de redução de valores a serem segurados, etc.

Os resultados mais que esperados

Compilando todos os dados dos artigos anteriores, as imagens a seguir ilustram um exemplo de proposta de serviço e de resultados e têm o objetivo de abrir uma discussão crítica e técnica.



Ecthos Proposta
012/14 - 1 de 4
Rio de Janeiro, 06 de Janeiro de 2014. 01214

Ao Condomínio - CNPJ: xx.xxx.xxx/0001-xx,
RJ - CEP
Telefone: (21)
At. Sra. Sincica
Tel: (+55 21)
sincica@ecthos.com.br

Assunto: Proposta de realização de auto vistoria predial em atendimento a Lei 6400/13.

Anexo 1-Proposta Técnica
Anexo 2-Proposta Comercial

Prezado Sra. Sincica,

Apresentamos nossa proposta, conforme entendimentos anteriores para a prestação dos serviços de realização de autovistoria com o objetivo de atender as exigências da Lei 6400/13 de 5 março de 2013 e decretos municipais em vigor. Consiste basicamente em realizar uma inspeção nas instalações elétricas e civis com o objetivo de gerar o laudo de autovistoria.

Aproveitamos a oportunidade para informar que o nosso responsável técnico é atuante no desenvolvimento de normas técnicas de baixa e alta tensão junto a ABNT no comitê de normas COBEL, desenvolve cursos e treinamentos especializados para empresas de engenharia em Capacitação em Engenharia Elétrica de Projetos, e apresenta cursos no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Rio de Janeiro - CREA-RJ. É também idealizador dos cursos na área de Gerenciamento de Projetos utilizados também pela UFRJ, UGF, atuando na área de engenharia elétrica a mais de 35 anos e na área de consultoria em planejamento a mais de 18 anos.

A Ecthos CD empresa reconhecida e certificada com o atestado de conformidade emitido pelo CREA-RJ.

Atenciosamente,
MARCUS POSSI
Engenheiro Eletricista

Ecthos Consultoria e Desenvolvimento Ltda. CNPJ: 04.361.896/0001-35 S.L.M.J. 0291-429-8
Rua Lari Rodada 231 - Freguesia - Jacarepaguá CEP: 22445-230 Tel.: 2468-2880 / 8181-1400
http://www.ecthos.com.br e-mail: marcus.possi@ecthos.com.br

Ecthos Proposta
012/14 - 2 de 4
Anexo 1-Proposta Técnica

Escopo dos Serviços a serem realizados:
Escopo:

"Emissão de laudo de autovistoria conforme Lei 6400 de 5 de março de 2013, e legislação complementar em vigor, ao Condomínio Mísier - Rio de Janeiro, RJ, contemplado nessa proposta." R

Referências normativas: NBR 5419, NBR 5410.

Abreviação dos Serviços

O local é composto por térreo e mais 10 pavimentos sendo os dois primeiros destinados a garagem dos automóveis dos residentes e o terceiro pavimento salão de festas, piscina e playground, possui 2 elevadores (serviço e social) No endereço do Condomínio R - Rio de Janeiro, RJ.

Produto final a ser entregue a Condomínio

- ✓ Emissão de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais do cargo e função - por conta dos serviços, dos documentos e das condições de segurança previstas nesse contrato. Será emitida tão logo seja aceito de modo formal essa proposta;
- ✓ Laudo de autovistoria e seus anexos;
- ✓ Atas e documentos produzidos por reuniões com a equipe do Condomínio e da Contratada;
- ✓ LTC - Laudo Técnico Complementar de Autovistoria, previsto Art. 4º parágrafo 1º no decreto 37.426 de 11/07/2013 municipal.

Infraestrutura Necessária

Será de fornecimento do Condomínio um espaço de apoio à equipe de contratada aloçada, que será composta de pelo menos de um profissional habilitado. Certamente será necessário o apoio de um profissional do Condomínio para autorização e acesso aos equipamentos e instalações específicas. Será necessária uma mesa para registros e anotações em desenhos, embora todos os resultados sejam entregues ao final na forma eletrônica e impressa. Aceitamos ser oportuna uma reunião com envolvidos nos trabalhos do Condomínio de forma a garantir o perfeito entendimento dos serviços a serem realizados e seu significado para a segurança dos envolvidos, dos residentes e das instalações e patrimônio.

Ecthos Consultoria e Desenvolvimento Ltda. CNPJ: 04.361.896/0001-35 S.L.M.J. 0291-429-8
Rua Lari Rodada 231 - Freguesia - Jacarepaguá CEP: 22445-230 Tel.: 2468-2880 / 8181-1400
http://www.ecthos.com.br e-mail: marcus.possi@ecthos.com.br

Figura 1 – Modelo de proposta de serviços. Para acessar a proposta completa, acesse este capítulo em www.osetoreletrico.com.br, na aba “Fascículos”.

*MARCUS POSSI é engenheiro eletricista, consultor e diretor da Ecthos Consultoria.

FIM

Acesse este e outros capítulos do fascículo “Inspeção de instalações elétricas”, em formato PDF, no site www.osetoreletrico.com.br. Dúvidas e outros comentários podem ser encaminhados para redacao@atitueditorial.com.br