Arnon Velmovitsky: Norma da ABNT não altera legislação vigente

A edição da Norma Brasileira NBR 16.280, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), de 18 de março de 2014, com validade a partir de 18 de abril de 2014, trouxe discussão entre os operadores do direito imobiliário, em razão de disciplinar a realização de obras em áreas privativas nos prédios, através de plano de obras elaborado pelo profissional habilitado ao síndico.

Não há dúvida que a ABNT é uma associação civil que presta relevantes serviços ao Brasil, sendo reconhecida de utilidade pública federal pela Lei 4.150/62.

Verifica-se, com muita clareza, a ausência dos inúmeros requisitos legais para classificar a referida NBR 16.280 dentro da legislação vigente, vez que ausentes requisitos indispensáveis:

I – o devido processo legislativo;

II – a publicidade;

III – o acesso ao texto (a norma é vendida pela ABNT).

Nessas circunstâncias, é no mínimo questionável o enquadramento da NBR 16.280 como norma jurídica vinculante, como bem definiu o ministro Luis Felipe Salomão, no REsp 1.107.981/MG, do qual foi relator da 4ª Turma do STJ, publicado no DJe em 01 de junho de 2011:

“DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. SERVIÇOS BANCÁRIOS. DEFICIENTES. ACESSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO DE FAZER. REGULAMENTAÇÃO. ABNT. INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO. DANO MORAL. AFASTAMENTO.

1. A Lei 10.098/00 e o Decreto 5.296/2004 estabelecem que as instituições financeiras deverão dispensar atendimento prioritário às pessoas deficientes ou com mobilidade reduzida e, ao definir acessibilidade, prevê a possibilidade de utilização dos espaços mobiliários e equipamentos urbanos, com segurança e autonomia, total ou assistida.

2. Equipamentos e mobiliários de agências bancárias devem seguir às determinações da regulamentação infralegal, por questões relacionadas não apenas ao conforto dos usuários, mas também à segurança do sistema bancário. *No tocante à acessibilidade de deficientes, o acesso prioritário às edificações e serviços das instituições financeiras deve seguir as normas técnicas de acessibilidade da ABNT no que não conflitarem com a Lei 7.102/83, observando, ainda, a Resolução 2.878/2001, do Conselho Monetário Nacional.*

3. Na época do ajuizamento da ação, e até a edição da norma técnica da ABNT 15.250, não havia definição dos parâmetros técnicos para fabricação e instalação dos equipamentos de autoatendimento adaptados postulados pelo autor. Editada a regulamentação, o réu procedeu à adequação do terminal de atendimento, conforme os parâmetros normativos estabelecidos, sem satisfazer a pretensão do autor.

4. A desigualdade de acesso, no caso, não deriva de ato ilícito praticado pelo réu, mas de circunstâncias relacionadas às especificidades da deficiência física do autor e da limitação dos meios disponíveis para mitigá-la.

5. Não há direito à instalação de terminal de autoatendimento para melhor atender às condições pessoais do autor, se aquele já existe se encontra em conformidade com os parâmetros legalmente fixados.
6. Recurso especial provido”.

As normas técnicas, segundo entendimento pacificado no Superior Tribunal de Justiça, tem relevância no balizamento trabalho técnico dos peritos, conforme se verifica nos REsp 1.011.581/RS, REsp 384.528/SC, REsp 859.820/MT, REsp 101.379/ES, REsp 1.075.293/MT, REsp 965.775/MG, AgRg no REsp 1.099.056/MA e REsp 985.062/RN.

Por outro lado, a competência do síndico é fixada no artigo 1348, do Código Civil, “in verbis”:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I – convocar a assembléia dos condôminos;
- II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III – dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
- V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII – prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
- IX – realizar o seguro da edificação.

§ 1º. Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º. O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

A partir do trágico acidente do desabamento de dois prédios na Cinelândia, com inúmeras vítimas, foram editadas a Lei Estadual 6.400, de 5 de março de 2013, Lei Complementar Municipal 126, de 26 de março de 2013, regulamentada pelo Decreto 37.426, de 11 de julho de 2013, que obrigam os prédios a providenciarem a confecção de laudo de autovistoria, a cargo de profissionais habilitados no CREA-RJ ou CAU-RJ, como forma de prevenção de futuros acidentes.

A preocupação com a integridade física dos moradores tomou novo relevo, com a ampliação de responsabilidade do síndico pelo adequado e tempestivo ordenamento da feitura do laudo!

Não resta dúvida que a NBR 16.280 traz avanços significativos na estruturação dos procedimentos relativos a obras em prédios, mas não tem o efeito de alterar a legislação vigente.

Em remate, apesar do seu conteúdo polêmico, a NBR 16.280 deverá ser seguida, dentro dos limites da legislação formal, especialmente no que diz respeito aos projetos que alterem as partes internas das unidades imobiliárias e que ofereçam risco à estrutura do prédio.

Date Created

11/06/2014