

## INFRAÇÕES

E se o morador simplesmente não quiser informar o síndico sobre a execução da obra?

“Nesses casos, o síndico pode denunciar a obra à prefeitura ou entrar na justiça pedindo a paralisação da reforma”, segundo as obrigações previstas pelo Código Civil Brasileiro – Lei nº 10.406/2002.

O empreendimento deve adotar as normas que proíbem a entrega do material de construção nas unidades, e também o acesso do pessoal de mão-de-obra, sem o conhecimento do síndico ou do zelador.

Os maiores problemas na aplicação da norma 16.280/2014 da ABNT ocorrem nos condomínios populares e comerciais. Há algumas edificações cujas paredes são estruturais e, nesses casos, nenhuma pode ser removida. Se três andares retirarem a mesma parede, a estrutura já é prejudicada.

## CONCLUSÃO

Assim como a manutenção é essencial para o bom funcionamento de uma empresa, em um condomínio, a metodologia é a mesma. A inspeção e a vistoria auxiliam na prevenção de danos e problemas, melhorando todo o sistema do condomínio, inclusive a segurança.

As questões econômicas também devem ser levadas em considerações. Sem a manutenção, seria necessário substituir as estruturas do condomínio em determinados períodos de tempo, pois elas não suportariam, elevando conseqüentemente os custos.

Porém, com a manutenção preventiva, esse valor tende a ser reduzido em larga escala. Mesmo que seja necessário contratar um profissional para fazer toda a inspeção e elaborar um cronograma, os valores posteriores serão reduzidos exponencialmente, já que não serão necessários gastos com consertos imprevistos. Além disso, as chances de que algum dano prejudique outros sistemas são mínimas, extinguindo os custos adicionais. A manutenção preventiva se relaciona ainda com o aumento da vida útil de equipamentos em geral. Isso porque, com a inspeção, todos os componentes do condomínio são analisados e inclusos no cronograma de prevenção. Isso permite que eles também passem por check-ups regularmente, reduzindo as chances de defeitos ou até mesmo as falhas.

Por último, ainda podemos citar a melhoria na segurança promovida pela manutenção preventiva. Diversos sistemas que apresentam falhas constantes, como o elétrico, tem seu quadro revertido com a prevenção, reduzindo os riscos de problemas mais graves.

Logo, podemos concluir que a manutenção preventiva em condomínios não possui benefícios somente econômicos, mais também auxilia na segurança e melhora a qualidade de vida dos condôminos. Por isso ela é tão importante e não deve ser deixada de lado, e portanto, deve sempre seguir os manuais do condomínio entregues pelas construtoras.

## ORIENTAÇÃO DO PROCESSO PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS DE REFORMA E FISCALIZAÇÃO EM CONDOMÍNIOS

### SERVIÇOS EXCLUSIVOS DE EMPRESAS E PROFISSIONAIS HABILITADOS E REGISTRADO NO CREA-SP

O Sistema Confea/Crea disponibiliza para a sociedade, através da Anotação de Responsabilidade Técnica — ART, a garantia de que os serviços serão prestados por profissionais habilitados e define os responsáveis pelos serviços contratados, em todas as fases do processo.

- Instalação e/ ou manutenção de Sistemas de Proteção contra Descargas Atmosféricas SPDA (para raios) NBR5419 — ABNT e surtos de tensão NBR5410 — ABNT;
- Instalação ou manutenção de subestações elétricas
- Instalação ou manutenção de centrais de computação telefônica tipo PABX, PAX, PBX, KS, CPA, distribuidor de chamadas ou outros porteiros eletrônicos, sistemas de alarme, circuitos fechados de TV (CFTV), sonorização, TV por assinatura e distribuição de sinais;
- Instalação ou manutenção de cercas eletrificadas;
- Instalação ou manutenção de portões automatizados;
- Obras civis, serviços e reformas em prédios e domicílios: pinturas, recuperação de fachadas, impermeabilização, construções diversas, instalações elétricas e hidrossanitárias (quadras poliesportivas, piscinas, reservatórios/cisternas);
- Perfuração e/ou manutenção de poços tubulares;
- Manutenção de elevadores;
- Recarga de extintores de incêndio e teste hidrostático;
- Manutenção de centrais de condicionadores de ar e exaustores;
- Instalação e manutenção de central de GLP;
- Conservação de parques e jardins;
- Controle de pragas, desinsetização, desratização e similares;
- Instalação e/ou manutenção de geradores;
- Instalação e/ou manutenção de caldeiras.

### MEMBROS DO GT (TITULARES)

Eng. Civ. Carlos Eduardo de Souza;

Eng. Mec. Edeñirco Turini (Coordenador);

Eng. Civ. João Francisco Serra (Coordenador Adjunto);

Eng. Civ. Norberto Falseti;

Eng. Mec. Paulo Eduardo Lorensini e;

Eng. Civ. Rogério Luiz Balsante.



www.creasp.org.br



/creasaopaulo



# CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia  
do Estado de São Paulo

## MANUAL DE BOAS PRÁTICAS PARA MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Produzido pelo Grupo de Trabalho  
“Manual para Obras e Serviços  
Técnicos em Condomínios”

### APRESENTAÇÃO

Segundo norma específica, define-se Manutenção Predial como “o conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança de seus usuários”. Sobre este assunto, que instiga o interesse de milhões de cidadãos pelo Brasil afora, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – Crea-SP tem uma proposta técnica para oferecer à sociedade. Para começar, o Grupo de Trabalho do Crea-SP que elaborou este Manual apresenta os critérios que adotou na criação deste conteúdo.

Após a implantação das Normas de Desempenho NBR 15.575/2013, NBR 5.674/1999 e NBR 14.037/1998, e da Norma de Acessibilidade NBR 9050/2015, a indústria da construção iniciou uma evolução dos estudos dessa atividade no Brasil. Nesse contexto, o presente trabalho tem como objetivo estabelecer critérios para a manutenção preventiva e corretiva de uma edificação específica com características singulares, dentro das realidades locais de cada região. O resultado do plano elaborado é a recomendação de um maior aprofundamento das atividades previstas nos serviços de manutenção, assim como a maior conscientização dos construtores na elaboração do mesmo e dos usuários quanto ao compromisso de contratar e efetivar os serviços necessários ao bom termo da atividade.

Como proposta, a NBR 5.674/1999 declara que a organização do sistema de manutenção deve levar em consideração as características de cada edificação e, diante disso, a necessidade de o plano ser aplicado e ser específico. Diante de tantos aspectos importantes e do momento crucial em que o mercado da construção civil se encontra, torna-se fundamental a conscientização e o crescimento dessa cultura entre os incorporadores, profissionais habilitados, construtores, síndicos e proprietários.

A NBR 16.280/2014, por sua vez, foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil pela Comissão de Estudo de Reforma de Edificações, e diz, em sua Introdução, que “o tema ‘reformas de edificações’ assume relevância na sociedade à medida que, com a existência de demanda, do crescimento das cidades e urbanização de novas regiões, passa a ser atividade a ser disciplinada na sua forma de gestão”.

Dessa forma, a proposta de um plano de manutenção dentro da realidade regional agrega diretriz e conhecimentos importantes a serem seguidos como um primeiro passo a ser dado para o sucesso dessa nova tendência de responsabilidades. Este é o principal objetivo do trabalho que ora se apresenta: propor um modelo de Plano de Manutenção Preventiva e Corretiva.

## TIPOS DE MANUTENÇÃO

**Segundo a NBR 5.462/1992**, a manutenção é uma prática que envolve ações técnicas e administrativas que, juntas, manterão ou devolverão a um item a capacidade de desempenhar determinada função. Da mesma forma, a NBR 5.674/1999 define:

*“Manutenção predial o conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança de seus usuários”.*

Existem, entretanto, diversos tipos e níveis de manutenção:

**Preventiva:** É a atividade que entra em ação antes que haja a necessidade de reparos. Exige uma programação, com datas preestabelecidas obedecendo os critérios técnicos determinados pelo fornecedor ou fabricante do produto. É fundamental que haja o registro de todas as atividades executadas;

**Corretiva:** É a atividade que visa à reparação ou restauração de falhas ou anomalias, seja ela planejada ou não. Implica, necessariamente, a paralisação total ou parcial de um sistema, é o tipo de manutenção que apresenta os riscos mais elevados de execução;

**Detectiva:** É a atividade que visa identificar as causas de falhas e anomalias, auxiliando nos planos de manutenção, com o objetivo de atacar a origem do problema, e não apenas o sistema do mesmo.

A nova Norma de Desempenho que entrou em vigor em julho de 2013 – a NBR 15.575:2013 – trouxe alguns parâmetros importantes em relação ao uso adequado das edificações e o compromisso da correta manutenção. Segundo o texto, cabe aos construtores e incorporadores elaborar o manual de risco, operação e manutenção ou documento similar, atendendo às normas NBR 14.037:1998 e NBR 5.674:1999, manual este que deve ser entregue ao proprietário da unidade quando da disponibilização da edificação para uso, cabendo também elaborar o manual das áreas comuns, para entrega ao condomínio. As normas NBR 15.575:2013 e NBR 16.280:2014 tornaram imprescindível o entendimento da manutenção para a maior vida útil. Diz a NBR 15.575:2013 que vida útil é:

*“O período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção”.*

E também, conforme a NBR 16.280/2014, as edificações cumprem funções de serviço definidas em projeto. Contudo, ao longo do tempo de serviço, existirá a necessidade de ajustes, adequações a novas demandas e até mesmo recuperação de suas propriedades técnicas.

Dessa forma, o plano de manutenção preventiva interfere indiretamente na estimativa de vida útil da edificação e sua correta elaboração, aliada ao cumprimento das atividades técnicas especificadas nesse plano, acarretará um acréscimo considerável no valor da vida útil final.

O artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor determina que a reparação pelos danos causados aos consumidores por defeito de projeto, fabricação, construção, montagem de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre a sua utilização e riscos, cabe ao construtor da edificação. Em contrapartida, o uso inadequado, assim como a falta de manutenção determinada na concepção da edificação, de acordo com as normas pertinentes, isenta as responsabilidades do construtor quanto aos procedimentos assistenciais. Assim, o uso inadequado de um bem exime o construtor sobre as responsabilidades de defeitos e anomalias que vierem a ocorrer. Cabe ressaltar que a perda de garantia se restringe apenas ao sistema negligenciado e não de forma generalizada, para toda edificação.

Os proprietários, além de garantirem seus direitos de consumidor, possuem outros benefícios para a correta aplicação das atividades previstas. A valorização do bem no mercado imobiliário é uma delas e deve ser relacionada com o fato de que poucos proprietários de imóveis providenciam as manutenções regularmente e de forma correta.

Uma ferramenta útil para verificação das condições de uso, conservação e correta manutenção das edificações em geral é a inspeção em condomínios, cujas administrações devem, de forma técnica, efetuar vistorias com prioridade pré-determinada, como ferramenta de preservação da integridade e garantia do imóvel, sempre atreladas ao plano de manutenção em questão. Assim, os

serviços de manutenção de uma edificação não devem ser realizados de maneira improvisada e informal, mas, sim, por **profissionais devidamente habilitados**. De acordo com o que as normas vigentes recomendam para os programas de manutenção preventiva de condomínios, em edificações que ainda estão dentro do prazo legal de garantia, normalmente de cinco anos, independentemente do sistema a ser avaliado, deve-se elaborar e utilizar um plano que contribua nos seguintes aspectos:

- Auxiliar o condomínio ou o proprietário na aplicação do plano de manutenção disponibilizado pelo construtor ou incorporador;
- Instruir a assistência técnica dos construtores e incorporadores sobre a necessidade de eventuais correções;
- Cobrar o controle, por parte do construtor, do cumprimento dos procedimentos descritos nos manuais entregues, bem como verificar se a manutenção vem sendo praticada e de forma correta.

É sabido que cada edificação possui suas singularidades. Mesmo que todo construtor tenha seu padrão construtivo pré-definido, as edificações possuem uma composição de sistemas diferente e variável para cada projeto, com o objetivo primordial de atender ao público alvo. Os administradores não têm obrigação de conhecer em detalhes todos os procedimentos das Engenharias, mas uma coisa é certa: uma boa administração se faz delegando atribuições a **pessoas qualificadas**.

Cabe ao síndico arremeter profissionais habilitados a verificar as condições da edificação e determinar as necessárias medidas de prevenção e correção para a boa vida do imóvel e de seus usuários.

Portanto, a seriedade é o ponto chave: não se pode alegar desconhecimento, não se pode ser negligente ou passar a responsabilidade para a municipalidade. Cabe ao síndico, legítimo representante do condomínio, valer-se de **profissionais capacitados**.

## CUSTOS

**Por medida de precaução**, é indicado ao síndico que também conte com um especialista para análise das obras nas unidades autônomas. Como contratar esse serviço envolve custos, é importante discutir sobre quem arcará com os mesmos.

Uma assembleia pode debater o tema e deliberar que, ao executar uma obra em sua unidade, o morador deverá arcar com os custos de um profissional capacitado, cabendo ao condomínio indicar outro profissional para analisar o serviço em questão, o que confere transparência e segurança na aprovação das alterações.

Há ainda a possibilidade de se contar com um profissional da área de Engenharia para que preste esse serviço tanto para o morador como para o condomínio.