

NOVOS DESAFIOS DOS CONDOMÍNIOS APÓS AS NORMAS 14.037 / 16.280 / 5.674

AS LEIS E AS NORMAS

CODIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

(LEI N. 8.078/ 1990)

Art. 39

É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre **outras práticas abusivas**:

.....

VIII – colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela associação brasileira de normas técnicas (ABNT) ou outra entidade credenciada pelo conselho nacional de metrologia, normalização e qualidade industrial (Conmetro)

.....

CODIGO CIVIL BRASILEIRO

(LEI N. 10.406/ 2002)

Art. 1.348

Compete ao síndico:

.....

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

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;

.....

DEFINIÇÕES

- **CONDOMÍNIO:** posse ou direito simultâneo por duas ou mais pessoas, sobre o mesmo objeto, coopriedade. Circunstancia de ser um objeto pertencente à mais de uma pessoa.

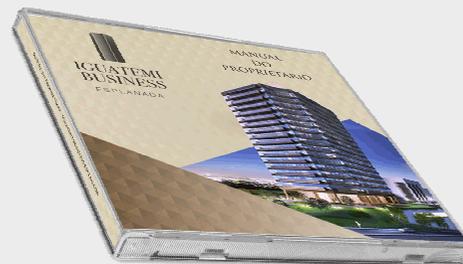
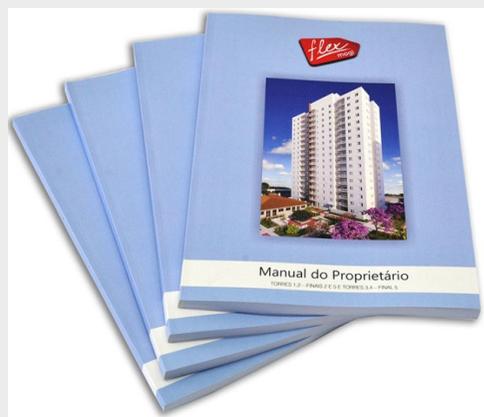
CONDOMINIUM: domínio comum

- **REFORMA EM EDIFICAÇÃO:** alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, **visando recuperar, melhorar ou ampliar** suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, *e que não seja manutenção.*
- **MANUTENÇÃO:** conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida total da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes de atender às necessidades e segurança dos seus usuários.
- **RETROFIT:** remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil, eficiência operacional e energética.

MANUAL de USO, OPERAÇÃO e MANUTENÇÃO

ABNT NBR 14.037/11

Todos os condomínios e edificações entregues pelas empresas construtoras/ incorporadoras, possuem um **Manual de Uso Operação e Manutenção do Imóvel**



MANUAL DO PROPRIETÁRIO e MANUAL DAS ÁREAS COMUNS

1. Dados como Memorial Descritivo, lista de fornecedores, prazos de garantias, desenhos (arquitetura, instalações elétricas e hidráulicas)
2. Informações importantes como, sobrecarga da estrutura, **reformas**, decoração, situação de emergência etc
3. Funcionamento dos sistemas (estrutura, vedação, instalações prediais, impermeabilização e revestimentos)
4. Manutenção preventiva e desempenho da edificação são itens encontrados nos manuais que são normalizados pela NBR 14037

REFORMA EM EDIFICAÇÕES

- Sistema de Gestão de Reformas -

ABNT NBR 16.280/15

VOCÊ JÁ OUVIU?

Da porta para dentro,
eu faço como quiser...
mando eu e não o
síndico...

Da porta para dentro, a
casa é minha....
Ninguém pode se
intrometer!!!!



Dentro de um apartamento existem **muitas coisas comuns**, mais do que se pode imaginar!

Peças estruturais, paredes estruturais, instalações prediais (prumadas), fachada, dutos de ventilação, etc

A NORMA PRECISA SER CUMPRIDA

Ajuda a esclarecer questões que ficavam sujeitas à vontade do proprietário executor da reforma, se era uma pessoa conscienciosa ou não, era sorte dos vizinhos

Traz legalidade ao empreendimento, uma vez que todas as reformas necessitam de autorização, aprovação e guarda dos documentos

Atribui incumbência/responsabilidade aos executores da reforma (proprietário e profissional habilitado)

Tem força de lei e poderá ser utilizada por perito judicial

ESCOPO DA NORMA

- Estabelece **requisitos para gestão** de controle de processos, projetos, execução e segurança, incluindo meios principalmente para:
- **Prevenções de perda de desempenho** decorrente das ações de intervenção gerais ou pontuais nos sistemas, elementos ou componentes da edificação
 - Planejamento, projetos e análises técnicas de implicações da reforma na edificação
 - Alteração das características originais da edificação ou de suas funções
 - Descrição das características das obras de reforma
 - Segurança da edificação, do entorno e de seus usuários
 - Registro documental da situação da edificação, antes da reforma, dos procedimentos utilizados e do pós obra da reforma
 - Supervisão técnica dos processos e das obras

Esta norma se aplica, exclusivamente, às reformas de edificações

REQUISITOS PARA **GESTÃO** DE REFORMAS

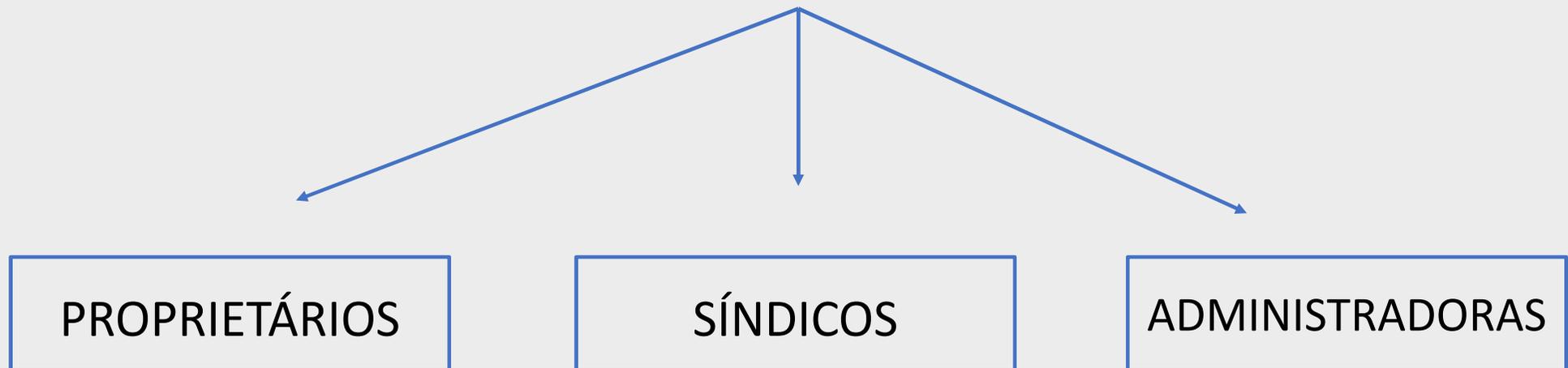
Os serviços de reforma **DEVEM** atender a **um plano formal** de diretrizes:

REQUISITOS PARA **GESTÃO** DE REFORMAS

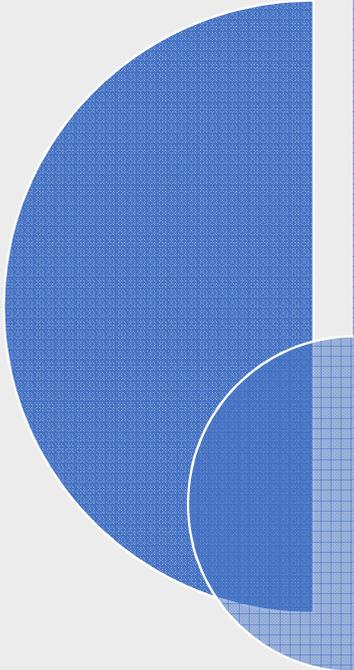
- A) Preservação dos sistemas de segurança existentes na edificação
- B) Apresentação de toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno
- C) Meios que protejam os usuários das edificações de eventuais danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços de reforma e sua vizinhança
- D) Descrição dos processos de forma clara e objetiva atendendo os regulamentos exigíveis para a realização/execução das obras
- E) Registro e aprovação nos órgãos competentes** exigidos para o projeto e sua execução
- F) Previsão de recursos para o planejamento da reforma pelo interessado em realizar a reforma: materiais, técnicos, financeiros e humanos
- G) Garantia de que a reforma não prejudique a continuidade dos diferentes tipos de manutenção das edificações, após a obra

REQUISITOS PARA **GESTÃO** DE REFORMAS

É muito importante a conscientização quanto à responsabilidade sobre obras nos condomínios e as providências que devem ser consideradas



REQUISITOS PARA **GESTÃO** DE REFORMAS



O plano de reforma deve ser elaborado por **profissional habilitado** por apresentar a descrição de impactos nos sistemas, subsistemas e equipamentos.

Encaminhar o plano ao responsável legal da edificação (**síndico**), em comunicado formal para ciência antes do início da obra de reforma.

REQUISITOS PARA **REALIZAÇÃO** DE REFORMAS

REQUISITOS GERAIS

REQUISITOS PARA **REALIZAÇÃO** DE REFORMAS

O PLANO DE REFORMAS DEVE ATENDER ÀS SEGUINTE CONDICIÇÕES:

Atendimento às legislações vigentes e normas técnicas

Meios que garantam a segurança da edificação e dos usuários: durante e após a conclusão da obra

Autorização para circulação dos **insumos** e **funcionários** da obra nas dependências da edificação dentro dos horários permitidos

Apresentação de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referencias técnicas

Escopo detalhado dos serviços a serem realizados

Identificação de atividades que propiciem a geração de ruídos

Identificação de uso de matérias tóxicos, combustíveis e inflamáveis (e plano de armazenamento)

REQUISITOS PARA **REALIZAÇÃO** DE REFORMAS

Localização e implicações no entorno da reforma (*corredores, escadas, halls*)

Cronograma da reforma (*inclusive com margem de atraso*)

Dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na reforma

A responsabilidade técnica pelo projeto, pela execução e supervisão das obras, **quando aplicável**, deve ser documentada de forma legal

Planejamento de descarte de **resíduos** (entulhos), em atendimento à legislação vigente

Determinação do local de armazenamento dos **insumos** (materiais) a serem empregados e resíduos (entulhos) gerados *na reforma*

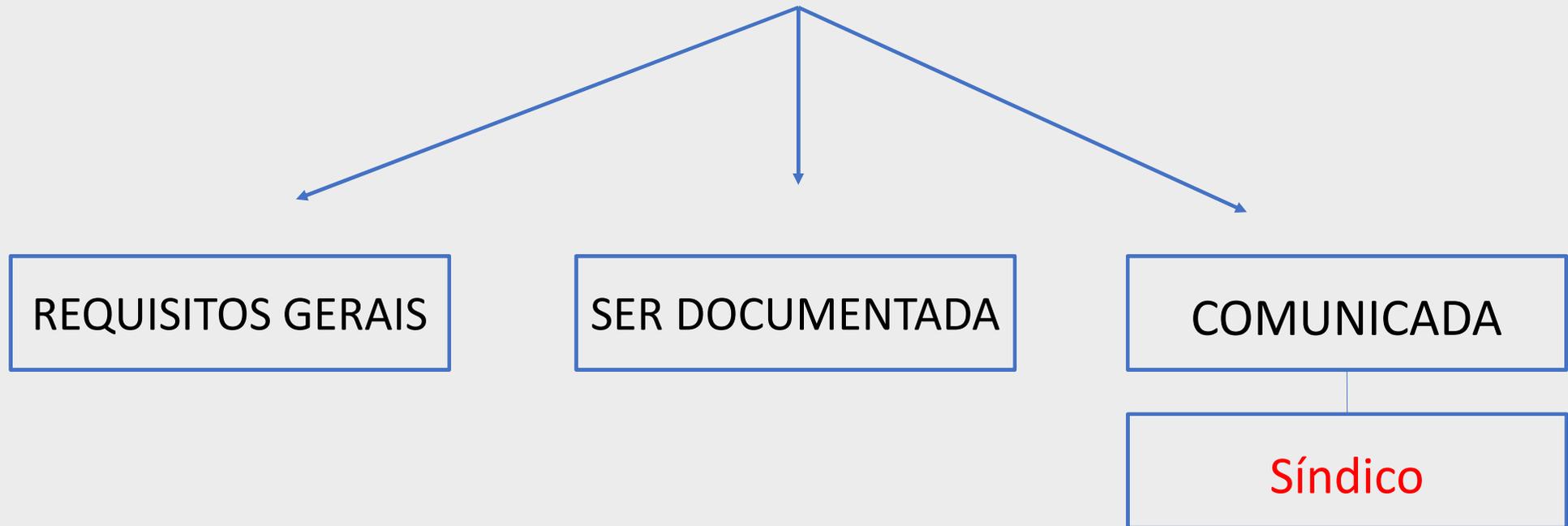
Implicações no manual do proprietário conforme NBR 14037 e na gestão da manutenção conforme NBR 5674

REQUISITOS PARA **REALIZAÇÃO** DE REFORMAS

ÁREAS PRIVATIVAS - Unidades

REQUISITOS PARA **REALIZAÇÃO** DE REFORMAS - áreas privativas

ADEQUAÇÕES TÉCNICAS ou REFORMAS EM ÁREAS PRIVATIVAS
(estrutura, vedações, sistemas da unidade)



REQUISITOS PARA **REALIZAÇÃO** DE REFORMAS - áreas privativas

Durante a realização das obras de reforma todos os sistemas de segurança da edificação devem permanecer em funcionamento ou, se necessário, devem ser previstos sistemas alternativos

Não pode ocorrer obstrução, mesmo que temporária ou parcial, das saídas de emergência da edificação

Devem ser implementados controles que validem as condições de terminalidade ou recebimento das etapas da obra, de modo a garantir o cumprimento dos requisitos legais elencados no plano de reforma

Sendo constatada alteração do escopo da reforma a obra **deve ser imediatamente suspensa** e proibido o acesso de materiais e funcionários. Toda a documentação deve ser submetida à nova análise por profissional habilitado, **com sua aprovação** e somente após o comunicado formal ao proprietário ou responsável legal, a obra poderá ser retomada

REQUISITOS PARA **REALIZAÇÃO** DE REFORMAS

ÁREAS COMUNS

Sim, estão submetidas às normas

REQUISITOS PARA **REALIZAÇÃO** DE REFORMAS - áreas comuns

Devem atender às normas técnicas existentes e legislações vigentes

Devem ser alinhadas ao **Plano de Gestão de Manutenção, conforme ABNT NBR 5674**

Devem atender também aos requisitos de registros e arquivamento das documentações

INCUMBÊNCIAS ou ENCARGOS DO *SÍNDICO*

INCUMBÊNCIAS ou ENCARGOS - SÍNDICO

IMPORTANTE

No caso do condomínio edilício será de responsabilidade do proprietário, possuidor ou responsável legal pela unidade a realização da reforma, **e não o síndico**, quando a obra for em espaço privativo

O **proprietário**, o possuidor ou responsável legal pela unidade **deve contratar profissional habilitado** que deverá assumir a responsabilidade técnica pelas obras e cumprir o plano de reforma, e todas as normas internas, que interfiram na segurança da edificação, pessoas e sistemas

INCUMBÊNCIAS ou ENCARGOS - SÍNDICO

ANTES DO INÍCIO DA OBRA



- Quando for condomínio, disponibilizar o teor da **Convenção de Condomínio e Regimento Interno**
- Disponibilizar a **Ficha de Solicitação de Reforma (IMPORTANTE)** – TODOS devem seguir um procedimento padronizado
- Requisitar atualização do Manual do Proprietário
- Receber as documentações do Plano de Reforma com a constituição de profissional habilitado (quando necessário)
- Autorizar a entrada de insumos e pessoas contratadas para reforma, **somente após o atendimento a todos os requisitos do Plano de Reforma**
- Promover a comunicação entre os demais usuários sobre a obra de reforma que estiver aprovada

INCUMBÊNCIAS OU ENCARGOS - síndico

DURANTE DO INÍCIO DA OBRA



Tomar as ações necessárias sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno ou seus usuários.

IMPORTANTE

O responsável legal (síndico) PODE a qualquer momento solicitar informações para o profissional habilitado executante sobre a execução dos serviços, em atendimento ao plano de reforma. *(inclusive adentrar na unidade)*

INCUMBÊNCIAS ou ENCARGOS - SÍNDICO

APÓS AS OBRAS DE REFORMA



- **Receber o Termo de Encerramento da Reforma** conforme plano aprovado elaborado pelo executante e seu profissional habilitado e o Manual do Proprietário atualizado, conforme NBR 14037
- Encerrada a obra nos termos descritos do Termo de Encerramento, proceder o cancelamento das autorizações para a entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço
- Arquivar toda documentação oriunda da reforma, incluindo o Termo de Encerramento

INCUMBÊNCIAS OU ENCARGOS do *PROPRIETÁRIO*

INCUMBÊNCIAS ou ENCARGOS - PROPRIETÁRIO

ANTES DO INÍCIO DAS OBRAS

- Encaminhar ao responsável legal da edificação (síndico) o Plano de Reforma e as documentações necessárias que comprovem o atendimento à legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas

IMPORTANTE

Se possível ou se necessário executar **LAUDO DE VISTORIA DE VIZINHOS**
(*constatação do estado real dos vizinhos*)

INCUMBÊNCIAS ou ENCARGOS - PROPRIETÁRIO

DURANTE AS OBRAS

- Diligenciar para que a reforma seja realizada dentro dos preceitos da segurança e para que atenda a todos os regulamentos e o plano de reforma

IMPORTANTE

- Utilizar produtos, peças, equipamentos e sistemas originais ou de primeira linha com as mesmas características técnicas e especificações do projeto original ou do Manual do Proprietário

Exemplo: reconstruir o piso com a manta acústica, repor portas com certificado de desempenho acústico

INCUMBÊNCIAS ou ENCARGOS - PROPRIETÁRIO

APÓS AS OBRAS DE REFORMA

- **ATUALIZAR o conteúdo do Manual do Proprietário** nos pontos em que a reforma interferiram conforme preconiza a Norma.
- No caso da inexistência desse manual da edificação reformada, as intervenções que compõe a reforma devem ter o Manual de Uso, Operação e Manutenção, elaborado conforme a NBR 14037

REQUISITOS PARA A DOCUMENTAÇÃO

DAS OBRAS DE REFORMA

ARQUIVOS

Toda documentação das obras deve ser arquivada como parte integrante do Manual do Proprietário, ficando sob a guarda do responsável legal.

Toda documentação deve ter os controles para identificação armazenamento, recuperação e disposição dos registros.

Quando solicitada toda esta documentação deve estar disponível e prontamente recuperada.

Esta documentação referente às reformas deve ser transferida integralmente e formalmente ao seu sucessor.

REGISTROS

Devem ser mantidos legíveis e disponíveis para prover evidências da realização das obras segundo os planos de reforma aprovados

- Identificação da obra e data
- Estabelecer forma de arquivamento dos registros e garantia de integridade pelo prazo legal
- Toda documentação fornecida

ITENS QUE MERECEM ATENÇÃO em REFORMAS

ITENS QUE MERECEM ATENÇÃO em REFORMAS

ESTRUTURA

- RETIRAR parcialmente/totalmente um **elemento estrutural**. (*Ex: perfurar, descascar ou cortar uma viga/pilar/laje*)
- RETIRAR parcialmente/ totalmente **parede estrutural**, para fins de adequações elétricas e hidráulicas
- RETIRAR ou diminuir a seção de uma viga invertida
- apartamentos duplex: retirar parte da laje; construir uma pequena piscina ou instalar um SPA/ pequena academia
- instalação de piso sobre piso (*sobrecarga*) – *muito comum em cozinhas e banheiros*
- retirada do caixilho da varanda e nivelamento do piso (*sobrecarga, perda de desempenho acústico e térmico*)

ITENS QUE MERECEM ATENÇÃO em REFORMAS

INSTALAÇÕES PREDIAIS (elétrica / hidráulica / ar condicionado / segurança)

- **sobrecarga** elétrica, excesso de iluminação, aparelhos superdimensionados (*chuveiro elétrico*)
- **alterações** dos subsistemas de elétrica, hidráulica, antena, telefonia, gás, dutos de ventilação (*percorrem todo o prédio*)
- instalação de equipamentos não previstos em projeto (*ar condicionado, trituradores, coifa com acesso externo*)
- segundo ponto de chuveiro no box (*sem dimensionar a tubulação hidráulica*)
- equipamentos não previstos para uso residencial (*instalação de grandes cargas pontuais*)
- sobrecarga nos elevadores (*excesso material em única viagem*)
- obstruir a **ventilação permanente** em áreas de serviço ou cozinhas
- instalar gerador de energia, sem previsão no projeto original

ITENS QUE MERECEM ATENÇÃO em REFORMAS

TRANSPORTE (VERTICAL E HORIZONTAL)

Guarda e Descarte de Materiais

- subida e descida de grandes volumes através de içamento
- entrada de caminhões com sobrepeso sobre a laje do térreo ou garagem
- atenção às dimensões de portas, portões, escadas e elevadores
- obstrução de ventilações permanentes em áreas de serviço ou cozinha
- obstrução de saídas de emergência com materiais, insumos ou entulhos
- armazenamento de insumos – sacos de cimento, pedras, pisos e azulejos, de forma pontual e concentrada no meio de laje ou laje em balanço
- armazenar entulho e material de descarte de forma pontual e concentrada no meio de laje ou laje em balanço
- sobre descarte de resíduos – saco de entulho, proteção de elevadores, rota dos elevadores até a caçamba, locação de caçamba, entulho

ITENS QUE MERECEM ATENÇÃO em REFORMAS

PAREDES / FACHADAS e PERDA DE DESEMPENHO

- DEMOLIR ou CONSTRUIR paredes
- Instalar antenas privativas ou de celulares no topo do prédio (*risco de queda/ sobrecarga e perfuração de mantas*)
- Retirar caixilho da sala e nivelar o piso da varanda com a sala (sobrecarga na laje e perda de desempenho acústico e térmico), **seguir RI, Convenção ou ATA de ASSEMBLEIA**
- Instalar vidros para fechamento de varanda (sobrecarga e perfuração da impermeabilização), **seguir RI, Convenção ou ATA de ASSEMBLEIA**
- Executar nichos em paredes que dividem ambientes como: WC e quarto, WC e fachada, WC e sala, sala e quarto, sala/sala, sala/fachada, ou seja, **não executar nichos** (*compromete desempenho e estanqueidade*)
- Armazenar produtos químicos em áreas comuns, principalmente na área dos reservatórios

ITENS QUE MERECEM ATENÇÃO em REFORMAS

PAREDES / FACHADAS e PERDA DE DESEMPENHO

IMPORTANTE

- **ART / RRT** deve ser preenchida de forma **clara e objetiva** e contemplando itens técnicos correspondentes ao documento
- O contrato de prestação de serviço da empresa especializada, **deve conter em seu escopo acompanhamento da obra** e previsão de visita emergencial (*não prevista em cronograma*)

FICHA PADRÃO DE SOLICITAÇÃO E ANÁLISE DE REFORMA

Obras em Unidades Autônomas

Empreendimento: **Edifício**

Endereço: **Rua**, **n**

APLICAÇÃO

Esta declaração deve ser preenchida pelo proprietário da unidade autônoma antes de iniciar reformas dentro da sua unidade.

Reformas que implicam alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja pequenas manutenções.

Em 18 de abril de 2014, entrou em vigor a norma ABNT NBR 16.280, publicada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que apresenta regras e diretrizes acerca da execução de reformas em edificações, nas áreas privativas e comuns.

O objetivo da ABNT NBR 16.280 é trazer segurança às obras nas edificações, cabendo ao síndico, responsável legal pelo condomínio, assegurar que ela seja efetivamente cumprida.

FICHA PADRÃO DE SOLICITAÇÃO E ANÁLISE DE REFORMA

REGULAMENTO

Dentre as principais regras previstas na ABNT NBR 16.280, destacam-se:

- a) Alterações, dentro das unidades autônomas que afetem a estrutura, a vedação ou quaisquer outros sistemas da área privativa ou da edificação, deverão possuir um responsável técnico (engenheiro ou arquiteto) e a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- b) O síndico, antes do início da obra em, deverá estar de posse do plano de reforma e da documentação pertinente
- c) Durante o andamento da obra, o proprietário deverá diligenciar para que a reforma seja realizada dentro dos preceitos da segurança, atendendo a todos os regulamentos. O projeto deve ser devidamente assinado por profissional qualificado e aprovado pelo condomínio
- d) Cabe ao síndico a responsabilidade para autorização da entrada de materiais e pessoas contratadas para a execução da obra
- e) Em **anexo** encontra-se um modelo orientativo para realização de obras de reforma nas unidades, extraído da ABNT NBR 16.280

ENTREGAR ESTE FORMULÁRIO, JUNTAMENTE COM A DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE, PROJETOS, ETC. NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

FICHA PADRÃO DE SOLICITAÇÃO E ANÁLISE DE REFORMA

Anexo

Tabela 1 - Modelo com exemplos não restritivos para os sistemas das edificações (extraído da ABNT NBR 16.280)

SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Hidrossanitário	Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado	Empresa Especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais	Empresa Capacitada
Instalações elétricas	Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado	Empresa Especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais	Empresa Capacitada
Instalações de gás	Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado	Empresa Especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais	Empresa Capacitada
Ar-condicionado, ventilação, exaustão	Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado	Empresa Especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais	Empresa Capacitada
Revestimentos	Troca de revestimentos com uso de marteletes ou ferramentas de alto impacto. Para retirada do revestimento anterior	Empresa Especializada
	Troca de revestimentos desde que não sejam utilizados marteletes ou ferramentas de alto impacto, para retirada do revestimento anterior.	Empresa Capacitada
Impermeabilização	Qualquer reforma para substituição ou que interfira na integridade ou na proteção mecânica	Empresa Especializada

FICHA PADRÃO DE SOLICITAÇÃO E ANÁLISE DE REFORMA

Solicitação de Autorização para Realização de Obras (A ser preenchida pelo Condômino)

Solicito a autorização para a execução da obra em meu apartamento, e declaro que a obra cumpre os requisitos da NBR 16.280/2014, conforme a documentação anexa. Declaro também conhecer o Regulamento Interno do Condomínio, e declaro que minha obra atende a todas as exigências deste regulamento.

Nome: _____

Unidade: _____

Início da Obra: ____/____/____ Término da Obra: ____/____/____

Documentação (indicar todos os documentos anexados):

- Planta "Demolir e Construir";
- Planta "Hidráulica"; Planta "Elétrica"; Memorial Descritivo e/ou plano de reformas;
- Protocolo PMSP - Alvará ou Solicitação de pequenas reformas
- Atestado de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) fornecido pelo profissional ou empresa responsável;
- Lista completa de todas as pessoas com nome e RG que vão participar da obra; Outros documentos:

Assinatura: _____

Data: ____/____/____

FICHA PADRÃO DE SOLICITAÇÃO E ANÁLISE DE REFORMA

APROVAÇÃO DO SÍNDICO

Nome:

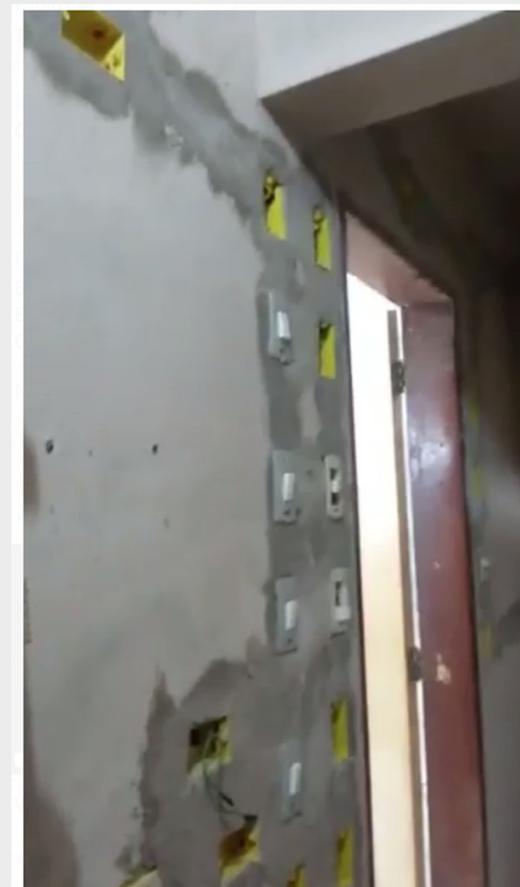
Assinatura: _____

Data: ____/____/____



ALUGA-SE QUARTO COM SUÍTE













MANUTENÇÃO DE EDIFICAÇÕES

- Sistema de Gestão de Manutenção -

ABNT NBR 5.674/12

REQUISITOS PARA **GESTÃO** DA MANUTENÇÃO

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

É obrigatório?

- ✓ ABNT NBR 5.674/12
- ✓ CODIGO CIVIL BRASILEIRO

(LEI N. 10.406/ 2002)

Art. 1.348

Compete ao síndico:

.....

IV - Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

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;

.....

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

➤ Custo de Manutenção Corretiva/ Preventiva X TEMPO

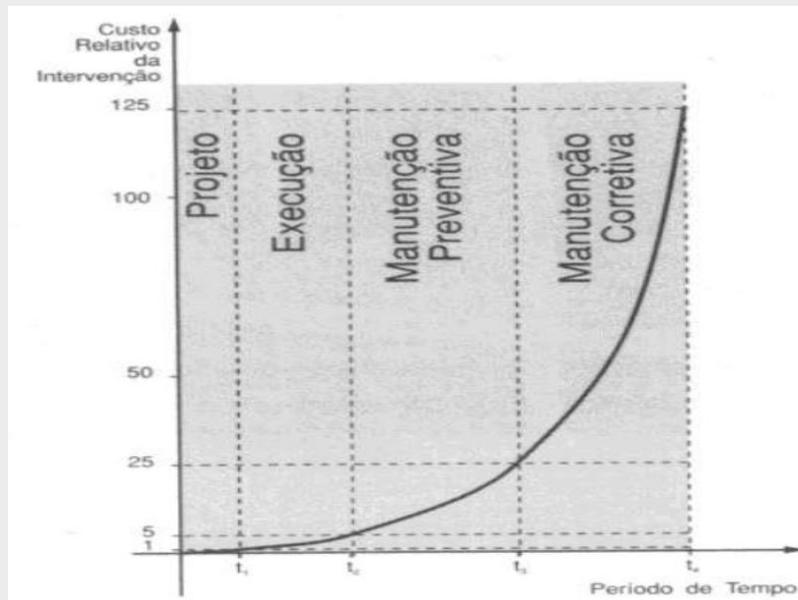
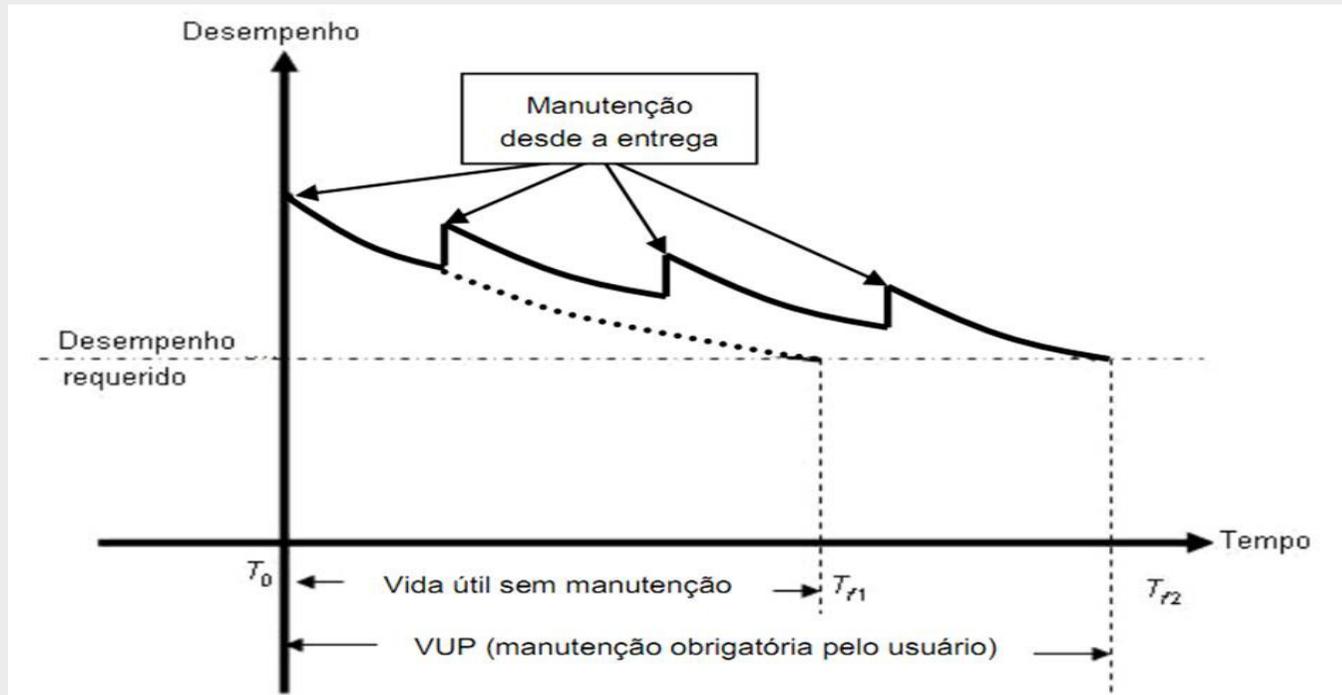


Fig. 1.5.

Lei de evolução de custos
(SITTER, 1984)

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

➤ Desempenho X Tempo de Vida X Intervenções de Manutenção



FONTE: Norma de Desempenho

www.sigmacivil.com.br

(11) 3256-8999

DE QUEM É A RESPONSABILIDADE?

Compete ao síndico!!!

Art. 1.348

V - Diligenciar a CONSERVAÇÃO e a GUARDA DAS PARTES COMUNS e ZELAR pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;



PILARES PARA UM BOM PROGRAMA DE MANUTENÇÃO



Seguir a Norma ABNT NBR 5674:2012 e o Manual de Uso, Operação e Manutenção



Software para gerenciamento da manutenção



Gestor responsável pelo acompanhamento do plano de manutenção preventiva (*o fator humano é indispensável!*)

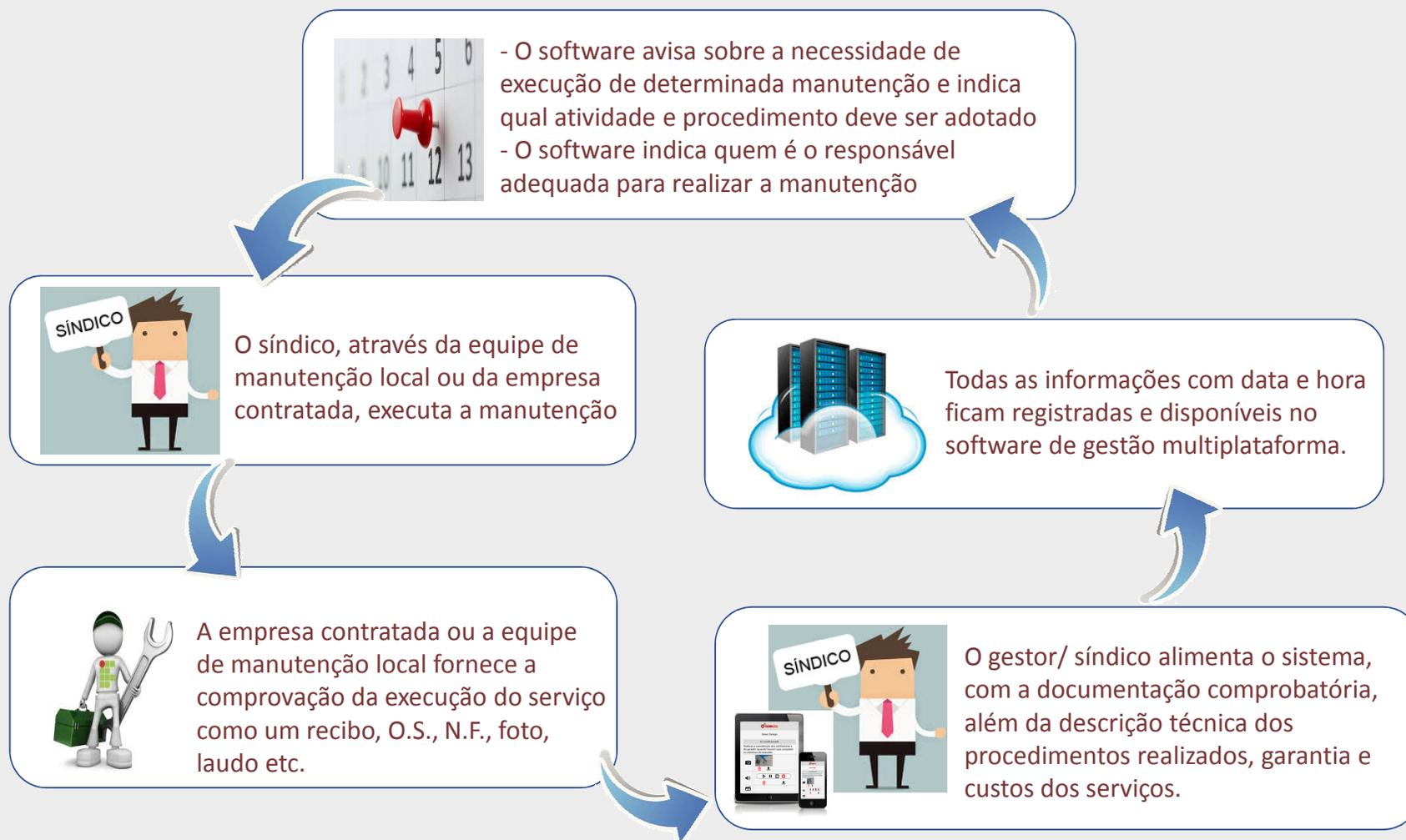


Vistoria Técnica acompanhada de laudo de constatação do estado das manutenções

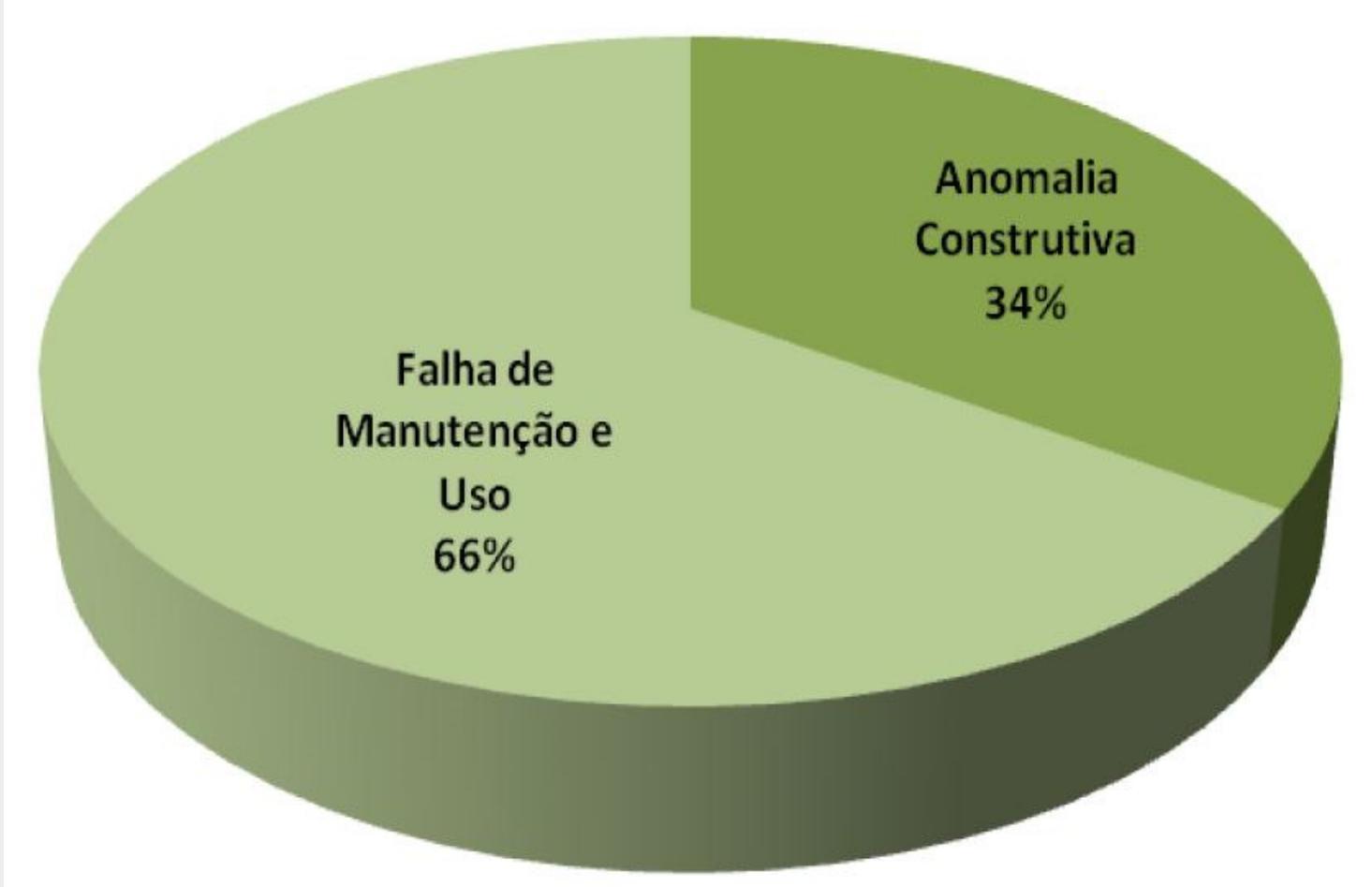


Registro e guarda de documentação comprobatória

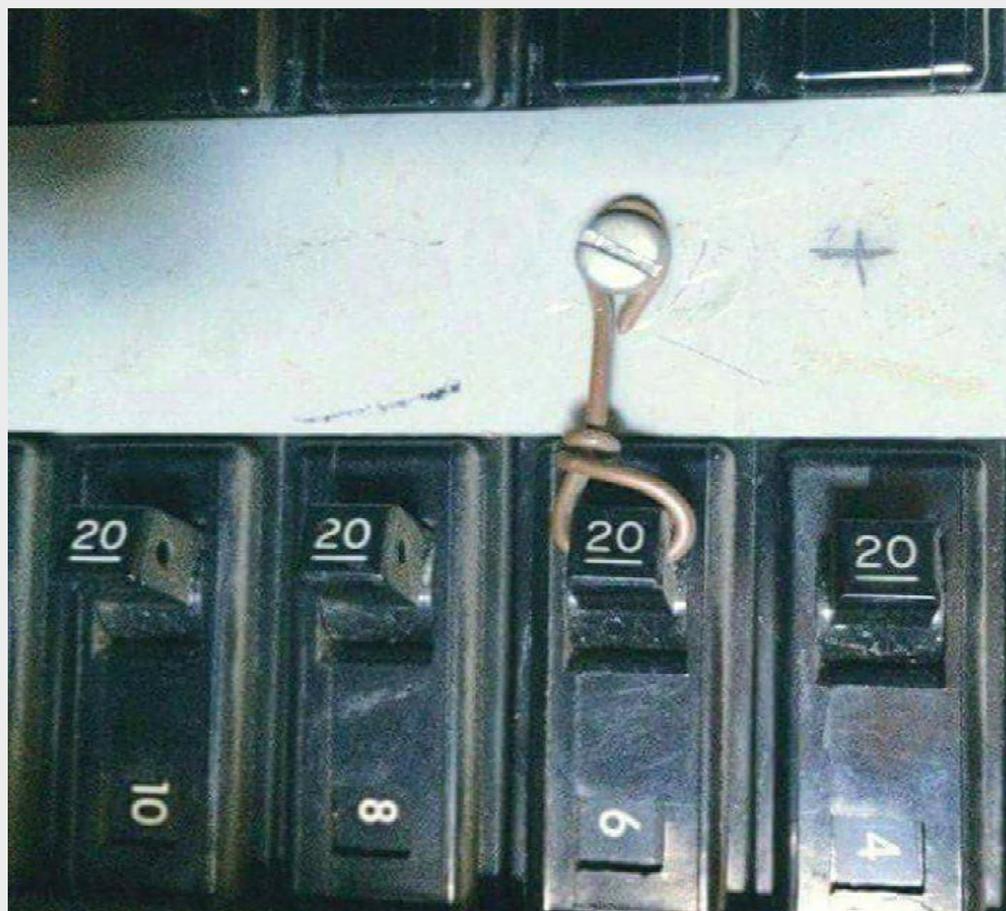
Como Funciona um Sistema de Gestão?



Distribuição da incidência dos acidentes prediais por tipo de origem



FONTE: Câmara de Inspeção Predial do IBAPE/SP, 2009















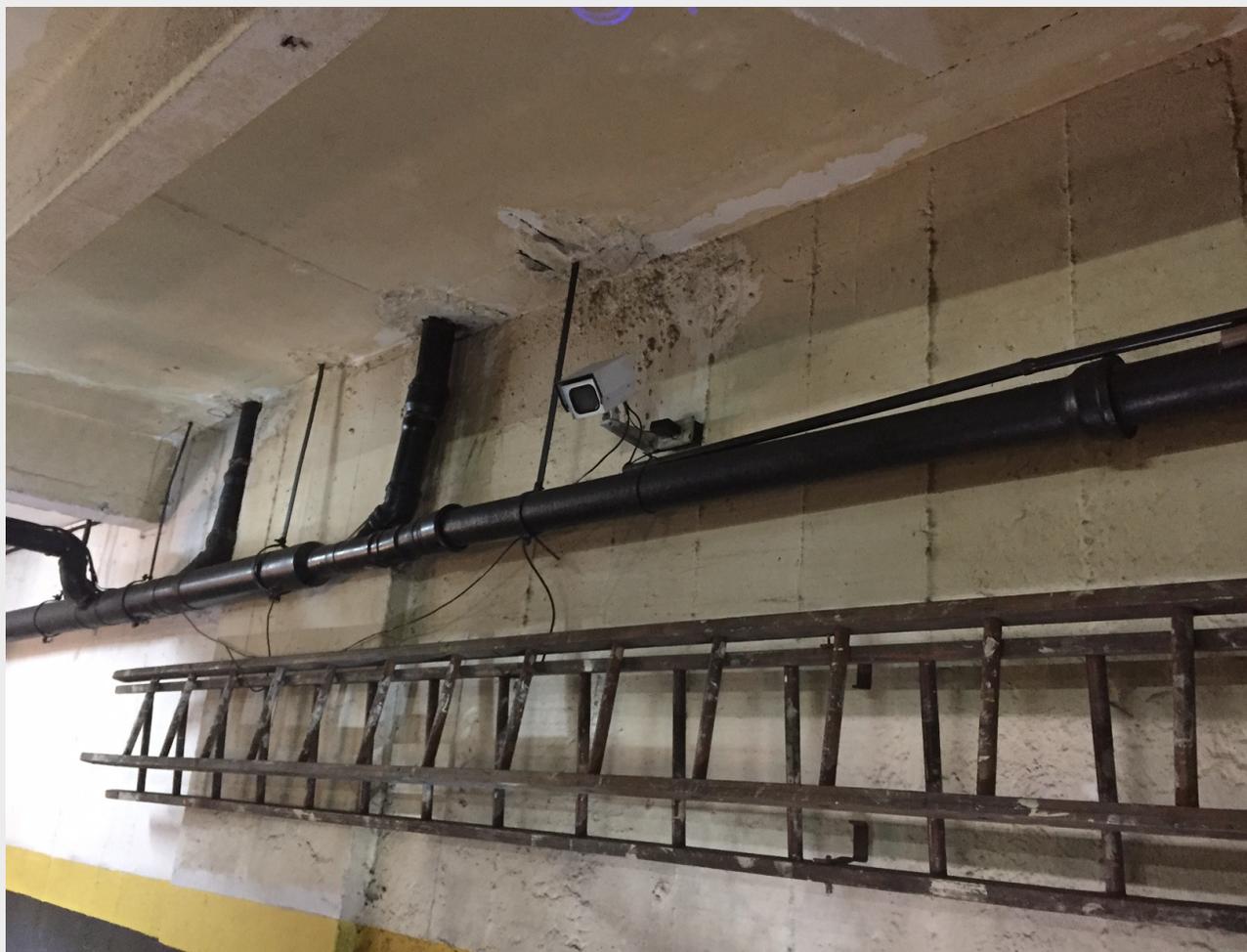
















*Tudo o que você não cuida um dia
estraga. Valorize seu patrimônio!!!*



Engº Fabio Giuseppe Canaparo
E-mail.: fabio@sigmacivil.com.br

Tel.: (11) 3256-8999

