

**Papel da administradora junto aos condomínios
para atendimento às exigências de modo a não
comprometer as garantias.**

Sergio Meira de Castro Neto

Sumário



1. Condomínio em números
2. Gestão das manutenções e implicações nas garantias
3. Gestão das reformas – nova norma ABNT
4. Gestão das reformas e implicações nas garantias

**ABNT NBR 15575:2013
NORMA DE DESEMPENHO**

**CE-02:140.02
INSPEÇÃO PREDIAL**

**ABNT NBR 14037:2011
MANUAL DE USO, OPERAÇÃO
E MANUTENÇÃO**

**ABNT NBR 16280:2014
GESTÃO DAS REFORMAS**

**ABNT NBR 5674:2012
GESTÃO DA MANUTENÇÃO**



Condomínios em números

Base do Secovi – mais de **40.000** condomínios no Estado de São Paulo, mais de **2.000.000** de unidades





Gestão das manutenções e implicações nas garantias



Gestão da manutenção - ABNT NBR 5674



Desde 25/08/12 está válida a nova ABNT NBR 5674, que estabelece os requisitos para a gestão do sistema de manutenção de edificações, a qual define meios para:

- a) preservar as características originais da edificação;
- b) prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes;

Os imóveis existentes antes da vigência da norma TAMBÉM devem se adequar, criando programas de manutenção atendendo ao apresentado no conteúdo da mesma.

São diversos sistemas, evidenciando a necessidade de um plano para gerir as manutenções para manter seu **IMÓVEL EM ORDEM**

- Laudos
- AVCB
- Documentação Legais
- Gestão das reformas das unidades
- Etc



Gestão da manutenção x Garantias



A norma de desempenho define que cabe ao construtor especificar as atividades de manutenção, por meio dos manuais de uso e operação (conforme ABNT NBR 14037)

Cabe aos usuários realizar a manutenção, que é um dos pressupostos para atingir a vida útil (conforme ABNT NBR 5674)

Reflexo no campo jurídico: se a manutenção não for feita, a vida útil pode não ser atingida (e isso exclui a responsabilidade do construtor)

Gestão da manutenção x Garantias

Conforme ABNT NBR 15575:13 no capítulo de incumbências,
USUÁRIOS (pág. 13)

➤ Segundo a NBR 15575-1, ao usuário ou seu preposto cabe realizar a manutenção, de acordo com o estabelecido na **ABNT NBR 5674 e o manual de uso, operação e manutenção.**

O usuário não pode efetuar modificações que prejudiquem o desempenho original entregue pela construtora, sendo esta última não responsável pelas modificações realizadas pelo usuário.

NOTA: Convém que para atendimento aos prazos de garantia indicados na garantia contratual, os responsáveis legais mantenham os documentos prontamente disponíveis, quando solicitados pelo construtor ou incorporador, conforme descrito na ABNT NBR 5674

A evidencia da realização das manutenções é incumbência do usuário o qual deverá atender o descrito na ABNT NBR 5674



Gestão das reformas – nova norma ABNT



Cenário atual



Fotos: Portal R7

Edifício foi a ruína total no Rio de Janeiro por reforma realizada sem controle

Cenário atual



Foto: arquivo técnico Enio Barbosa

Foto/crédito: Tiago Queiroz / AE

Cenário atual



Foto: arquivo técnico Enio Barbosa

Foto/crédito: Tiago Queiroz / AE

Cenário atual



Foto: arquivo técnico Enio Barbosa

Foto/crédito: Tiago Queiroz / AE

Cenário atual



Foto: arquivo técnico Enio Barbosa

Foto/crédito: Tiago Queiroz / AE

Cenário atual



Foto: arquivo técnico Enio Barbosa

Foto/crédito: Tiago Queiroz / AE

Cenário atual



- Síndico – responde civil e criminalmente sobre o que acontece em seu condomínio



- Há muita desinformação de síndicos, administradoras e zeladores do que podem ou não fazer



- O próprio dono da reforma, muitas vezes, não sabe dimensionar os riscos que a sua obra possa ocasionar

Cenário atual



- Muitas reformas começam sem o conhecimento/autorização do condomínio (é meu apto, minha área privativa, faço o que quiser dentro dele)



- Impossibilidade de entrada do síndico/zelador nas unidades em obra/reforma



RESPALDO LEGAL

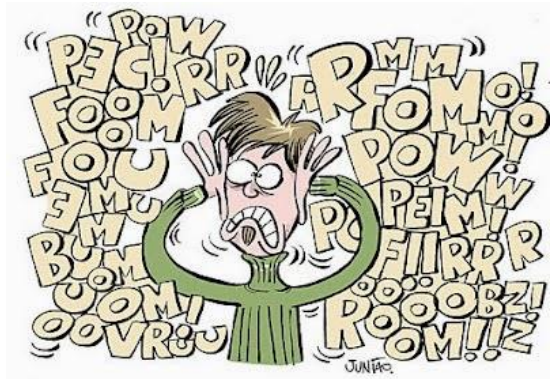
- Antes da norma, os síndicos não tinham nenhum regramento técnico e operacional para proibir a entrada, no condomínio, de prestadores de serviços e materiais dos apartamentos em reforma

Cenário atual



- Obras sem nenhum acompanhamento técnico, onde mudanças estruturais e hidráulicas, aumentos de carga elétrica, ocorrem sem nenhum acompanhamento técnico
- Quando se consegue um projeto e um responsável, com ART/RRT, muitas vezes, a obra executada não corresponde a que foi apresentada em projeto
- Poucos Órgãos que os síndicos tem para reclamar – Prefeitura / Psiu, porém os mesmos não tem estrutura suficiente para atender as demandas

Cenário atual



- Barulhos fora do horário / uso de rompedoras sem nenhum critério
- Entrada e saída de prestadores de serviço, colocando em risco a segurança do condomínio
- Falta de plantas estruturais, de elétrica e de hidráulica em edifícios antigos
- Falta total de histórico das obras ou intervenções feitas
- Instalação de ar condicionado e fechamento de varandas com vidro – enorme risco de sobrecarga elétrica e estrutural

Novidade ABNT NBR 16280:2014



[Home](#) | [Institucional](#) | [Associe-se](#) | [Relações Internacionais](#) | [Sala de Imprensa](#) | [Mapa do Site](#) | [Trabalhe Conosco](#) | [English](#)



Sites do Secovi-SP

Selecione...

Condomínios

Regionais

Notícias

Pesquisas e Índices

Legislação

Serviços

Associados

Buscar

Em todo o site

Buscar

Notícias

Pesquisas e Índices

Indicadores

Ações Locatícias

Manual Graprophab

Ver mais...

Núcleo Legislativo

Legislação

Projetos de Lei

Sistema NEL

Notícias Legislativas

Posto de Serviços

Câmara de Mediação

Certificado Digital

Prefeitura

Receita Federal

Receita Previdenciária

Convenção Coletiva

Empregados em Condomínios

Empregados em Empresas

Contribuições

Cursos e Eventos

Biblioteca

Livraria

Publicações

Notícias

[Voltar](#) imprimir

Norma de Gestão de Reformas é aprovada

Documento entra em vigor assim que for publicado pela ABNT
14/02/2014

A norma da ABNT Reforma em Edificações – Sistema de Gestão de Reformas – Requisitos, foi aprovada recentemente e aguarda-se a sua publicação para entrar em vigor. O documento passou por consulta nacional de outubro a dezembro de 2013.

O projeto que deu origem à norma foi resultado de um texto-base elaborado pelo Secovi-SP, que visa disciplinar o mercado para a gestão das ações necessárias antes, durante e após as reformas dos edifícios, estabelecendo os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança.

O trabalho foi conduzido pela Comissão de Estudo de Reformas em Edificações (CE 02:124.17), do comitê da Construção Civil (ABNT/CB-2), que contou com a participação ativa do Sindicato.

Segundo o assessor da vice-presidência de Tecnologia e Qualidade do Secovi-SP, Ronaldo Sá, que acompanha as normalizações do setor imobiliário pelo Sindicato, os benefícios para um edifício aplicar a norma são:

- manter o real controle das alterações dos edifícios;
- impedir que ações sejam tomadas de modo a prejudicar o desempenho dos sistemas;
- aumentar a segurança da edificação – a norma surgiu a partir de episódios de desabamento que levaram a diversas mortes em consequência de reformas realizadas sem acompanhamento técnico.

imprimir

enviar para um amigo

Comente esta notícia

Nome: *

E-mail: *

Meu Secovi

Login:

ronaldo2

Senha:

.....

OK

[Esqueci minha senha](#)

[Cadastre-se](#)

Newsletter

Secovi Informa

Mantenha-se atualizado sobre o mercado imobiliário.

[Receba nossa newsletter](#)

Associados

Encontre uma empresa associada:

OK

Ainda não é um associado?

[Associe sua empresa](#)



Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos

Renovation of buildings — Management system reform — Requirements

Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras da Diretiva ABNT, Parte 2.

O Escopo desta Norma Brasileira em inglês é o seguinte:

Scope

This Standard establishes requirements for management systems to process control, design, implementation, security, and including means primarily to:

- a) *planning, design and analysis techniques implications of reform in the rest of the building;*
- b) *changing the original features of the building;*
- c) *prevention of loss of performance resulting from specific actions on systems, components or elements of the building and its occupants;*
- d) *characteristics of the works,*
- e) *security of the building and people;*
- f) *buildings existing prior to the effective date of this standard should suit the requirement of documentation presented in this standard;*
- g) *technical Supervision of Construction Management processes.*

Estrutura da norma ABNT NBR 16280:2014

1 ESCOPO

2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

3 TERMOS E DEFINIÇÕES

4 REQUISITOS PARA A GESTÃO DA REFORMA

4.1 Organização de Diretrizes

5 REQUISITOS PARA REALIZAÇÃO DE REFORMAS EM EDIFICAÇÕES

5.1 Condições Gerais

5.2 áreas privativas

5.3 áreas comuns

6 INCUMBÊNCIAS OU ENCARGOS

6.1 Responsável (is) legal (is) da edificação

6.1.1 Antes do início da obra de reforma

6.1.2 Durante as obras de reforma

6.1.3 Após as obras de reforma

6.2 Proprietário de unidade autônoma, quando edificação em condomínio

6.2.1 Antes do início da obra de reforma

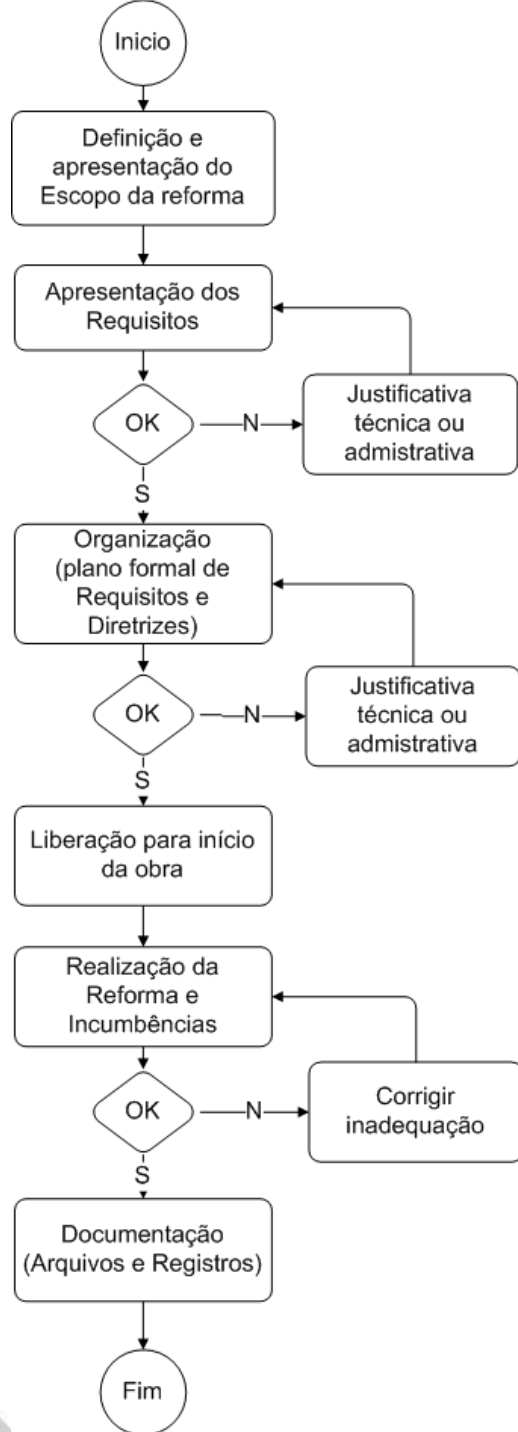
6.2.2 Durante as obras de reforma

6.2.3 Após as obras de reforma

7 REQUISITOS PARA A DOCUMENTAÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA

7.1 Arquivo

7.2 Registros



Processo da gestão da reformas

5.2 Áreas privativas

As adequações técnicas ou reformas em áreas privativas da edificação que afetem a estrutura, as vedações ou quaisquer sistemas da unidade ou da edificação devem atender aos requisitos de 5.1 e ser comprovadamente documentadas e comunicadas ao responsável legal da edificação antes de seu início.

5.2.2 A autorização por parte do responsável legal da edificação quanto ao trânsito nas áreas comuns do edifício dos insumos e funcionários que atuarão na obra não substitui as aprovações legais, nem representa o compartilhamento de responsabilidade legal pela realização da reforma.

6.1.2 Durante as obras de reforma

- a) verificar ou delegar a terceiros devido atendimento ao plano de reforma, para assegurar condições necessárias à realização segura das obras;
- b) cumprir e fazer cumprir as deliberações em relação às obras aprovadas, em atendimento à convenção, ao regimento interno e às determinações da assembleia, quando condomínio;
- c) tomar as ações legais necessárias, sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno ou seus usuários.

6.1.3 Após as obras de reforma

- a) vistoriar ou delegar para terceiros as condições de finalização da obra concluída;
- b) receber o termo de encerramento das obras emitido pelo executante e o manual atualizado, nos termos da ABNT NBR 14037;
- c) encerrada a obra nos termos descritos em 6.1.3 (b), cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço da obra;
- d) arquivar toda a documentação oriunda da reforma, incluído o termo de encerramento das obras emitido pelo executante, conforme Seção 7.

7 Requisitos para a documentação das obras de reforma

7.1 Arquivo

Toda a documentação das obras de reforma deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob a guarda do responsável legal. Toda documentação da gestão da reforma deve ter os controles necessários para identificação, armazenamento, proteção, recuperação, retenção e disposição dos registros, conforme 6.1.3 d).

Quando solicitada, a documentação deve estar disponível e prontamente recuperável, aos proprietários, condôminos, construtor/incorporador e contratado, quando pertinente.

O responsável legal deve manter a guarda da documentação referente às reformas e transferi-la integralmente e formalmente ao seu sucessor.

Exemplo de reformas que necessitam ser melhor analisadas



Algumas das análises técnicas:

- demanda elétrica do sistema;
- no caso de furo em partes estruturais da análise do impacto e responsabilidade
- Impacto no desempenho acústico do edifício como um todo
- Controle de acesso dos profissionais que realizarão a obra de modo a não comprometer a segurança das demais unidades
- **TODAS AS SITUAÇÕES IMPLICAM EM GARANTIAS**

Exemplo de reformas que necessitam ser melhor analisadas



Algumas das análises técnicas:

- Impacto da sobrecarga na estrutura
- Impacto no desempenho acústico e térmico da unidade e no edifício como um todo
- Controle de acesso dos profissionais que realizarão a obra de modo a não comprometer a segurança das demais unidade
- **TODAS AS SITUAÇÕES IMPLICAM EM GARANTIAS**

Exemplo de reformas que necessitam ser melhor analisadas



Algumas das análise técnica:

- Impacto nas partes estruturais e responsabilidade
- Impacto no desempenho acústico do edifício como um todo
- Impacto na impermeabilização
- Controle de acesso dos profissionais que realizarão a obra de modo a não comprometer a segurança das demais unidade
- **TODAS AS SITUAÇÕES IMPLICAM EM GARANTIAS**

Exemplo de reformas que necessitam ser melhor analisadas



Algumas das análises técnicas:

- Impacto nas partes estruturais e responsabilidade
- Impacto no sistema elétrico
- Impacto no desempenho acústico do edifício como um todo
- Segurança das demais unidade com a entrada de estranhos na edificação
- **TODAS AS SITUAÇÕES IMPLICAM EM GARANTIAS**



Gestão das reformas e implicações nas garantias



Situações que comprometem a garantia



- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674.

Nota:

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

Nota:

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.



Em breve

O Secovi-SP irá elaborar uma “cartilha” com os principais recomendações aos síndicos, quando houver reforma em seu condomínio





OBRIGADO !

