

CONVENÇÃO SECOVI 2012

VENCENDO OS DESAFIOS DO MERCADO
COM QUALIDADE E INOVAÇÃO

**Reforma e Manutenção de
Edificações ou Condomínios**

Marcos Velletri

Reforma e Manutenção de Edificações ou Condomínios

- É de extrema importância a conscientização de proprietários e síndicos quanto à responsabilidade sobre obras nos condomínios, onde, nos regulamentos internos, providências importantes devem ser consideradas, tais como:

1- Todas as reformas e construções realizadas por moradores que afetem a estrutura, vedações ou quaisquer instalações, devem ser comprovadamente documentadas e comunicadas ao síndico do condomínio antes de seu início, contendo a descrição dos serviços a serem executados.



Reforma e Manutenção de Edificações ou Condomínios

2- Deverá ser contratado, por conta e risco do contratante, um profissional responsável, devidamente habilitado, e que ateste a responsabilidade quando da realização de reformas e construções nas unidades, nos casos em que as referidas reformas e construções impliquem em risco à segurança do imóvel, seus moradores, funcionários ou visitantes. Alguns exemplos de reformas podem ser enquadradas nestes casos:

- troca de revestimentos (paredes/pisos) ou sistema de vedação em paredes internas da unidade;
- abertura de vão ou alteração de seção em peças estruturais;
- aumento de cargas de subsistemas de elétrica, hidráulica, gás ou de incêndio, por exemplo, instalação de sistemas de ar condicionado;
- alteração de layout (planta) da unidade.



Reforma e Manutenção de Edificações ou Condomínios

3- Como responsável legal, o síndico, ao detectar qualquer reforma, deve atuar para que não haja risco à segurança do empreendimento e dos usuários, como por exemplo:

- execução de reformas e construções sem documentação e aprovação prévia;
- execução de reformas fora do escopo previamente documentado ou realizada e forma inadequada.



Reforma e Manutenção de Edificações ou Condomínios

4- Além das reformas, o uso inadequado de áreas e sistemas da edificação pelos usuários podem gerar problemas de segurança para o empreendimento (no curto e longo prazo) e também devem ser monitorados pelo síndico, por exemplo:

- Colocação de produtos decorativos ou equipamentos com cargas ou pesos acima do previsto em projetos específicos;
- Alterações das cargas máximas dos subsistemas do edifício, mesmo em áreas privativas.



Reforma e Manutenção de Edificações ou Condomínios

- Uso de equipamentos com consumos superiores aos especificados em projeto, por exemplo, aquecedores fora de normalização, ar condicionado em locais sem devida previsão, equipamentos elétricos de consumo elevado, etc.
- Recomenda-se que as reformas e construções já concluídas, mas que possam implicar em riscos à segurança do condomínio e seus usuários, sejam inspecionadas pelo condomínio para garantir a tranquilidade de todos os usuários. Em razão do princípio de inviolabilidade, o ideal é que este trabalho seja feito de maneira consensual com o condômino.



Reforma e Manutenção de Edificações ou Condomínios

- Com a introdução dos conceitos de desempenho dos sistemas e definição dos prazos de garantia e vida útil, se faz necessário uma alteração do modelo mental sobre a importância das manutenções para que se possa atingir a vida útil e conservação do desempenho inicial previsto em projeto de um edifício, sistemas, elementos ou componentes



Manutenção conforme ABNT NBR 5674

Desde 25/08/2012 está válida a nova ABNT NBR 5674, a qual estabelece os requisitos para a **gestão do sistema de manutenção de edificações** e seus requisitos que incluem meios para:

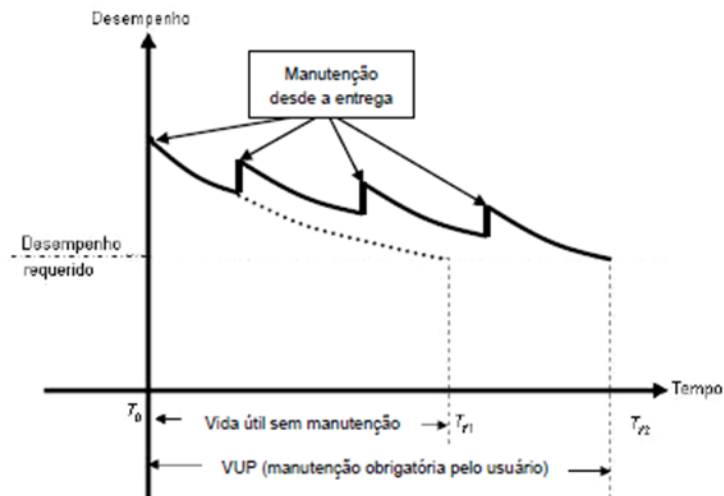
- a) preservar as características originais da edificação;
 - b) prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes;
- Há diferença da versão de 1999, que tinha o objetivo de fixar os procedimentos de orientação para organização de um sistema de manutenção de edificações;
- **As Edificações existentes antes da vigência da Norma devem se adequar, criando programas de manutenção atendendo ao apresentado no conteúdo da mesma;**



Manutenção conforme ABNT NBR 5674

O que é manutenção afinal?

É o conjunto de atividades que devem ser realizadas ao longo da vida total da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes para atender às necessidades e segurança dos seus usuários.



Manutenção conforme ABNT NBR 5674

- A Norma descreve de forma objetiva a obrigatoriedade de haver planejamento anual das atividades de manutenção das edificações, processos de controle e controle de documentação, indispensáveis para evidenciar a realização das ações, tanto pela equipe de manutenção local, quanto por empresa capacitada ou empresa especializada,

A Norma não define um percentual do valor arrecadado a ser destinado exclusivamente para manutenção, mas consideramos saudável que, do valor arrecadado, seja destinado percentual compatível com as características da edificação.



Manutenção conforme ABNT NBR 5674

- A Norma é estruturada em capítulos, sendo seus principais:
- **Capítulo 3 - Termos e definições**
- **Capítulo 4 - Requisitos para a manutenção**
 - Organização
 - Conteúdo básico do relatório de inspeção
 - Programa de manutenção
- **Capítulo 5 - Requisitos para o planejamento anual das atividades**
 - Considerações
 - Previsão orçamentária anual



Manutenção conforme ABNT NBR 5674

- **Capítulo 6 - Requisitos para controle do processo de manutenção**
 - Orçamento e contratação dos serviços de manutenção
 - Meios de controle

- **Capítulo 7 - Requisitos para a documentação**
 - Generalidades
 - Fluxo da documentação
 - Registros
 - Arquivo
 - Indicadores gerenciais



Manutenção conforme ABNT NBR 5674

▪ Capítulo 8 - Incumbências ou encargos

O proprietário de uma edificação, o síndico ou a empresa terceirizada responsável pela gestão da manutenção deve atender a esta Norma, às Normas Técnicas aplicáveis e ao Manual de Operação, Uso e Manutenção da edificação.

O proprietário de uma edificação ou o condomínio deve fazer cumprir e prover os recursos para o programa de manutenção preventiva das áreas comuns.

O construtor ou incorporador deve entregar ao proprietário do imóvel o Manual de Operação, Uso e Manutenção da edificação seguindo a ABNT NBR 14037.

No caso de propriedade condominial, os condôminos respondem pela manutenção das partes autônomas individualizadas e, solidariamente, pelo conjunto da edificação, de forma a atender ao Manual de Operação, Uso e Manutenção de sua edificação.



Manutenção conforme ABNT NBR 5674

▪ Capítulo 8 - Incumbências ou encargos (continuação)

O proprietário ou o síndico pode delegar a gestão da manutenção da edificação à empresa ou profissional contratado. A empresa ou o profissional deve responder pela gestão do sistema de manutenção da edificação, ficando sob sua incumbência:

- assessorar o proprietário ou o síndico,
- providenciar e manter atualizados os documentos e registros da edificação e fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, como: contratos, notas fiscais, garantias, certificados, etc;
- implementar e realizar as verificações ou inspeções previstas no programa de manutenção preventiva;
- elaborar as previsões orçamentárias;



Manutenção conforme ABNT NBR 5674

•Capítulo 8 - Incumbências ou encargos (continuação)

- supervisionar a realização dos serviços de acordo com as Normas Brasileiras, projetos e orientações do Manual de Uso, Operação e Manutenção da edificação que atenda à ABNT NBR 14037;
- orçar os serviços de manutenção;
- assessorar o proprietário ou o síndico na contratação de serviços de terceiros para a realização da manutenção da edificação;
- estabelecer e implementar uma gestão do sistema dos serviços de manutenção, conforme esta Norma;
- orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação em conformidade com o estabelecido no Manual de Operação, Uso e Manutenção da edificação;
- orientar os usuários para situações emergenciais, em conformidade com o Manual de Operação, Uso e Manutenção da edificação.

Manutenção conforme ABNT NBR 5674

9- Anexos informativos:

Anexo A - Modelo para a elaboração do programa de manutenção preventiva (a norma traz um modelo, que deverá ser adequado a cada edificação)



Anexo B - Modelo para a elaboração do programa de manutenção preventiva

Anexo C - Modelos de verificações e seus registros



Manutenção conforme ABNT NBR 5674

Em função da tipologia da edificação, das condições de uso, da complexidade dos sistemas e equipamentos empregados e das características dos materiais aplicados, o programa de manutenção deve ser elaborado considerando a orientação dos fornecedores, de profissionais e de empresas especializadas.

Anexo A (informativo)

Modelo para a elaboração do programa de manutenção preventiva

A.1 Sugestão das inspeções ou verificações para um edifício hipotético de acordo com a tabela A

Tabela A.1 — Exemplos de modelo não restritivos para a elaboração do programa de manutenção preventiva de uma edificação hipotética

| Periodicidade | Sistema | Elemento / componente | Atividade | Responsável |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|---|----------------------------|
| A cada semana | Equipamentos industrializados | Sauna úmida | Fazer a drenagem de água no equipamento | Equipe de manutenção local |
| | | Grupo gerador | Verificar após o uso do equipamento o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação | Equipe de manutenção local |
| | Sistemas hidrosanitários | Reservatórios de água potável | Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das boias | Equipe de manutenção local |
| | | Sistema de irrigação | Verificar o funcionamento dos dispositivos | Equipe de manutenção local |



Inspeções prediais

Apesar da resolução do CONFEA a respeito das atribuições de engenheiros, recomendamos que subsistemas mais complexos devam ser inspecionados por profissionais com especializações ou tempo de formação adequados à responsabilidade das ações que impactam em seus pareceres.



Legislação sobre inspeção

O assunto é pauta em todas as esferas legislativas e possui um enorme desencontro de metodologia e parâmetros técnicos quanto ao modo de realização :

SENADO

1. **PROJETO DE LEI DO SENADO Nº491, DE 2011 (Senador Marcelo Crivella)** - Determina a realização periódica de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (LITE).

Legislação sobre inspeção

CAMARA DOS DEPUTADOS

1. **PROJETO DE LEI Nº 1232/2007 - (Deputado Eduardo Gomes)** - Institui a auto vistoria pelos condomínios, dos prédios residenciais e comerciais e suas instalações e dá outras providências.
2. **PROJETO DE LEI Nº 3370/2012. (Deputado Augusto Coutinho)** - Dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, em todo o território nacional, e dá outras providências.
3. **PROJETO DE LEI Nº 3376/2012 – (Deputado Romero Rodrigues)** - Determina a obrigatoriedade de vistorias periódicas em edificações residenciais e comerciais e dá outras providências.
4. **PROJETO DE LEI Nº 3447/2012 -(Deputado Lelo Coimbra)** - Institui a obrigatoriedade de vistoria periódica de segurança em edificações com mais de vinte anos.
5. **PROJETO DE LEI Nº 3507, de 2012-05-29 (Deputado Fábio Faria)** - Determina a obrigatoriedade de vistorias periódicas das edificações em áreas urbanas.

Fonte: NEL Secovi-SP julho/2012

Legislação sobre inspeção

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1. **PROJETO DE LEI Nº 218/2012** - dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas em edifícios residenciais, comerciais e industriais, no âmbito do estado de São Paulo e da outras providências.

CAMARA MUNICIPAL DA CIDADE DE SÃO PAULO

1. **PROJETO DE LEI 01-0556/2007 (Vereador Domingos Dissei DEM)** - Dispõe sobre vistorias periódicas em marquises e sacadas.
2. **PROJETO DE LEI 01 - 00193/2012 (Vereador Attila Russomanno PP)** - “Institui a obrigatoriedade da realização de vistoria técnica, de maneira preventiva, em todas as edificações no âmbito do Município de São Paulo, e dá outras providências.

Legislação sobre inspeção

A prefeitura de Porto Alegre, por exemplo, publicou o DECRETO Nº 17.720 de 2/4/2012, que regulamenta o art. 10 da Lei Complementar nº 284, de 27/10/1992, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas na manutenção e conservação das edificações.

DECRETO Nº 17.720 DE 2 DE ABRIL DE 2012.
Regulamenta o art. 10 da Lei Complementar nº 284, de 27 de outubro de 1992, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas na manutenção e conservação das edificações.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, no uso de suas atribuições legais que lhe confere o artigo 15, inciso III da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta o art. 10 da Lei Complementar nº 284, de 27 de outubro de 1992, no que concerne ao controle da manutenção preventiva e conservação das edificações e seus equipamentos.

Art. 2º O proprietário ou usuário a qualquer título da edificação apresentará à Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV) Laudo Técnico de Inspeção Predial (LTIP) elaborado por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-RS) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU-RS) atestando as condições de segurança das edificações, indicando patologias ou risco de acidentes e recomendações a serem adotadas, para fins de obtenção do Certificado de Inspeção Predial (CIP), a ser emitido pelo órgão público competente.

§ 1º A apresentação do LTIP deverá acompanhar Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, com o comprovante da respectiva taxa de pagamento, e nos formulários padrão SMOV constará a assinatura do Responsável Técnico e do proprietário ou usuário a qualquer título do imóvel e seus equipamentos, bem como no referido Laudo constará a assinatura do proprietário ou usuário a qualquer título do imóvel;

§ 2º Os sistemas mecânicos, elétricos ou complementares das edificações, tais como elevadores, escadas rolantes, caldeiras, instalações de gás, prevenção contra incêndio, acústica, instalações hidrossanitárias, para-raio, entre outros, poderão receber laudo específico de acordo com a legislação vigente, expedidos por responsáveis técnicos



Legislação sobre inspeção

De forma contributiva e visando a melhor maneira de evitar desencontro de legislações, o Secovi-SP fornece subsídios para a Câmara dos Deputados Federal visando entre outras coisas parametrizar:

- Metodologia para gestão da manutenção baseada em normas ABNT, em especial a ABNT NBR 5674 ;
- Elencar os sistemas que necessitam de Laudos e o modo que os mesmos devem ser realizados e por quem de direito;
- Periodicidade de inspeções, relacionadas a idade dos edifícios
- Regras para realização de reformas
- (Em 8/8/2012 a ABNT instaurou a CE-02:124.17 – Comissão de estudo de **Reformas em edificações**)



Obrigado

Marcos Velletri

Diretor de Insumos e Tecnologia da Vice-Presidência
de Tecnologia e Qualidade do Secovi-SP;

