

ADEMI-PE

MANUAL DE OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES



Alberto Casado Lordsleem Jr.
acasado@upe.poli.br

CONTEXTUALIZAÇÃO

- Vistorias técnicas realizadas próximas aos 5 anos da edificação
- Lei de manutenção do Estado de Pernambuco
- Determinação legal do Código de Defesa do Consumidor (Art. 50)
- Garantia legal de cinco anos do Código Civil Brasileiro (Art. 618)
- Inexistência de legislação específica (CDC, NBR 5674, NBR 14037)



Análise da legislação e normas

NBR 14037 (1998), NBR 5674 (1999), Código de Defesa do Consumidor, Código Civil

Consulta de bibliografias/experiências

Sinduscon-PR (2001)

Ademi-PE (2003)

Sinduscon-SP e Secovi-SP (2003)

Sinduscon-RS (2005)

Sinduscon-MG (2006)

Grupo de trabalho para discussão

14 empresas + 03 associações

Submissão ao Jurídico

<http://www.sindusconpe.com.br/>

NBR 14037

- **Responsável: construtor**
- **Entrega: primeiro proprietário**
- **Edificações condominiais**
 - 01 exemplar para cada unidade
Manual do proprietário
 - 01 exemplar para o síndico
Manual das áreas comuns

GARANTIAS

Secovi-SP, SindusCon-SP (2003)

Sistema		No ato da entrega	Especificado pelo Fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Equipamentos industrializados	Banheira de Hidromassage m SPA		Casco, moto-bomba e acabamento dos dispositivos		Problemas com a instalação			
Instalações Elétricas- Tomadas/ Interruptores/ Disjuntores	Material	Espelhos Danificados ou mal Colocados	Desempenho do material e isolamento térmico					
	Serviços				Problemas com a instalação			
Instalações Hidráulicas- Ramais	Material		Desempenho do Material					
	Serviço				Problemas com as instalações embutidas e vedação			
Instalações De Gás	Material		Desempenho do Material					
	Serviço				Problemas na vedação das junções			
Revestimentos de parede/piso e teto	Paredes externas/ fachadas						Infiltração decorrente do mau desempenho	
Solidez/ Segurança da edificação								Problemas em peças estruturais e em vedações que possam comprometer a solidez e a segurança da edificação

SUMÁRIO

Manual das Áreas Comuns

1. INTRODUÇÃO
2. DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO
 - 2.1 Projeto
 - 2.2 Especificações técnicas
 - 2.3 Fornecedores de materiais e serviços
- ➔ 3. RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO
- ➔ 4. DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO
5. GARANTIA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA
 - 5.1 Objeto da garantia
 - 5.2 Termo de garantia
 - 5.3 Condições de exclusão da garantia
 - 5.4 Assistência técnica
6. OPERAÇÃO E USO DAS ÁREAS COMUNS
7. MANUTENÇÃO DAS ÁREAS COMUNS
- ➔ 8. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Exigência: Código Civil (artigo 1348, inciso V), NBR 5674 e NBR 14037.

Responsabilidade pela elaboração: síndico (empresa ou profissional).

Abrangência mínima: as inspeções, o período (curto, médio e longo prazo); além da previsão orçamentária para a sua realização.

Referência para as inspeções: orientações do manual do proprietário e do manual das áreas comuns.

Fonte: “Manual das Áreas Comuns” - elaborado pelo SINDUSCON-RS – 1ª edição - publicação junho/2005.

Modelo de programa de manutenção preventiva		A cada ano
	Ano 13 em diante	.
	Ano 12	.
	Ano 11	
	Ano 10	
	Ano 9	
	Ano 8	
	Ano 7	
	Ano 6	.
	Ano 5	
	Ano 4	
	Ano 3	
	Ano 2	
	Ano 1	
Custo R\$		
Documentos	Livro de Registro de Manutenção/Contrato e Relatório da Empresa Especializada	
Responsável	Empresa Especializada	
Periodicidade	A cada ano	
Atividade	Efetuar a regulagem das portas	
Subsistema	Porta corta-fogo	
Sistema	Equipamentos Industrializados	

PROPOSTAS para REFLEXÃO

INCORPORAÇÃO

Termo de garantia, Memorial

VENDA

Contrato de compra e venda

EXECUÇÃO

Negociar prazos, Manuais dos fornecedores, Tempo de carência

ENTREGA DA OBRA

Incluir os prazos nos manuais

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Responsabilidade sobre a manutenção preventiva, Comunicado periódico sobre o fim das garantias, Realização de vistorias periódicas dentro dos prazos de garantia

ESCOLA POLITÉCNICA DE PERNAMBUCO



Grupo de Pesquisa em
Tecnologia e Gestão da Construção de Edifícios