



CEO ✓
CONDOMÍNIO EM ORDEM

E-book gestão das manutenções em Condomínios

Como aplicar ABNT NBR 5674 em seu condomínio

Autores: **Ronaldo Sá Oliveira** - ronaldo@rsoassessoria.com.br
Mario Galvão - contato@ponsiconsultoria.com.br

2018 – 1º Edição

1. APRESENTAÇÃO

A revisão da norma de gestão das manutenções, ABNT NBR 5674 e criação de outras normas calcinam a garantia a realização das manutenções e seus respectivos registros, trouxe ao mercado uma clareza de como proceder as ações e reforça a importância e impacto direto em ações jurídicas que possuíam uma lacuna no passado.

No sentido de apoiar os condomínios e orientá-los quanto ao modo correto de utilizar a norma, A CONDOMINIO EM ORDEM www.condominioemordem.com.br elaboraram este E-book.

De forma didática, e alinhada com a norma e demais legislações relacionadas ao assunto, várias questões são esclarecidas. A proposta é que todos os gestores de condomínios possam interpretar e aplicar uma norma que merece absoluto apoio. Afinal, isso representa assegurar o patrimônio e, principalmente, a vida de milhões de pessoas.

Boa leitura!

O maior portal de conteúdo técnico para seu condomínio

www.condominioemordem.com.br

REDES SOCIAIS



CONDOMINIOEMORDEM



CONDOMINIOEMORDEM

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	0
2. INTRODUÇÃO	2
3. SOBRE OS AUTORES	2
4. GARANTIA E VIDA ÚTIL DAS EDIFICAÇÕES.....	3
5. A IMPORTÂNCIA DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA EM EDIFICAÇÕES	4
6. INSPEÇÃO PREDIAL E VERIFICAÇÕES ROTINEIRAS	5
7. CORRIGIR PATOLOGIA OU IMPLEMENTAR PLANO DE MANUTENÇÃO.....	6
8. O CUSTO DA NEGLIGÊNCIA DO SÍNDICO	7
9. PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL, SE SEU EDIFÍCIO NÃO POSSUI ESTÁ EM RISCO. ...	8
10. COMO IMPLEMENTAR UM PLANO DE MANUTENÇÃO	9



www.rsoassessoria.com.br



www.ponsiconsultoria.com.br

2. INTRODUÇÃO

Prezados leitores,

A finalidade deste manual é transmitir informações sobre gestão das manutenções em condomínios residenciais, estabelecendo as condições de segurança e garantia das edificações.

Entenda-se por manutenção qualquer intervenção realizada na edificação e seus sistemas, elementos ou componentes constituintes, ou seja, qualquer ação nos sistemas que compõem o edifício e que não sejam caracterizados como reforma, pois visam manter as condições da edificação existente, sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade e segurança.

A realização desses procedimentos, quando interferir nos sistemas ou na segurança da edificação, deve ser acompanhada por profissional habilitado, atender a legislação e normalização vigentes, bem como contar com a aprovação dos órgãos competentes.

3. SOBRE OS AUTORES

Este E-book foi elaborado por dois especialistas do assunto, que atuaram na criação das normas que regem o assunto e atuam na aplicação e implementação dos sistemas de plano de manutenção, onde buscam resumir de forma clara e direta, aquilo que o gestor de condomínio não pode negligenciar e que irá contribuir para as ações necessárias para a manutenção e potencial valorização do patrimônio as pessoas que os elegeram, pois um edifício bem gerido, tende a possuir menores passivos, manifestações patológicas, o que implica até na harmonização dos moradores, e conseqüentemente.

RONALDO SÁ OLIVEIRA é Engenheiro Civil, atua como Diretor Técnico da **RSO ASSESSORIA**, especialista em normalização atuando em mais de uma centena de comissões técnicas nos últimos anos, dentre as quais ABNT NBR 14037 – norma de manuais de entrega; ABNT NBR 5674 – norma de gestão da manutenção; ABNT 16280 – norma de reforma (autor do texto base); ABNT NBR 15575 – norma de desempenho etc. Prestador de assessoramento técnico, laudos, pareceres a condomínios e gestão de reformas.

É assessor técnico de grandes entidades do setor imobiliário, construção e projetos, coordenador técnico de diversos manuais técnicos do setor e colunista de diversos canais voltados a construção e gestão de empreendimentos.

MÁRIO GALVÃO é Engenheiro Civil, mestre em Desenho, Gestão e Direção de Projetos pela Fundação Ibero Americana – FUNIBER. MBA em Construções Sustentáveis pela Universidade Cidade de São Paulo – UNICID, Gerenciamento de Projetos pela University of Califórnia, Irvine – EUA, em Gerenciamento de Projeto pela Fundação Getúlio Vargas – FGV; Engenharia Diagnóstica pelo Instituto Brasileiro de Educação Continuada – INBEC. Atua como Diretor Técnico da **PONSI** e auditor da Qualidade em Sistema de Gestão Ambiental – SGA e Sistema de Gestão de Qualidade – SGQ. Membro da GBC Brasil (Green Building Council), do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Distrito Federal – IBAPE/DF e da Comissão de Estudo Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT NBR 13752 (ABNT/CE-002:134.003). Assistente Técnico em ações judiciais envolvendo perícias de engenharia nos Fóruns do DF.

4. GARANTIA E VIDA ÚTIL DAS EDIFICAÇÕES

Constantemente nos deparamos com uma situação, não muito correta e que mais parece aquele "jeitinho brasileiro" o qual tanto repudiamos, mas que sempre retorna, onde quando faltam alguns meses para um edifício completar o quinto ano da entrega, os moradores encaminham aos construtores / incorporadores diversos chamados indicando defeitos e solicitação de reparos na construção, ou um laudo completo com todas as manifestações patológicas, o qual um perito identificou em um trabalho específico de verificação do empreendimento feito na véspera.

Em muitos casos a preocupação dos moradores é de aproveitar o prazo de garantia, que, de acordo com a lei, se estende por cinco anos a contar do recebimento do imóvel. Essa forma de agir é lícita, mas é importante que se conheçam as diferentes modalidades de garantia, além de se valorizar responsabilidade do usuário pelo uso correto e pela manutenção do imóvel.

Garantia é um instituto jurídico que resguarda o contratante ou consumidor contra riscos que se manifestem após o negócio firmado. O prazo pode ter natureza legal, quando decorrente de imposição por lei, ou contratual, quando estabelecido por vontade das partes. Onde conforme a ABNT NBR 15575, Edificações habitacionais Desempenho há duas garantias que necessitam ser entendidas

- a. Garantia legal: Direito do consumidor de reclamar reparos, recomposição, devolução ou substituição do produto adquirido, conforme legislação vigente
- b. Garantia certificada: Condições dadas pelo fornecedor por meio de certificado ou contrato de garantia para reparos, recomposição, devolução ou substituição do produto adquirido

O principal prazo de garantia legal para a construção civil está descrito no artigo. 618 do Código Civil, que impõe ao construtor a responsabilidade por defeitos que comprometam a "solidez e segurança" da obra, pelo prazo de cinco anos.

Mas há que ser considerada ainda a garantia legal instituída pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 26) quanto a vícios aparentes, que vige por 90 (noventa) dias. Em caso de vícios ocultos, o prazo se inicia no "momento em que ficar evidenciado o defeito".

De outro lado, a garantia contratual é uma faculdade a ser exercida por livre e espontânea vontade do construtor/incorporador. Onde a pratica define prazos específicos para itens não cobertos pela garantia legal de "solidez e segurança", tais como pintura e impermeabilização, ou para componentes específicos como esquadrias de janelas, por exemplo.

ABNT NBR 15575, Edificações habitacionais Desempenho, possui uma tabela de recomendação para prazos mínimos de garantia contratual, referente a sistemas e componentes não abrangidos pela garantia legal de "solidez e segurança". A adoção desta tabela pelo construtor não pode ser considerada obrigatória, mas como um "manual de boas práticas", não vinculante para o setor. Também diversas entidades de classe criaram manuais que representam o entendimento do setor sobre o assunto garantia e vida útil, como uma regra de mercado.

VIDA ÚTIL Conforme a ABNT NBR 15575, Edificações habitacionais Desempenho –é o período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nesta Norma, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual)

Nota: Interferem na vida útil, além da vida útil de projeto, das características dos materiais e da qualidade da construção como um todo, o correto uso e operação da edificação e de suas partes, a constância e efetividade das operações de limpeza e manutenção, alterações climáticas e níveis de poluição no local da obra, mudanças no entorno da obra ao longo do tempo (trânsito de veículos, obras de infraestrutura, expansão urbana, etc.). O valor real de tempo de vida útil será uma composição do valor teórico de Vida Útil de Projeto devidamente influenciado pelas ações da manutenção, da utilização, da natureza e da sua vizinhança. As negligências no atendimento integral dos programas definidos no Manual de Uso, Operação e Manutenção da edificação, bem como ações anormais do meio ambiente, irão reduzir o tempo de vida útil, podendo este ficar menor que o prazo teórico calculado como Vida Útil de Projeto.

Ou seja, ficará mais difícil questionar a qualidade, dos sistemas, ou exigir garantias caso não apresente evidência de realização de manutenções em conformidade com a ABNT NBR 5674- Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção

Em resumo com as normas vigentes as quais balizam os pareceres jurídicos, a falta da realização de manutenção dos sistemas, conforme plano de gestão de manutenção que deverá ser desenvolvido, em atendimento a ABNT NBR 5674, norma de gestão da manutenção, a qual também é atrelada a ABNT NBR 14037, norma de diretriz para elaboração de manuais de edificações, poderá acarretar a perda da garantia, nos mesmo moldes que uma não realização de manutenções em concessionária em um veículo, acarreta na perda da garantia a dezenas de anos, e que todos entendem e cumprem.

5. A IMPORTÂNCIA DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA EM EDIFICAÇÕES

A manutenção está ligada diretamente à inspeção predial, que busca classificar as anomalias e falhas constatadas na edificação com uma visão sistêmica, apontando o grau de risco observado para cada uma delas e as recomendações para a sua correção. Ocorre que as anomalias e falhas são conceitos distintos conforme a sua origem:

- a. As anomalias possuem origem nas etapas de projeto, execução ou especificação de materiais e, portanto, vinculadas a construção da edificação e consideradas vício construtivo;
- b. As falhas são não conformidades decorrentes da falta de manutenção e, portanto, possuem origem em atividades de manutenção, uso e operação inadequada consideradas vício de manutenção.

A implementação de um programa de manutenção preventiva possibilita detectar e

corrigir as falhas apontadas nas inspeções prediais não comprometendo a garantia da construtora.

Apesar da manutenção predial ainda não estar disseminada como prática no mercado, avanços importantes para a sua regularização e melhoria no Brasil as normas sobre o tema já possuem mais de 30 anos pois a versão anterior da ABNT NBR 5674 era de 1977.

Desta forma, a manutenção predial é tida como uma solução eficaz contra fatores de depreciação que afetam uma edificação e deverá fazer parte de uma gestão predial eficiente, garantindo uma maior vida útil e melhor desempenho, devendo fazer parte das obrigações da gerência dos condomínios.

6. INSPEÇÃO PREDIAL E VERIFICAÇÕES ROTINEIRAS

A inspeção predial, diferente do modo que o mercado tem tratado o tema, o trabalho é importante para identificação de causas de manifestações patológicas e levantamento do real estado da edificação. O trabalho poderá subsidiar a implantação de um PROGRAMA DE GESTÃO DA MANUTENÇÃO, em conformidade com a ABNT NBR 5674.

A ferramenta, infelizmente é usada de forma equivocada, para pleitear ações por parte de construtoras e incorporadoras, na véspera do vencimento de garantias, esta prática está com os dias contados, pois as legislações e normalizações vigentes, remetem que, para se pleitear garantias, o condomínio deverá apresentar seus planos de manutenção e evidências de atendimento aos manuais de uso e operação, os quais as construtoras são obrigadas a entregar no momento da entrega dos empreendimentos e respectivas unidades.

Os condomínios, por sua vez, têm todo o direito de solicitar uma inspeção predial, caso haja dúvidas sobre a qualidade do empreendimento, que foi entregue, e, caso um especialista constate que há erros de construção ou vícios, que são as "anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor. Podem decorrer de falha de projeto ou de execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização", onde fique evidenciado, poderá pleitear reparos, ajustes ou ressarcimentos.

Em alguns lugares do Brasil, a inspeção predial já é regulamentada por força de lei, e, atualmente, está em desenvolvimento, projetos de lei federal que irão unificar os procedimentos, assim como as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, que estão em consonância com os projetos de lei, e que visam monitorar a implementação de planos de manutenção e real estado de conservação, segurança e higiene dos edifícios, portanto se seu condomínio não está em ordem, conte com a CONDOMÍNIO EM ORDEM para entender as ações necessárias para atualizar seu empreendimento e não correr riscos.

A inspeção predial sempre deverá ser feita por profissionais habilitados, arquitetos ou engenheiros, e diferente de alguns textos técnicos que circulam no mercado e que podem levar um leigo a um equívoco, estes profissionais são qualificados para esta função e, com sua formação acadêmica e cursos complementares, visam aprimorar o entendimento, mas não são obrigatórios. Outro ponto importante a esclarecer aos condomínios, é a respeito das especialidades, onde é recomendável que as verificações sobre instalações elétricas e mecânicas sejam realizadas por engenheiros

eletricistas e mecânicos, respectivamente.

7. CORRIGIR PATOLOGIA OU IMPLEMENTAR PLANO DE MANUTENÇÃO

Uma dúvida rotineira nos gestores de condomínios estão atrelas a ordem da correção de patologias da edificação e plano de manutenção, qual implementar primeiro.

Com a expansão do mercado imobiliário nos últimos anos, e com o envelhecimento das construções mais antigas, o plano de manutenção preventiva está cada dia mais presente na rotina dos condomínios no Brasil.

De fato, muitos prédios sofrem com a falta de zelo e, em algumas situações, com a negligência dos moradores, representados pela figura do síndico.

Isso causa depreciação, desvalorização do imóvel e até danos para a estrutura e instalações. O resultado desse descuido coloca em risco os moradores, possibilitando acidentes pela falta de segurança da própria edificação.

Sabe-se que a melhor forma de garantir o desempenho e funcionalidade das instalações de uma edificação é através da correta implementação de um plano de manutenção preventiva, ou seja, atuar antes do problema ocorrer. Contudo, uma dúvida recorrente dos gestores de condomínios e síndicos quando buscam implementar um plano de manutenção em uma edificação é saber quais são os requisitos para que o mesmo tenha sucesso.

A questão é, a implementação deste plano de manutenção deve ocorrer antes ou depois da correção das patologias identificadas previamente por um diagnóstico da edificação? Para que melhor possamos responder a esta pergunta vamos traçar um paralelo na área da saúde: um paciente com excesso de peso e que apresente, como consequência, diversas patologias (pressão alta, taxas de glicose descontrolada, etc.), precisa primeiro ser submetido a um tratamento médico para reduzir o sobrepeso e atingir as suas taxas dentro do limite da normalidade. Após vencida esta etapa, pode prosseguir na manutenção do que conquistou e assim assegurar uma vida saudável.

Assim como na medicina, a engenharia entende que o termo manutenção possui como significado principal o ato de manter ou conservar algo que esteja funcionando corretamente. Desta forma a sua implementação depende necessariamente de ação para correção das patologias que a edificação apresenta em sua estrutura e instalações para posteriormente ser adotado o plano de manutenção.

Nos dias atuais, a manutenção deu lugar à Engenharia de Manutenção e Gestão de Ativos, que reconhece a necessidade de seguir à risca os manuais de funcionamento e utilização dos equipamentos e sistemas da edificação. Com o conhecimento de tudo que compõe uma edificação e a correção antecipada de suas falhas, podemos, aí sim, elaborar o tal plano de manutenção.

Caso este processo seja invertido, ou seja, implemente-se o plano de manutenção em uma edificação com diversas patologias antes das correções, o mesmo não será efetivo. O resultando é um tremendo prejuízo financeiro e operacional, já que não se pode manter em perfeito funcionamento o que está danificado, transformando a atividade de manutenção em meras obras corretivas. O que causa enormes prejuízos financeiros para o condomínio e seus proprietários, pois não há planejamento para a sua realização.

Podemos exemplificar a situação em um condomínio que apresenta diversas patologias tais como o revestimento cerâmico de fachada descolando, quadros elétricos sobrecarregados e aquecidos, sistema de sprinklers sem funcionar em função de bombas danificadas, piscinas com vazamentos, entre outros. Ao se implementar um plano de manutenção neste tipo de edificação, haverá desperdício de recursos técnico e operacional para o condomínio além do financeiro já mencionado.

Perde-se com isso a oportunidade de realizar a correção das patologias através da contratação de empresas especializadas em engenharia diagnóstica, com planejamento e orçamentos prévios, para realizar diretamente os serviços de manutenção que não possuem esta finalidade.

Como vimos, a implementação de um plano de manutenção em uma edificação só deve ser realizada após a correção das patologias da sua estrutura e instalações, de modo a garantir um processo eficiente e econômico para o condomínio.

8. O CUSTO DA NEGLIGÊNCIA DO SÍNDICO

Segundo o legislador Sílvio Venosa *“O síndico desempenha o papel mais importante no condomínio, não só porque o representa ativa e passivamente em juízo, mas também porque exerce as funções executivas do administrador.”*

A Responsabilidade Civil do síndico encontra respaldo nos artigos do Código Civil 927, 186 e 187, na qual, retrata temas alusivos à ação ou omissão lesiva, culpa, dano e nexos de causalidade. Já o Código Civil de 2002 nos traz em seu art.186 a seguinte narrativa: *“Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”*.

Portanto cabe ao síndico a administração geral do condomínio, cumprimento dos encargos que a Convenção e o Regimento Interno lhe atribuem, além das execuções das deliberações da assembleia e, em especial as atribuições e deveres previstas pela Lei 10.406/2002, Art. 1.348, Lei 4.591/64, artigo 22, § 1º, no que compete a função do síndico.

A responsabilização pode ser de forma objetiva, onde ocorre a obrigação de indenizar pelo simples evento, ou seja, não há que se questionar se o condomínio terá ou não culpa; ele será, de pronto, responsabilizado.

Para estes casos, a lei apresenta expressamente as hipóteses, como, por exemplo, queda de rebocos, atos praticados pelos empregados ou outros prepostos. Já na responsabilidade subjetiva, é necessário discutir a culpa e a ligação do ato praticado ao evento, como nos casos de furto ou danos de veículo no interior da garagem, ofensas, constrangimentos, etc.

No caso do condomínio, e de acordo com a Convenção o síndico poderá ser responsabilizado em qualquer das situações citadas, ressalta o advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário, Drº Anderson Machado, o qual entrevistamos para este capítulo.

São muitos os poderes do síndico, porém, nenhum o exime de responsabilidade. Exceções ou omissões podem levá-lo a responder com seu patrimônio pessoal por

prejuízos e danos daí decorrentes, visto que, o campo é amplo para o seu exercício, porém, sempre há que observar que o cargo deve ser exercido com responsabilidade, dentro dos poderes a ele conferidos. Juridicamente, corresponde aos efeitos do obrigado, quando não cumpre a sua obrigação ou a cumpre de maneira diversa do estabelecido, podendo também sua definição atingir tanto ato comissivo como omissivo, ou seja, a omissão também rega responsabilidades ao agente omissor.

A RESPONSABILIDADE CIVIL desse tipo de gestor é baseada na culpa, ou seja, a atuação do síndico ou mesmo sua omissão é que irá desencadear um procedimento que poderá determinar que o mesmo promova a indenização dos prejuízos causados. Ressalto aqui alguns exemplos práticos e que infelizmente ocorrem de forma cotidiana na vida condominial, no que tange aos atos de omissões dos administradores dos diversos condomínios do nosso país, tais como: Falta de prestação de contas; falta de manutenção nos elevadores; falta de manutenção predial de acordo com o manual entregue pela construtora ao condomínio, falta de observação das normas brasileiras como por exemplo a ABNT NBR 16.280, norma de reforma, ABNT NBR 5674 norma de gestão das manutenções; falta de contratação de seguro; falta de recarga de extintores, falta de para-raios e demais equipamentos de segurança; dentre outras situações.

Cabe esclarecer ainda que, o síndico além da responsabilidade civil, pode ser responsabilizado criminalmente por exemplo nos casos de apropriação indébita de fundos do condomínio (*reclusão de um a quatro anos, podendo ser aumentada de um terço, e multa*; apropriação indébita de verbas previdenciárias dos funcionários (*dois a cinco anos de pena, e multa*); crimes contra a honra – injúria, calúnia e difamação (*um mês a dois anos de reclusão, além de multa*), além é claro de outros tipos de responsabilidade tais como a tributária.

Infelizmente a maioria dos gestores não compreendem que, a manutenção preventiva é muito mais em conta do que a manutenção corretiva, pois temos observado durante esses anos que essa cultura do imediatismo predomina na vida condominial, trazendo assim prejuízos enormes.

O tema possui norma técnica específica, a qual define o modo que um plano de manutenção deverá ser realizado, a norma ABNT NBR 5674, além de definir o modo de gerir as tarefas, e armazenar as informações, também é amplamente atrelada a outras normas que definem GARANTIAS e VIDA ÚTIL do empreendimento, assim como de seus sistemas, e a negligência poderá ter um enorme custo, em um questionamento, onde as garantias sejam negadas, por conta de não realização das manutenções previstas pelo incorporador.

Ninguém pode alegar desconhecimento da lei e, portanto, muitos síndicos podem estar à mercê da **responsabilidade civil dos síndicos principalmente por Omissão, por desconhecerem as** responsabilidades que assumem ao ser eleito para administrar um condomínio.

9. PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL, SE SEU EDIFÍCIO NÃO POSSUI ESTÁ EM RISCO.

O Plano de manutenção visa manter o condomínio conservado valoriza o patrimônio e aumenta o bem-estar de todos. Portanto, aposte na manutenção preventiva.

Apesar deste discurso parecer um "mantra", são poucos os síndicos que realmente deixam o empreendimento em perfeitas condições de uso, seja por falta de verbas, má informação ou simplesmente desleixo, onde serviços necessários vão sendo deixados para trás, sucateando os edifícios.

A eficiência na gestão, infelizmente ainda é entendido por muitas pessoas como atrelado a manter os custos do boleto dos condomínios em valores que não gerem conflitos, mas muitas vezes por esta razão as ações vão sendo postergadas, esclarecemos que esta prática sempre trará custos maiores no decorrer da vida útil do empreendimento, pois os problemas do edifício, em decorrência de falta de manutenção nunca diminuem, para isto há a um estudo chamado Regra de Sitter o qual registra a evolução progressiva de custos de manutenção ao longo do tempo.



A responsabilidade recai, sobre o síndico, mas o mesmo necessita contar com o entendimento de todos para a gestão financeira para que consiga manter as contas em dia e as ações no condomínio.

10. COMO IMPLEMENTAR UM PLANO DE MANUTENÇÃO

O caminho da implantação de um plano de manutenção, inicia por saber o que fazer e mas a tempo para atuar de modo preventivo, realizando concorrência entre empresas a partir de um memorial, ou seja, todos os orçamentos solicitados devem cobrir os mesmos escopo, e oferecer materiais de qualidade igual, além da mão de obra que deve atender as legislações de segurança, pois somente este requisito, já representa um enorme diferencial no valor de uma proposta.

No caso de prestação de serviço, o importante é o currículo do profissional, em conformidade com a importância do tema, pois o mercado, possui centenas de aventureiros, mas que não possuem conhecimento técnicos, para prestação de assessoramento, e acabam ganhando por preço somente, mas a qualidade do serviço, em sua maioria deixa muito a desejar.

No caso de edifícios antigos, a maneira correta é realizar uma inspeção predial, e a partir desta análise construir um plano de manutenção o qual deve ser construído na íntegra e de acordo com a ABNT NBR 5674, a qual o profissional que executar a primeira inspeção predial, poderá compor os tempos de manutenção dos sistemas, rotinas e modo de documentar as ações.

Este plano de manutenção, já está se tornando obrigatório em Brasil, por força de lei por segurança, além dos aspectos das garantias, mas a tendência é que seja obrigatório em todo o território, portanto se seu condomínio não possui, corra, pois você poderá ser obrigado a montar e com certeza custará muito mais caro.

No caso dos edifícios novos, as manutenções, necessitam seguir o manual de uso e operação do edifício, onde a incorporadora em atendimento a ABNT NBR 14037, encaminhou uma minuta de plano de manutenção, com rotinas e prazos, portanto cabe ao síndico implementar.

Planeje as ações, evitando paliativas, por exemplo, se precisar reforçar uma prumada, não o faça com massa plástica, pois o cano pode acabar estourando num final de semana, e o condomínio terá que arcar com os custos de um encanador chamado às pressas e, provavelmente, com os danos em apartamentos ou áreas comuns.

Ao elaborar uma previsão orçamentária para as despesas com manutenção, leve em consideração não somente os gastos dos anos anteriores e sim o planejamento das ações futuras, e os fundos de reservas para as intervenções maiores, mesmo que a mesma deva ocorrer somente daqui diversos anos, quanto antes você detalhar as ações, mais fracionado poderá ser a composição do caixa, sem surpresas, rateios e brigas na hora da execução.

Faça uma programação da manutenção a curto, médio e longo prazos. Aproveite a cronologia em assembleia, lembre-se que há muitas fontes para determinar as prioridades do prédio: vistoria, especificações de manutenção dos equipamentos fornecidas pelos fabricantes, solicitações feitas pelos moradores, limites impostos pelo orçamento.

Programe as manutenções de forma preventiva e preditiva e construa uma agenda de ações para o ano todo, e anote as tarefas que devem ser realizadas diariamente, quinzenalmente, mensalmente, a cada três ou seis meses, etc.