



Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos

APRESENTAÇÃO

- 1) Este 1º Projeto foi elaborado pela Comissão de Manutenção de Edificações (CE-02:140.01) do Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB- 02), nas reuniões de:

17/12/2009	14/01/2010	11/02/2010
11/03/2010	08/04/2010	13/05/2010
17/06/2010	08/07/2010	29/07/2010
19/08/2010	16/09/2010	

- 2) Este 1º Projeto de Revisão é previsto para cancelar e substituir a ABNT NBR 14037:1998, quando aprovado, sendo que nesse ínterim a referida Norma continua em vigor;
- 3) Baseado na(s) ABNT NBR 14037:1998
- 4) Não tem valor Normativo;
- 5) Aqueles que tiverem conhecimento de qualquer direito de patente devem apresentar esta informação em seus cometários, com documentação comprobatória.
- 6) Este Projeto de Norma será diagramado conforme as regras de editpração da ABNT quando de sua publicação como Norma Brasileira;
- 7) Tomaram parte na elaboração deste projeto de revisão:

Representante

Participante

ABECE	THOMAS GARCIA CARMONA
ABNT/CB-02	JOÃO DE VALENTIN ROSE DE LIMA
AGRE	LOURINALDO SANTOS
ANAMACO	RUBENS MOREL N. REIS
ARQT. ARQ. SERV TECN	LAERTE SAKAI
ASTRA	ALEXANDRE MIRANDA
AUTÔNOMO	PAULO GRANDISKI
BROOKFIELD	EDUARDO MAGNONI
BROOKFIELD	FERNANDA MARTINATTI



ABNT/CB-02
PROJETO DE REVISÃO ABNT NBR 14037
OUTUBRO: 2010

CAIXA	CARLOS HASHIMOTO LUIZ ZIGMANTAS
CYRELA	OLIVER ROBERTO ANDRADE
DMO ENGENHARIA	LUIZ RICARDO F. SILVA
DOCOL	PLINIO GRISOLIA
FDE - FUNDAÇÃO PARA DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO	RICARDO GRISOLIA ESTEVES
GABINETE GOMIDE	TITO LÍVIO FERREIRA GOMIDE
GAFISA	JOÃO PAULO BUENO C.SANCHES
IBAPE	JERÔNIMO CABRAL P. GUNDES NETO
IBAPE SP	FLÁVIA ZOEGA A PUJADAS
IBAPE-SP	VANDERLEI JACOB JÚNIOR
INPAR	REGINALDO ALEXANDRE DA SILVA
IPT	PAULO CHAVES DE ARAUJO
L. SARROUF ENGENHARIA	LILIAN SARROUF
L+MGETS	DAVID RODRIGUES QUINTAS JUNIOR
LUCIO ENGENHARIA	ALEXANDRE DOS SANTOS EUGÊNIO
LUCIO ENGENHARIA	KARINA HADDAD G. SCCIOTA
MG CONSULT	MARCO ANTONIO GULLO
MINISTÉRIO PÚBLICO	RENATO A. E. SERVOS
PAULO CHAVES DE ARAUJO	PAULO CHAVES DE ARAUJO
PROCONSULT ENGENHARIA	FÁBIO G. CANAPARO
PROCONSULT ENGENHARIA	LUIZ FERNANDO FONTE
PROCONSULT ENGENHARIA	RODRIGO NICOLELLIS
SABESP	RICARDO REIS CHAHIM
SECOVI	RONALDO SÁ



SECOVI/SINDUSCON	CARLOS PINTO DEL MAR
SECOVI/SP	WILSON APARECIDO SALMEN
SIKA	EDUARDO A. S. XAVIER
SINCO	JOSIANE MARCELINO
SINCO ENGENHARIA	JOSIANE MARCELINO
SINDUSCON/SP	RICARDO S. PINA
SPRINGER	RICHARD SPRINGER
TECNISA	DEBORA CRISTINA VON MASCHELL
TECNISA	DEBORA MASCHELE
TECNISA	FABIO VILLAS BÓAS
TECNISA	LUDMILLA GARCIA
TECNUM CONSTRUTORA	ALVARO CORDEIRO DOS SANTOS JUNIOR
TIGRE	PAULO AFONSO BERTOLDI
TRIE ARQUITETOS	JOSÉ EDGAR POMPEU
TUPY S/A	EDUARDO PESCUMA DE ANDRADE
VIAPOL	MARCOS STORTE



Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos

Guidelines for building use, operation and maintenance manual preparation – Requirements for content preparation and presentation.

Palavras-chave: Manual de Manutenção
Descriptors: Manutention Manual

Sumário

Prefácio

Scope

Introdução

- 1 Escopo
 - 2 Referências normativas
 - 3 Termos e definições
 - 4 Requisitos para elaboração e apresentação do manual
 - 5 Requisitos para os conteúdos dos capítulos e subdivisões do manual
- Anexo A (normativo) Documentação técnica e legal do condomínio**

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 (ABNT/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 das Diretivas ABNT, Parte 2.

O escopo desta Norma Brasileira em inglês é o seguinte:

Scope

1.1 This Standard state the minimum requirements for content preparation and presentation to be included in the building use, operation and maintenance manual to be issued by the constructor/incorporator, according to actual laws, to:

- a) to inform the owners and condominium the technical features of the erection built;*
- b) describes the building conservation, use and maintenance recommended and mandatory procedures, as the equipment operation;*
- c) using an easy understanding language, inform and guide the owners and condominium about the obligations of maintenance and conservation activities execution, and the building using conditions;*
- d) prevent the faults and accidents events caused by improper use;*
- e) contribute to make the building reach the complete lifecycle.*



1.2 This standard is applicable to the technical data supply necessary to the use activities development, operation of the equipments and building maintenance.

1.3 This standard is applicable to constructions in general, independing on the height, type or building standard.

1.4 The owner or the condominium is responsible for the item 1.2 activities, and they could nominate a Legal Representative according to specific legislation.

Note The related standards to public safety and personal health are not scope of this technical standard.

Introdução

A busca da qualidade no processo de produção das edificações, uma das metas que nos últimos anos impulsiona a introdução de significativas mudanças na construção civil, tem evidenciado a necessidade de uma abordagem mais ampla do processo e dos intervenientes envolvidos.

O processo de produção das edificações normalmente vinha sendo observado como constituído de apenas duas etapas: o projeto (algumas vezes subdividido em etapas intermediárias desde a definição conceitual do projeto até a produção de detalhes de execução) e a execução em canteiro.

Entretanto, a edificação construída não pode ser entendida, ela própria, como a realização do objetivo do processo, pois é somente após a conclusão do projeto e da execução da edificação que ela pode ser colocada a serviço dos seus usuários e, servindo-os adequadamente em relação ao previsto, ou seja, realizar o motivo pelo qual a edificação foi produzida.

Cada vez mais a sociedade civil tem reconhecido e assumido a elevada importância das atividades de uso operação e manutenção dos edifícios como forma de assegurar-se a durabilidade e a preservação das condições de utilização das edificações, durante a sua vida útil de projeto.

Por um lado, dadas suas características afins, existe uma razoável integração entre as etapas posteriores, à execução da edificação.

Por outro lado, existe já uma crescente integração entre as etapas de projeto e execução.

A questão centra-se então no desenvolvimento de uma interface eficiente entre projeto e edificação constituída, e programas de manutenção.

A elaboração e implementação de programas de manutenção corretiva e preventiva, calcada no objeto desta norma são essenciais. Um aspecto tão mais crítico quando se tornam mais complexas as edificações, afastando-se de padrões convencionais conhecidos.

Técnicas de avaliação pós-ocupação têm sido utilizadas para retornar às etapas de projeto e execução das informações sobre as condições reais de apropriação pelos usuários do espaço construído, identificadas a partir de observações das etapas de conservação, uso e manutenção.

A qualidade da documentação técnica produzida ao longo das fases de projeto e execução e seu direcionamento para esclarecer dúvidas relativas às etapas de conservação, uso e manutenção, e da operação dos equipamentos sistematizadas na forma de manuais das edificações tem sido outro instrumento para melhorar a comunicação no processo, e este é o foco desta Norma.



1 Escopo

1.1 Esta Norma estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos a serem incluídos no manual de uso, operação e manutenção das edificações elaborado e entregue pelo construtor/incorporador, conforme legislação vigente, de forma a:

- a) informar aos proprietários e condomínio as características técnicas da edificação construída;
- b) descrever procedimentos recomendáveis e obrigatórios para a conservação, uso e manutenção da edificação, bem como da operação dos equipamentos;
- c) em linguagem didática, informar e orientar os proprietários e condomínio com relação as suas obrigações no tocante à realização de atividades de manutenção e conservação, e de condições de utilização da edificação,;
- d) prevenir a ocorrência de falhas ou acidentes decorrentes de uso inadequado; e
- e) contribuir para que a edificação atinja a vida útil de projeto;

1.2 Esta Norma se aplica ao fornecimento de informações técnicas estritamente necessárias ao desenvolvimento das atividades de uso, operação dos equipamentos e manutenção das edificações.

1.3 Esta Norma se aplica para edificações em geral independentemente da altura, tipologia ou padrão construtivo

1.4 A incumbência pelas atividades descritas no item 1.2 é do proprietário ou do condomínio, podendo estes determinar um representante legal de acordo com as legislações específicas.

Nota As normas relacionadas à segurança pública e saúde pessoal não fazem parte do escopo desta norma técnica.

2 Referências normativas

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

ABNT NBR 5674, *Manutenção de edificações - Gerenciamento*

ABNT NBR 15575-1, *Edifícios habitacionais de até cinco pavimentos – Desempenho – Parte 1: Requisitos gerais*

ABNT NBR 12721:2006, *Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento.*

3 Termos e definições

Para os efeitos desta norma, aplicam-se as definições das ABNT NBR 5674, ABNT NBR 15575-1, ABNT NBR 12721 e os seguintes.

3.1

componente

conforme ABNT NBR 15575-1



3.2

durabilidade

conforme ABNT NBR 15575-1

3.3

equipamento

conforme ABNT NBR 15575-1

3.4

prazo de garantia

conforme ABNT NBR 15575-1

3.5

manual de uso, operação e manutenção

documento que reúne apropriadamente as informações necessárias para orientar as atividades de conservação, uso e manutenção da edificação e operação dos equipamentos

3.6

manutenção

conforme ABNT NBR 15575-1

3.7

operação

conjunto de atividades a serem realizadas que permitam o funcionamento de sistemas e equipamentos com a finalidade de manter condições adequadas de uso da edificação

3.8

Sistema

conforme ABNT NBR 15575-1

3.9

uso

atividades a serem realizadas pelos usuários na edificação dentro das condições previstas em projeto

3.10

usuário

pessoa que ocupa ou utiliza as dependências da edificação

3.11

vida útil de projeto (VUP)

conforme ABNT NBR 15575-1

3.12

área de uso privativo

áreas cobertas ou descobertas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, constituída da área da unidade autônoma de uso exclusivo destinada a atividade ou uso principal da edificação e área privativa acessória destinada a usos acessórias, tais como depósitos e vagas de garagem, conforme ABNT NBR 12721:2006



4 Requisitos para a elaboração e apresentação do manual

4.1 Linguagem utilizada

4.1.1 O Manual deve ser escrito em linguagem simples e direta, utilizando vocabulário preciso e adequado ao proprietário e ao condomínio. Podem ser utilizados recursos como ilustrações, desenhos esquemáticos, fotografias e Tabelas.

4.1.2 As informações contidas no manual devem ser apresentadas de forma didática.

4.1.3 O manual deve ser organizado de maneira que as informações sejam apresentadas segundo classificações que facilitem sua compreensão.

4.1.4 O nível de detalhamento do manual deve ser compatível com a complexidade da edificação.

4.1.5 O manual deve ser produzido e fornecido em meio físico, sendo impresso ou eletrônico (CD, DVD, *pen drive*).

NOTA O uso de meios eletrônicos é permitido desde que sejam de fácil operação e entendimento e que possuam a alternativa de reprodução dos conteúdos em meios impressos, sendo facultada ao usuário a solicitação de uma via impressa, por ocasião da entrega da obra.

4.2 Estrutura do manual

4.2.1 O conteúdo do manual deve orientar o proprietário e o condomínio na forma de obtenção de informações.

4.2.2 Por motivos práticos pode ser útil a divisão do manual em capítulos e estes podem ser subdivididos em itens.

A Tabela 1 define a estrutura de disposição de conteúdos dos capítulos e nas subdivisões os itens básicos que devem conter no manual, podendo ser complementada conforme a necessidade específica do empreendimento.

A Tabela 1 apresenta a correlação dos capítulos e subdivisões do manual com os itens desta norma para orientar na elaboração do manual.

4.2.3 Explicações adicionais que aprofundem a compreensão de alguma informação específica devem ser apresentadas em Anexo ao manual objeto desta Norma.

Tabela 1 — Disposição dos conteúdos

Capítulo	Subdivisões	Correlação com os itens desta Norma
1. Apresentação	Índice	5.1.1
	Introdução	5.1.2
	Definições	5.1.3
2. Garantias e assistência técnica	Garantias	5.2.1
	Assistência técnica	5.2.3
3. Memorial descritivo		5.3
4. Fornecedores	Relação de fornecedores	5.4.1
	Relação de projetistas	5.4.2
	Serviços de utilidade pública	5.4.3

Tabela 1 – (continuação)

Capítulo	Subdivisões	Correlação com os itens desta Norma
5. Limpeza e uso do imóvel	Sistemas hidrossanitários	5.5
	Sistemas eletro-eletrônicos	
	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	
	Sistemas de ar condicionado, ventilação e calefação	
	Sistemas de automação	
	Sistemas de comunicação	
	Sistemas de incêndio	
	Fundações e estruturas	
	Vedações	
	Revestimentos internos e externos	
	Pisos	
	Coberturas	
	Jardins, paisagismo e áreas de lazer	
	Esquadrias e vidros	
Pedidos de ligações públicas		
6. Manutenção	Programa de manutenção	5.6.1
	Registros	5.6.2
	Verificações	5.6.3
7. Informações Complementares	Meio ambiente e sustentabilidade	5.7.1
	Segurança	5.7.2
	Operação dos equipamentos e suas ligações	5.7.3
	Documentação técnica e legal	5.7.4
	Elaboração e entrega do manual	5.7.5
	Atualização do manual	5.7.6

5 Requisitos para os conteúdos dos capítulos e subdivisões do manual

Cada capítulo deve permitir uma visão específica, e deve ser detalhado numa extensão tal que permita guiar o leitor sobre o seu conteúdo.

5.1 Apresentação

5.1.1 Índice

Deve ser alfanumérico e conter de forma seqüencial os capítulos e subdivisões, indicando o número da página do manual.

5.1.2 Introdução

Deve conter informações sobre o empreendimento e fazer comentários sobre o manual.

5.1.3 Definições

Devem ser incluídas apenas as que são necessárias à compreensão de certos termos técnicos e legais adotados no manual.



5.2 Garantias e assistência técnica

5.2.1 Garantias

O manual deve conter informações sobre os prazos de garantia, constando os principais itens das áreas de uso privativo e das áreas de uso comuns, podendo variar com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu memorial descritivo.

NOTA Eventuais contratos de garantia pré-existentes, especialmente de equipamentos, devem ser informados no manual.

5.2.1.1 Recomenda-se que os prazos de garantia sejam apresentados em forma de Tabela conforme indicada, na NBR 15575-1.

5.2.2 Perdas de garantias

Deve conter explicitamente as condições de perdas de garantias.

5.2.3 Assistência técnica

5.2.3.1 O manual deve conter o procedimento como o construtor/incorporador se obriga a prestar o serviço de atendimento ao cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas, referentes à manutenção, garantia e assistência técnica.

5.3 Memorial descritivo

O manual deve apresentar uma descrição escrita e ilustrativa da edificação “como construída”, tanto para as áreas de uso privativo quanto para as áreas de uso comuns, sendo que as informações devem se ater, no mínimo, à abrangência destas respectivas áreas e devem conter:

- a) informações sobre aspectos importantes para o proprietário e ao condomínio, como propriedades especiais previstas em projeto e sistema construtivo empregado;
- b) desenhos esquemáticos, com dimensões cotadas, que representem a posição das instalações;
- c) descrição dos sistemas e quando aplicável dos elementos e equipamentos;
- d) cargas máximas admissíveis nos circuitos elétricos;
- e) cargas estruturais máximas admissíveis;
- f) descrição sucinta dos sistemas;
- g) relação dos componentes utilizados para acabamentos, (por exemplo, revestimentos cerâmicos, tintas, metais, ferragens, esquadrias, vidros, etc) com as suas especificações; e
- h) sugestão ou modelo do programa de manutenção preventiva.

5.3.1 A abordagem e extensão das informações vão depender da complexidade da edificação ou dos seus equipamentos.

5.4 Fornecedores

5.4.1 Relação de fornecedores

Deve conter a indicação dos fornecedores em geral e dados para contato.



5.4.2 Relação de projetistas

Deve conter a indicação dos responsáveis pela elaboração dos projetos e dados para contato.

5.4.3 Relação dos serviços de utilidade pública

Deve conter a indicação das concessionárias com os respectivos contatos.

5.5 Limpeza e uso

Esta seção trata dos procedimentos para limpeza e uso dos componentes ou equipamentos mais importantes da edificação, a fim de prevenir danos que possam acarretar conseqüências graves.

O manual deve apresentar informações sobre os procedimentos para a colocação em uso da edificação, contendo:

- a) descrição clara dos procedimentos para solicitação de ligação dos serviços públicos, informando endereços, telefones de contato, documentação necessária, etc;
- b) instruções sobre onde e como instalar os equipamentos previstos em projeto para serem fornecidos e instalados pelos usuários;
- c) instruções para a movimentação horizontal e vertical nas áreas comuns do edifício, identificando as dimensões e cargas máximas de móveis e equipamentos dentro da edificação construída;
- d) instruções para o uso;
- e) recomendações para limpeza.
- f) remeter às recomendações contidas na ABNT NBR 15575-1, nas partes específicas, para acesso de pessoas e manutenção de coberturas

5.5.1 O grau de detalhamento desta seção depende da complexidade dos sistemas da edificação objeto do manual.

5.5.2 Convém que seja abordado separadamente cada subdivisão, conforme indicado na Tabela 1.

5.6 Manutenção

5.6.1 Programa de manutenção preventiva

A observação e o cumprimento do programa de manutenção fornecerão subsídios para o bom funcionamento da edificação, atendendo às condições de saúde, segurança e salubridade do usuário.

5.6.1.1 O manual deve apresentar o modelo de programa de manutenção preventiva, que atenda a ABNT NBR 5674.

5.6.1.2 O disposto em 5.6.1.1 deve mencionar a periodicidade das manutenções.

5.6.1.3 O disposto em 5.6.1.1 deve apresentar informações sobre procedimentos e roteiros recomendáveis para a manutenção da edificação e descrever as condições de manutenibilidade previstas no projeto. Recomenda-se que a manutenção seja efetuada por pessoal qualificado e/ ou empresa especializada.



5.6.2 Registros

5.6.2.1 O manual deve indicar a obrigatoriedade de se registrar a realização da manutenção. Estes registros devem ser armazenados adequadamente conforme ABNT NBR 5674

5.6.3 Verificações

5.6.3.1 O programa de manutenção deve conter orientações para a verificação da realização das mesmas.

5.6.3.2 É recomendável que o manual indique a realização de laudos de inspeção da manutenção, uso e operação, a serem realizados periodicamente, por profissionais habilitados registrados nos conselhos profissionais competentes, para serem anexados à documentação e registros da edificação. Tais laudos poderão ser solicitados pelo incorporador, construtor, proprietário ou condomínio.

5.7 Informações complementares

5.7.1 Meio ambiente e sustentabilidade

O manual deve apresentar recomendações para o uso racional da água, energia, gás e coleta seletiva de lixo, incluindo resíduos de construção e demolição a fim de utilizar os recursos de forma consciente e racionalizada.

O manual deve conter informações sobre termos de compensação ambiental, quando houver, ou outras condicionantes ambientais estabelecidas na fase de projeto e obtenção do “Auto de Conclusão do Imóvel”, alertando para incidências de penalidades.

O manual deve conter informações sobre conseqüências advindas do não cumprimento às recomendações fornecidas ou estabelecidas em projeto, e executadas, que possam acarretar a perda do desempenho ambiental pré-estabelecido inicialmente e/ou risco a saúde do usuário.

5.7.2 Segurança

5.7.2.1 Recomendações para situações de emergência

Esta seção trata das instruções sobre os procedimentos a serem adotados em casos de emergência, ou seja, aquelas que requerem providências rápidas e imediatas que visem a segurança pessoal e patrimonial dos usuários.

O manual deve apresentar:

- a) informações sobre procedimentos que devem ser adotados em casos típicos de emergências, tais como:
 - vazamentos de gás;
 - vazamento de água;
 - falhas nos sistemas elétricos;
 - prevenção e combate a incêndio;
 - falhas de instalações e equipamentos julgados críticos ao funcionamento da edificação, contemplando não restritivamente, os elevadores, instalações de ar condicionado, instalações hidráulicas e sanitárias, instalações elétricas e outros;
- b) descrição e localização de todos os controles de operação da edificação, com destaque para os dispositivos de segurança e combate a incêndios, registros da rede hidráulica e chaves dos disjuntores das instalações elétricas.



- c) alerta aos usuários, proprietários e ao condomínio sobre os riscos decorrentes da negligência ou não observação das situações de emergência.

5.7.2.2 Recomendações para evacuação da edificação

O manual deve prover informações sobre as rotas de fuga e as saídas de emergência, bem como sobre recomendações para situações de emergência.

5.7.2.3 Informações sobre modificações e limitações

O Manual deve apresentar informações com o seguinte teor:

- a) toda e qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação deve ser previamente submetida a análise da incorporadora /construtora, projetista, ou na sua ausência, a um profissional habilitado;
- b) toda e qualquer alteração nos sistemas de vedações horizontais e verticais, e demais sistemas deve ser previamente submetida a análise da incorporadora /construtora, projetista, ou na sua ausência, a um profissional habilitado;
- c) consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos deve ser previamente submetida a análise da incorporadora /construtora, projetista, ou na sua ausência, a um profissional habilitado;
- d) toda e qualquer modificação que alterem ou comprometam o desempenho do sistema, inclusive àquelas da unidade vizinha deve ser previamente submetida a análise da incorporadora /construtora, projetista, ou na sua ausência, a um profissional habilitado;
- e) todas as alterações deverão ser objeto de documentação específica incluindo projeto e memorial a ser elaborado pelo profissional responsável;
- f) O manual deve informar que a sua validade é exclusiva nas condições originais de entrega da edificação, cabendo elaborar novo manual em caso de alterações na originalidade.

5.7.3 Operação dos equipamentos e suas ligações

O manual deve fazer referência aos manuais específicos dos fornecedores dos equipamentos e sistemas a fim de que as devidas operações e manutenções sejam respaldadas tecnicamente.

5.7.4 Documentação técnica e legal

5.7.4.1 O manual deve conter relação de documentos técnicos e legais, indicando a incumbência pelo fornecimento inicial, responsável e periodicidade pela renovação.

5.7.4.2 A relação de documentos técnicos descritos em 5.7.6.1 deve conter no mínimo os seguintes projetos:

- a) arquitetura;
- b) estrutura;
- c) instalações elétricas;
- d) instalações hidráulicas;
- e) sistema de proteção de descarga atmosférica (SPDA);



- f) elevadores;
- g) paisagismo;
- h) projetos específicos (quando pertinentes): luminotécnica, drenagem, diagramas dos quadros elétricos, mapeamento de rede de telefonia e de dados, ventilação mecânica, ar condicionado, impermeabilização, etc.);
- i) memoriais descritivos dos respectivos projetos, não contemplando as respectivas memórias de cálculos.

5.7.4.3 Esses documentos podem ser entregues em meios eletrônicos anexados ao manual, subdivididos em partes..

O manual pode mencionar os locais e formas de acesso ou consulta para os documentos legais listados no Anexo A Tabela A.1 após a entrega da edificação.

5.7.4.4 O Anexo A apresenta relação orientativa e não exaustiva dos documentos a serem entregues para o condomínio e pode ser utilizado como referência para empreendimentos em geral. Estes documentos devem ser adequados em função do empreendimento e das exigências legais do local em que se encontra.

5.7.4.5 O manual deve conter explicitamente:

- a) que o proprietário ou o condomínio é o responsável pelo arquivo dos documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item;
- b) que proprietário ou o condomínio é responsável pela guarda dos documentos legais e fiscais, durante os prazos legais;
- c) que as providências para a renovação dos documentos é de responsabilidade do proprietário ou o condomínio.

5.7.5 Elaboração e entrega do manual

5.7.5.1 A elaboração do manual, objeto desta Norma, deve ser feita por empresa ou profissional responsável técnico. O fornecimento cabe ao responsável pela relação comercial com o consumidor final.

5.7.5.2 Em edificações condominiais devem ser entregues, no ato da entrega das chaves, ao primeiro proprietário:

- a) aos proprietários, um exemplar do manual com informações sobre cada área de uso privativo, incluindo também informações julgadas necessárias sobre sistemas, elementos e componentes, instalações e equipamentos de áreas comuns;
- b) ao condomínio um exemplar do manual específico às áreas comuns e seus equipamentos, incluindo o conjunto completo de projetos atualizados “como construídos” e especificações técnicas, indicados no Anexo A.

5.7.5.3 Caso o proprietário não seja ocupante efetivo da edificação, deve entregar cópia do manual para o usuário de forma que este atenda às instruções e prescrições contidas no mesmo.

5.7.6 Atualização do manual

O manual deve conter uma advertência explícita e grifada ao proprietário ou condomínio a respeito de sua responsabilidade pela obrigatória atualização do conteúdo do mesmo quando da realização de modificações na edificação em relação ao originalmente construído e documentado no manual original.



ABNT/CB-02
PROJETO DE REVISÃO ABNT NBR 14037
OUTUBRO: 2010

Em complemento a esta advertência, deve-se, pelo menos:

- a) expressar que a atualização deve necessariamente incluir a revisão e correção de todas as discriminações técnicas e projetos da edificação, além da revisão do manual;
- b) informar que a atualização do manual pode ser feita na forma de encartes que documentem a revisão de partes isoladas identificando-se no corpo do manual os itens revisados, ou na forma de uma nova estrutura do mesmo, dependendo da intensidade das modificações realizadas na edificação;
- c) Informar que a atualização do manual é um serviço técnico, que deve ser realizado por empresa ou profissional responsável técnico;
- d) recomendar ao proprietário da edificação ou condomínio que as versões desatualizadas do manual sejam claramente identificadas como fora de utilização, devendo porém ser guardadas como fonte de informações sobre a memória técnica da mesma.



Anexo A (normativo)

Documentação técnica e legal do condomínio

A.1 Introdução

A Tabela A.1 relaciona os principais documentos que devem fazer parte da documentação do condomínio, sendo que alguns deles são entregues pela construtora e/ou incorporadora e os demais devem ser providenciados pelo condomínio, conforme Tabela A.1

Tabela A.1 – Incumbência pelo fornecimento inicial a cargo da construtora ou incorporadora – Incumbência pela renovação a cargo do proprietário ou condomínio e periodicidades.

Documento	Incumbência pelo Fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Manual do proprietário	Construtora e/ou incorporadora	Proprietário	Pelo proprietário quando houver alteração na fase de uso
Manual das áreas comuns	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Pelo condomínio quando houver alteração na fase de uso ou legislação
Certificado de garantia dos equipamentos instalados	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição / manutenção
Notas fiscais dos equipamentos	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição / manutenção
Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição / manutenção
Auto de conclusão (habite-se)	Construtora e/ou incorporadora	Não há	Não há
Alvará de aprovação e execução de edificação	Construtora e/ou incorporadora	Não há desde que inalterada as condições do edifício	Não há
Alvará de instalação de elevadores	Construtora e/ou incorporadora	Não há desde que inalterada as condições do edifício	Não há
Alvará de funcionamento de elevadores	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Não há
Auto de vistoria de corpo de bombeiros (AVCB)	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
Projetos legais	Projeto aprovado	Construtora e/ou incorporadora	Não há
	Incêndio	Construtora e/ou incorporadora	Não há
Projetos aprovados em concessionárias	Construtora e/ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos executivos ver item 5.7.6.2	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há



Tabela A.1 – (continuação)

Documento	Incumbência pelo Fornecimento inicial	Incumbência a pela renovação	Periodicidade da renovação
Memorial de incorporação	Construtora e/ou incorporadora	Não há	Não há
Especificação, instituição de condomínio	Construtora e/ou incorporadora	Não há	Não há
Ata da assembléia de instalação do condomínio (registrada)	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	A cada alteração do Síndico
Convenção condominial	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
Regulamento interno	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
Relação de proprietários	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	A cada alteração
Licenças ambientais	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
Termos de ajustamento de conduta ambientais (TAC)	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
Recibo de pagamento do IPTU do último ano de obra e boleto dos IPTU'S a serem pagos e cópia do processo de desdobramento do IPTU, carnês IPTU desdobrado	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Não há
Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento)	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Não há
Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento)	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Não há
Atestado do <i>start-up</i> do gerador	Construtora e/ou incorporadora	Não há	Não há
Certificado de abrangência do grupo gerador	Construtoras e incorporadoras	Condomínio	No primeiro ano e depois a cada 3 anos para edifícios residenciais e comerciais e a cada 2 anos para locais de reunião de público.
Certificado de limpeza, desinfecção e potabilidade dos Reservatórios de água potável	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	A cada 6 meses



Tabela A.1 – (continuação)

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Declaração de limpeza do poço de esgoto, poço de água servida, caixas de drenagem e esgoto	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	A cada ano
Relatório de vistoria de entrega de obra	Construtora e/ou incorporadora	Não há	Não há
Relação de equipamentos, móveis, eletrodomésticos, objetos de decoração entregues ao condomínio (quando aplicável)	Construtora e/ou incorporadora	Não há	Não há
Cadastro do condomínio no sindicato patronal	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Não Há
Atestado de instalação de gás e instalações hidráulicas e outras instalações prediais (quando aplicável)	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado de instalações elétricas	Construtoras e incorporadoras	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado SPDA	Construtora e incorporadora	Condomínio	A cada ano
Medição ôhmica (com termômetro calibrado e aferido pelo INMETRO)	Construtora e incorporadora	Condomínio	A cada 5 anos para residências ou comerciais e 3 anos edificações com grandes concentrações públicas
Sugestão ou modelo de programa de manutenção preventiva	Construtora e Incorporadora	Condomínio	A cada alteração
Planilha (<i>check list</i>) de verificação do programa de manutenção preventiva	Condomínio	Condomínio	A cada verificação, quando necessário
Regulamento interno	Condomínio	Condomínio	A cada alteração



Tabela A.1 – (continuação)

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Livro de atas de assembléias / presença	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Livro do conselho consultivo	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Inscrição do edifício na receita federal (CNPJ)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do a síndico
Inscrição do condomínio no ISS	Condomínio	Condomínio	Não há
Inscrição do condomínio no sindicato dos empregados	Condomínio	Condomínio	Não há
Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relação de moradores	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Procurações (síndico, proprietários, etc)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Documentos de registros de funcionários do condomínio de acordo com a CLT	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Programa de prevenção de riscos ambientais (PPRA)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Programa de controle médico de saúde ocupacional (PCMSO)	Condomínio	Condomínio	A cada ano, quando aplicável
Atestado de brigada de incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Contrato de manutenção de elevadores	Condomínio	Condomínio	Validade do contrato
Contrato de manutenção de gerador	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	A cada ano



Tabela A.1 – (continuação)

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Contrato do sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Certificado de teste dos equipamentos de combate a incêndio	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação vigente
Livro de ocorrências da central de alarmes	Condomínio	Condomínio	A cada ocorrência
Certificado de desratização e desinsetização	Condomínio	Condomínio	A cada 6 meses
Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços	Construtora e/ou incorporadora	Condomínio	Não há (desde que inalteradas as condições do edifício)

IMPORTANTE — A Periodicidade de renovação e o conteúdo da própria Tabela A 1 devem ser ajustados, individualmente, em função das exigências locais da legislação municipal, estadual ou ainda pela legislação federal vigente.

Os documentos elencados devem ser mantidos em local seguro e seu conteúdo somente deverá ser utilizado para fins de garantia de funcionalidade do edifício e comprobatória de atendimento a quesitos legais.