



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

**GRUPO DE TRABALHO INSTITUÍDO PARA ESTUDAR, FIXAR ENTENDIMENTOS E  
APRESENTAR PROPOSTAS SOBRE O TEMA:**

**"MANUAL PARA OBRAS E SERVIÇOS TÉCNICOS EM CONDOMÍNIO-NBR 16.280"**

**Decisão PL/SP nº 111/2017**

**Processo C - 202/2017**

**DIRETRIZES PARA O RELATÓRIO CONCLUSIVO DOS TRABALHOS REALIZADOS -  
1º Semestre**

Senhor Presidente do CREA-SP.

Considerando o disposto no artigo 184 do Regimento do CREA-SP, o Grupo de Trabalho Instituído para Estudar, Fixar Entendimento e Apresentar Propostas a Respeito do Tema: "MANUAL PARA OBRAS E SERVIÇOS TÉCNICOS EM CONDOMÍNIO-NBR 16.280", vem apresentar o relatório das atividades desenvolvidas pelo GT no exercício de 2017 – 2º semestre.

O Grupo foi instituído pelo Plenário do CREA-SP, em Sessão Ordinária nº 06/2017, Decisão PL/SP nº 111/2017 de 06 de julho de 2017, originando o Processo C-202/2017.

A composição do grupo tem os seguintes integrantes:

Eng. Civ. Carlos Eduardo de Souza;

Eng. Mec. Edenírcio Turini; COORDENADOR

Eng. Civ. João Francisco Serra; COORDENADOR ADJUNTO

Eng. Civ. Norberto Falseti;

Eng. Mec. Paulo Eduardo Lorensini e;

Eng. Civ. Rogério Luiz Balsante.

Apoio administrativo: Zuleide B.N.Pimentel – Reg. 4071

Várias assinaturas manuscritas em azul, algumas com data e hora, localizadas no canto inferior direito da página.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

O grupo de trabalho realizou 5 reuniões neste período, sendo 2 reuniões na Sede Rebouças e 3 reuniões na sede Angelica conforme as seguintes datas:

<b>Mês/2017</b>	<b>Dia</b>	<b>Horário de início</b>
<b>Junho</b>	26	<b>09h30</b>
<b>Julho</b>	18	<b>09h30</b>
<b>Agosto</b>	28	<b>09h30</b>
<b>Setembro</b>	25	<b>09h30</b>
<b>Outubro</b>	09	<b>09h30</b>

**SÍNTESE DOS TRABALHOS E CONCLUSÕES**

**A - Relatório dos Trabalhos Desenvolvidos**

A discussão do Grupo de Trabalho MANUAL PARA OBRAS E SERVIÇOS TÉCNICOS EM CONDOMÍNIO – NBR 16.280 baseou-se, também, em orientar a sociedade da importância da contratação para trabalho na área de obras, manutenção e serviços técnicos em condomínios para profissionais habilitados e qualificados na matéria pertencentes ao sistema CONFEA/CREA.

**Para tanto o GT estabeleceu o seguinte conjunto de ações:**

Foram realizadas estudos e discussões sobre:

- Análise da ABNT NBR 16.280 e demais complementares;
- Estudo da NBR 9050 – Acessibilidade;
- Elaboração de plano de manutenção preventiva em condomínios;
- Plano de trabalho nas atividades previstas para manutenção preventiva e corretiva;



## SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

### CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

- Concientização e comprometimento do síndico dos condomínios;
- Sobre a necessidade de contratação de profissionais devidamente habilitados no CREA.

#### **B - DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS**

Estudos e procedimentos para manutenção preventiva e corretiva em Condomínios. Foram analisadas as seguintes normalizações e legalização, NBR 5.462/1992, NBR 14.037/1998, NBR 5.674/1999, NBR 15.575/2013, NBR 16.280/2014, NBR 9.050/2015 e a Lei nº 10.406/2002.

- NBR 5.462/1992

Segundo a NBR 5.462/1992 (Confiabilidade e Manutenibilidade), a manutenção é uma prática que envolve ações técnicas e administrativas que, juntas, manterão e desenvolverão a um item a capacidade de desempenhar determinadas funções.

- NBR 14.037/1998

Segundo a NBR 14.037/1998 (Manual de Operações, uso e manutenção das edificações), refere-se a norma que parametriza a forma de manutenção preventiva e corretiva.

- NBR 5.674/1999

Segundo a NBR 5.674/1999 (Manutenção de Edificação), refere-se a norma que deve ser entregue ao proprietário da unidade quando da disponibilização da edificação para uso.

- NBR 15.575/2013

Segundo a NBR 15.575/2013 (Norma de Desempenho), nesta norma é abordado o conceito que em muitas não são consideradas, como por exemplo: a durabilidade do sistema, a manutenção da edificação, o conforto tátil, a utilização dos usuários, esta norma

Várias assinaturas manuscritas em azul, algumas completas e outras parciais, localizadas no canto inferior direito da página.

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL****CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP**

detalha e abrange melhor como gerar uma pequena alta nos custos finais das construções.

- NBR 16.280/2014

Segundo a NBR 16.280/2014 (Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas), refere-se a norma que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança.

- NBR 9.050/2015

Segundo a NBR 9.050/2015 (Norma de Acessibilidade Gratuita), refere-se a norma que defini aspectos relacionados as condições de acessibilidade no meio urbano, onde estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados nos projetos, construções, instalações e adaptações em edificações existentes.

- Lei nº 10.406/2002

Segundo a Lei nº 10.406/2002 (Novo Código Civil e Condomínios), refere-se a Lei que trata da responsabilidade dos síndico dos condomínios.

**Diretrizes orientativas do Grupo de Trabalho**

Finalizando o trabalho, elaboramos o conteúdo de um folder a ser distribuído em eventos relacionados à matéria de MANUAL PARA OBRAS E SERVIÇOS TÉCNICOS EM CONDOMÍNIO-NBR 16.280 contendo:

- APRESENTAÇÃO;
- DESENVOLVIMENTO DO TEMA;
- CUSTOS;
- INFRAÇÕES;
- CONCLUSÃO;



## SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

### CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

- ORIENTAÇÃO DO PROCESSO PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS DE REFORMA E FISCALIZAÇÃO EM CONDOMÍNIOS.

#### **Agradecimentos**

O Grupo de Trabalho MANUAL PARA OBRAS E SERVIÇOS TÉCNICOS EM CONDOMÍNIO – NBR 16.280 agradece o honroso mister ao Sr Presidente do CREA/SP Eng. Eletricista Edson Navarro, o Eng. Alim. Gumercindo Ferreira da Silva, a Agente Administrativa Zuleide Bispo do Nascimento Pimentel pelo apoio recebido para o desenvolvimento deste trabalho.

#### **C - Sugestão de Continuidade do Grupo de Trabalho**

Considerando o ramo de OBRAS E SERVIÇOS TÉCNICOS EM CONDOMÍNIO possuir grande quantidade de aspectos relevantes passíveis de discussão e aprimoramento, sugere-se a **continuidade** deste Grupo de Trabalho, fundamentando-se nos itens a seguir expostos.

Sugere-se a continuidade do grupo tendo em vista a quantidade de normas e leis abrangentes para o melhor aprofundamento do assunto.

Ao elaborar este trabalho verificamos a necessidade da maior exploração do assunto devido envolver várias áreas tecnológicas, para assim o grupo dar continuidade nesse assunto tão relevante e oportuno, principalmente para contribuir com os condôminos através de esclarecimentos e procedimentos para uma correta manutenção e prevenção.

Destacamos também que ainda serão necessárias novas reuniões deste grupo na finalidade de elaborar novas metodologias para a verificação dos serviços a serem executados.

Finalmente gostaríamos a comissão de agradecer a dedicação e empenho do apoio administrativo da Sra Zuleide Bispo do Nascimento

Várias assinaturas manuscritas em azul, algumas completas e outras parciais, localizadas no canto inferior direito da página.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

Pimentel, que não envidou esforços para que os serviços executados fossem sempre satisfatório e com uma atenção ímpar.

Respeitosamente,

São Paulo, 09 de outubro de 2017.

Eng. Mec. EDENÍRCIO TURINI

Creasp 5069437250

Coordenador do GT "Manual para Obras e Serviços Técnicos em  
Condomínio-NBR 16.280"

**Eng. Civ. Carlos Eduardo de Souza;**

**Eng. Mec. Edenírcio Turini; COORDENADOR**

**Eng. Civ. João Francisco Serra; COORDENADOR ADJUNTO**

**Eng. Civ. Norberto Falseti;**

**Eng. Mec. Paulo Eduardo Lorensini e;**

**Eng. Civ. Rogério Luiz Balsante.**