



Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA
NACIONAL

Realização



A importância do manual de uso, operação e manutenção das edificações

Lilian Sarrouf

Coord. Técnica do GT Pós Obra do SindusConSP

Retrospectiva

1997 – SINDUSCON SP

- Guia para Redação e Produção do Manual de Operação, Uso e Manutenção de Imóveis

2000 - SECOVI SP

- Manual de Operação, Uso e Manutenção de Imóveis

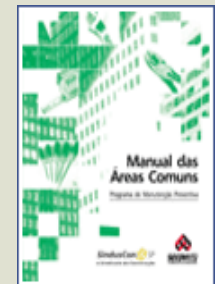
2002 – SINDUSCON SP / SECOVI SP

- Manual do Proprietário – **Termo de Garantias**



2003 – SINDUSCON SP / SECOVI SP

- 2ª. Edição Manual do Proprietário – Termo de Garantias
- Manual das Áreas Comuns – **Programa Manutenção Preventiva**



Resultados

CLIENTES E SOCIEDADE

- MELHORIA DO RELACIONAMENTO COM CLIENTE/CONDOMÍNIO
- MELHORIA DA IMAGEM DO SETOR IMOBILIÁRIO
- MELHORIA RELACIONAMENTO COM JUDICIÁRIO

CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS

- MELHORIA DOS PROCESSOS INTERNOS RELACIONADOS À ENTREGA DE OBRA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA
- CAPACITAÇÃO DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS

INSTITUCIONAIS

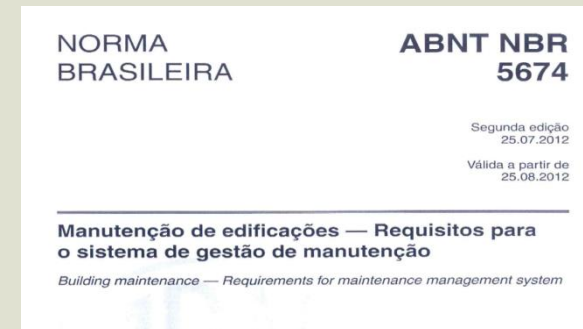
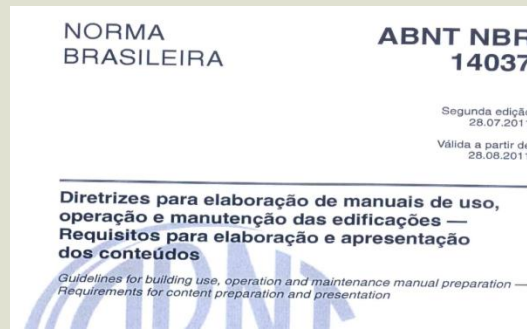
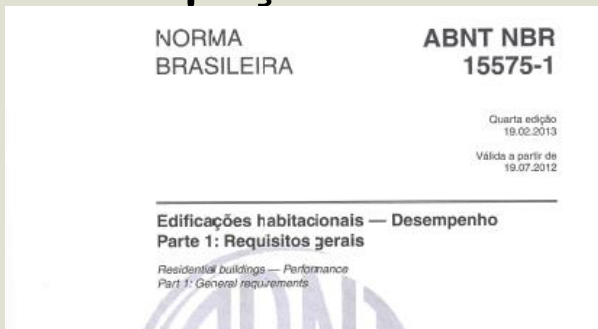
- FORTALECIMENTO DAS ENTIDADES NAS DISCUSSÕES SOBRE O TEMA
- PARCERIAS COM SINDUSCONs E SECOVIs DE TODO BRASIL PARA REPLICAÇÃO DOS MANUAIS
- ENGAJAMENTO DE ENTIDADES E FORNECEDORES DA CADEIA PRODUTIVA

Atualização dos Manuais

FATORES INDUTORES

■ NORMAS ABNT:

- Norma de Desempenho em Edificações ABNT NBR 15575: 2010/2013
- Revisão das Normas
 - ABNT NBR 5674:2012 – Manutenção de Edifícios – requisitos para o sistema de gestão de manutenção
 - ABNT NBR 14037:2011 – Diretrizes para elaboração de manuais de Operação e manutenção das edificações – requisitos para elaboração e apresentação de conteúdos
- Projetos de Normas
 - Reforma em edificações
 - Inspeção Predial



Atualização dos Manuais

FATORES INDUTORES

- EVOLUÇÃO DAS BOAS PRÁTICAS DO MERCADO
- ENGAJAMENTO DE OUTRAS ENTIDADES DO SETOR E DE AGENTES FINANCEIROS



O projeto tem, como fatores indutores, a revisão das normas ABNT NBR 5674 e ABNT 14037, que apresentam diretrizes para elaboração dos manuais e do sistema de gestão de manutenção da edificação e da norma ABNT NBR 15575 que estabelece níveis de desempenho, sugestões de prazos de garantias, e que destaca a importância do correto uso e manutenção do imóvel. Estas normas, em suas versões mais atualizadas, bem como as legislações vigentes, devem ser seguidas na elaboração dos manuais.

Elaboração do Manual

ABNT NBR 14037:2011

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

Esta Norma estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos a serem incluídos nos manuais elaborados e entregues pelo construtor e/ou incorporador, conforme legislação vigente, de forma a:

- **informar aos proprietários e ao condomínio as características técnicas da edificação como construída;**
- **descrever procedimentos recomendáveis e obrigatórios para a conservação, uso e manutenção da edificação, bem como para a operação dos equipamentos;**
- **em linguagem didática, informar e orientar os proprietários e o condomínio com relação às suas obrigações no tocante à realização de atividades de manutenção e conservação, e de condições de utilização da edificação;**
- **prevenir a ocorrência de falhas ou acidentes decorrentes de uso inadequado;**

Elaboração do Manual

ABNT NBR 14037:2011

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

CAPÍTULO	SUBDIVISÕES
Apresentação	Índice
	Introdução
	Definições
Garantias e assistência técnica	Garantias e assistência técnica
Memorial descritivo	
Fornecedores	Relação de fornecedores
	Relação de projetistas
	Serviços de utilidade pública
	Sistemas hidrossanitários
	Sistemas eletroeletrônicos
	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	
Operação, uso e limpeza	
Manutenção	Programa de manutenção preventiva
	Registros
	Inspeções
	Meio ambiente e sustentabilidade
Informações complementares	Segurança
	Operação dos equipamentos e suas ligações
	Documentação técnica e legal
	Elaboração e entrega do manual
	Atualização do manual

Importância do Manual

- ESCLARECER A “REGRA DO JOGO” = “DIREITOS E DEVERES”
- ORIENTAR QUANTO AO CORRETO USO E MANUTENÇÃO
- ORIENTAR QUANTO ÀS GARANTIAS – prazos/perda garantia
- OPORTUNIDADE DE RELACIONAMENTO COM CLIENTE
- TORNAR OS PROCESSOS DE ENTREGA DE OBRA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA MAIS EFICAZES
- VALORIZAR O IMÓVEL



CONTATO

Lilian Sarrouf

kcilene@sindusconsp.com.br

SindusCon  **SP**
o Sindicato da Construção