ANÁLISE DO NÍVEL DE CONHECIMENTO DOS SÍNDICOS E ADMINISTRADORES FRENTE A LEGISLAÇÃO VIGENTE SOBRE MANUTENÇÃO, REFORMA E INSPEÇÃO PREDIAL

J. KROFKE
Graduanda em Engenharia Civil
Centro Universitário Faesa
ES; brasil
jukrofke@hotmail.com

P. CONCEIÇÃO
Graduanda em Engenharia Civil
Centro Universitário Faesa
ES; Brasil
patricia.rc16@hotmail.com

J. TOSTA
Professora Universitária
Centro Universitário Faesa
ES; Brasil
joicetosta@hotmail.com

RESUMO

Durante o ciclo de vida do edifício a fase de maior duração é a de uso e operação, quando ocorrem diversas intervenções de manutenção e de reformas. Nesse contexto a qualidade é significativamente influenciada pelos custos de operação e de manutenção do edifício. É importante a utilização de ferramentas que contribuam para a eficiência de seu desempenho para as etapas de manutenção, reforma e Inspeção Predial. No entanto, administradoras e síndicos consideram os fatores de manutenção de menor importância dos edifícios, sendo limpeza, reparos e reposição de elementos, o que não contribui diretamente na vida útil da edificação. Para que não se confundam vícios aparentes de origem da construção com os de origem de mau uso é de obrigatoriedade que síndicos e administradoras estejam cientes de suas responsabilidades e deveres conforme as normas e legislação de cada município. A finalidade da pesquisa é diagnosticar o conhecimento dos síndicos e administradoras demonstrando a necessidade do conhecimento referente as normas técnicas, aflorando a busca por essas informações.
Palavras-chave: Manutenção. Reforma. Inspeção Predial.

ABSTRACT

During the life cycle of the building the phase of greatest duration is the one of use and operation, when several maintenance interventions and reforms take place. In this context the quality is significantly influenced by the operation and maintenance costs of the building. It is important to use tools that contribute to the efficiency of its performance for the maintenance, remodeling and building inspection stages. However, administrators and trustees consider the minor maintenance factors of buildings, being cleaning, repairs and replacement of elements, which does not directly contribute to the life of the building. In order not to confuse apparent defects of construction origin with those of misuse origin, it is mandatory that administrators and administrators be aware of their responsibilities and duties according to the norms and legislation of each municipality. The purpose of the research is to diagnose the knowledge of the syndics and administrators demonstrating the need for knowledge regarding technical norms, emerging the search for this information.
Keywords: Maintenance. Reform. Building Inspection.

1. INTRODUÇÃO

O crescimento imobiliário nas cidades brasileiras é uma realidade, no qual observam-se deficiências nas edificações existentes devido à ausência de planos estratégicos que norteiem a manutenção e conservação dos imóveis.

A falta de manutenção, reformas e inspeção predial de forma inadequada vem provocando frequentes acidentes com mortes e prejuízos: infiltrações, descolamento de fachada, desabamento de lajes, vazamentos, incêndios e tantas outras falhas decorrentes de descuidos com a edificação. Contudo essas podem ser evitadas com medidas preventivas simples, de curto e longo prazo, através de planejamento o

qual se inicia a partir da Inspeção predial, para posterior implantação do plano de manutenção, que garante um bom desempenho da edificação, a segurança e o conforto dos seus usuários (IBAPE/SP, 2005, Citado por NEVES, 2009, p.12).

No município de Vitória, capital do estado do Espírito Santo, a atual legislação que regula os sistemas de segurança e proteção das obras de construção civil é o Código de Obras, Lei nº 4821 para vistorias e fiscalização em edificações, no qual descreve "É direito do proprietário promover e executar obras ou implantar equipamentos no imóvel de sua propriedade, mediante prévio conhecimento do município, respeitada a legislação urbanística municipal e o direito da vizinhança." (VITÓRIA, 1998, p.3). Junto ao código de obras está em processo o projeto de lei nº 170/2015, no qual busca a obrigatoriedade da Inspeção Predial no município.

No Brasil, as técnicas normativas e estudos sobre manutenção predial ainda são recentes e o conceito ainda é pouco difundido fora dos meios acadêmico e profissional. Isto faz com que síndicos e administradoras não se atentem à problemas que as edificações possam ter futuramente pela ausência ou falhas das manutenções, reformas e inspeção predial.

Com o objetivo de fundamentar os aspectos positivos citados, é apresentado neste projeto um levantamento de dados para diagnosticar o conhecimento dos síndicos e administradoras de suas responsabilidades referente às normas de Manutenção, Reforma, Inspeção Predial e legislação vigente do município de Vitória. A região litorânea foi escolhida para realização da pesquisa, as edificações dessa região são mais suscetíveis à deterioração por causa, principalmente, da maresia.

1.1 Inspeção Predial

Segundo IBAPE/SP (2012, p.13), inspeção predial é uma avaliação com o objetivo de identificar o estado geral da edificação e seus sistemas construtivos. O trabalho de Inspeção Predial considera a edificação como um corpo humano, assim como check-up médico, avaliando cada parte ou elemento construtivo.

A Inspeção Predial é realizada por várias etapas, as principais são:

- Levantamento de dados e documentação da edificação;
- Entrevista com administradoras, proprietários e usuários, sobre o uso da edificação e histórico;
- Realização de vistorias na edificação, elaborando um checklist, considerando aspectos de degradação, condições ambientais, características construtivas e relatório fotográfico;
- Classificar e analisar as anomalias e problemas verificados, determinando o grau de urgência;
- Elaborar o Laudo, com recomendações ou orientações técnicas para a solução dos problemas constatados.

1.1.1 O que se deve inspecionar?

"O inspetor predial deverá inspecionar a edificação como um todo, a princípio, não cabendo levantamento de dados por amostragem ou vistorias parciais." (SERVICON, 2008, p.11).

O inspetor, deverá vistoriar a edificação na integra, desde o subsolo até o último pavimento. Muitas vezes, necessita de uma equipe multidisciplinar. A inspeção possui caráter visual e não emprega ensaios tecnológicos, quando necessário será recomendado no Laudo Inspeção.

Segundo IBAPE/SP (2012, p. 6) "As Inspeções Prediais deverão ser realizadas apenas por profissionais engenheiros e arquitetos, devidamente registrados no CREA e CAU e dentro das respectivas contribuições profissionais [...]".

1.1.2 Vantagens da Inspeção Predial

Conforme o IBAPE/SP (2012, p. 18) "a Inspeção Predial traz uma série de vantagens, o síndico poderá obter uma visão ampla e detalhada do estado de conservação e manutenção da edificação, conhecendo os pontos críticos a serem corrigidos".

As principais vantagens:

- Auxiliar na revisão de manuais da edificação;
- Verifica o estado de conservação e informa as condições gerais das edificações;
- Orienta o condômino na boa prática de atividades de manutenção e reforma;
- Informa o estado de conservação, alertando para eventuais necessidades e reparos;
- Auxilia em transações imobiliárias, compra e venda de imóveis;
- Preserva a garantia da construção.

1.2 Manutenção

Segundo a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT, 1999, p.2) “Manutenção é o conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários”.

A avaliação é fundamental para análise crítica e sistêmica dos resultados da manutenção, nela é identificado pontos de melhoria, observação quanto à necessidade e mudança de procedimentos, perdas de desempenho, aumento da vida em operação dos sistemas, alteração de uso, dentre outros (PUJADAS, 2007, p.7).

“[...] A adequada manutenção e conservação predial somente podem ser atingidas com base em diagnósticos técnicos realizados por profissionais habilitados, embasados em normas técnicas. [...]” (GOMIDE; GULLO; NETO, 2009, p. 38).

1.3 Reforma

Segundo ABNT (2014, p. 8) “reforma de edificação é alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção”.

De acordo com a ABNT (2014, p. 10) o plano de reforma deve ser elaborado por profissional habilitado, onde descrevem os impactos nos sistemas, subsistemas, equipamentos relacionados à edificação, e encaminhar ao responsável legal (síndicos e/ou condômino) para análise antes de iniciar a reforma.

A reforma executada conforme a norma busca a segurança e a garantia da edificação, devido ao grande número de intervenções realizadas, devolvendo a percepção de regularidade.
Conforme o Código de Obras do Município de Vitória, no inciso I do artigo 23 da Lei nº 4821, estabelece que dependerá do alvará de autorização a execução de reparos externos em edificações de mais de 03 (três) andares (VITÓRIA, 1998, p. 9).

Em março de 2017 foi publicado no Diário Oficial uma Instrução Normativa no qual instrui orientações e procedimentos a serem adotados para a emissão de alvarás de autorização para pequenas reformas e os não passíveis de licenciamento municipal, sendo dispensada a solicitação de alvará de autorização para alguns serviços: pintura internas e externas em fachadas de edificações até 3 (três) pavimentos, rebaixamento de teto em gesso, instalação de acessórios para acessibilidade, recuperação de escadas e rampas, instalações de luminárias, consertos e/ou instalação de armários e/ou painéis, conserto e/ou troca de instalação elétrica, limpeza de reservatórios de agua e caixas de esgoto são alguns exemplos de serviços que não são passíveis de emissão de alvará de autorização

1.4 Deveres e Responsabilidades

As responsabilidades do síndico estão estabelecidas em leis e em normas regulamentares. O síndico é o responsável pela administração do condomínio por delegação da assembleia de condôminos, assumindo os encargos correspondentes, que incluem a preservação e manutenção. Em casos de negligência no cumprimento de seus deveres, o síndico poderá ser civil e criminalmente responsabilizado (HRASKO, [2013?], p.2-3).

A Manutenção e Gestão predial são de responsabilidade do síndico da edificação, e isso é estabelecido no item 8 da NBR 5674 (ABNT, 2012, p. 9).

> 8.1 O proprietário de uma edificação, síndico ou empresa terceirizada responsável pela gestão da manutenção deve atender a está norma, as normas técnicas aplicáveis e ao manual de uso, operação e manutenção da edificação.
> 8.2 O proprietário de uma edificação ou do condomínio deve fazer cumprir e prover os recursos para o programa de manutenção preventiva das áreas comuns.
> 8.3 O construtor ou incorporador deve entregar ao proprietário do imóvel o manual de uso, operação e manutenção da edificação.
> 8.5 O proprietário ou o síndico pode delegar a gestão da manutenção da edificação à empresa ou profissional contratado.

Além de seguir rigorosamente as orientações dos planos e laudos de inspeção predial, manutenção e reforma, para se resguardar, o síndico ou proprietário deve exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), documento que comprova que a obra ou projeto foi elaborado/inspecionado por um profissional habilitado.
Destaca-se que os síndicos e proprietários de imóveis são os agentes mais vulneráveis com a negligência na manutenção predial, por colocar pessoas em condições de risco ou mesmo causando vítimas pelos acidentes prediais (SERVICON, 2008, p.7).

1.4.1 Dos Síndico

Segundo Sindicato de Habitação e Sindicato da Construção Civil de São Paulo (2013, p. 82-83) alguns dos deveres e responsabilidades dos síndicos são:

- Contratar empresas capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos para realizar as manutenções;
- Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista, ou na sua falta, de um responsável técnico, toda e qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive da unidade vizinha;
- Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao condomínio, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores.

É importante salientar aos síndicos que mesmo sendo obrigatório as Inspeções Prediais, se realizado com uma boa técnica pode oferecer muito mais do que o simples atendimento a uma lei. A Inspeção Predial tem como finalidade a orientação da manutenção, contribuindo para segurança e para o uso adequado dos sistemas construtivos (IBAPE/SP, 2012, p. 24).

1.4.2 Das Administradoras

Segundo Sindicato de Habitação e Sindicato da Construção Civil de São Paulo (2013, p. 83) alguns dos deveres e responsabilidades das administradoras são:

- Realizar, total ou parcialmente, as funções administrativas do síndico, conforme condições de contrato entre o condomínio e a administradora aprovado em assembleia;
- Prestar assessoria para a elaboração e implantação do programa.

1.4.3 Das Incorporadoras e/ou construtoras

Segundo Sindicato de Habitação e Sindicato da Construção Civil de São Paulo (2013, p. 82) alguns dos deveres e responsabilidades das Incorporadoras e/ou construtoras são:

- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao edifício;
- Providenciar serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia;
- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674.

1.5 Legislação Vigente no Município de Vitória

Foi publicada no Diário Oficial Legislativo do município de Vitória, a aprovação da lei nº 8992, que dispõe sobre o termo de entrega de obra, laudo de inspeção predial e do plano de manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos. Tem como objetivo garantir e certificar, periodicamente, a segurança, estabilidade, habitabilidade e salubridade das edificações e equipamentos. A mesma diz que "todas as edificações e equipamentos do Município de Vitória deverão sofrer vistorias técnicas, registradas em laudos de Inspeção Predial, de responsabilidade de seu responsável legal, que será realizado por profissionais habilitados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espirito Santo (CREA - ES) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espirito Santo (CAU - ES)" (VITÓRIA, 2016, p. 1).

Segundo o Oficio nº 266/2017 da Prefeitura de Vitória, está lei carece de vícios e, sobretudo, contraria normas municipais vigentes, especialmente, a lei nº 4821/1998 – Código de Edificações do Município de Vitória (VITÓRIA, 2016, p.1). Embora a matéria tratada seja de relevância, o município avaliou que a legislação é de difícil aplicabilidade técnica, pois não há definição das responsabilidades pelo seu comprimento, ou impõe à municipalidade a prestação de serviço para terceiros ou, ainda, traz obrigações, tanto para o particular quanto para o Poder Público que não são factíveis. Por todo o exposto, foi sugerido o veto pela Prefeitura de Vitoria, não obstante, a Câmara Municipal derrubou o veto, aprovou e promulgou a Lei (VITÓRIA, 2017, p.1).

O Município de Vitória não providenciou a regulamentação da lei, elaborou uma nova proposta que tem como objetivo retificar as inconformidades existentes. A proposta foi aprovada no dia 06 de abril de 2017, pelos representantes pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espirito Santo (CREA - ES), do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), do Sindicato Patronal dos Condomínios e dos Sindicatos da Indústria da Construção Civil do Espirito Santo (SINDUSCON) além dos técnicos da Secretaria de Desenvolvimento da cidade. O Projeto de Lei tramita perante Procuradoria do Município para análise e manifestação jurídica, para posterior encaminhamento a Câmera Municipal (VITÓRIA, 2017, p.1).

1.5.1 Lei nº 8992

De acordo com a Lei nº 8992 (VITÓRIA, 1998, p. 3-4), a respeito dos laudos de inspeção, descreve:

> Art.1º. § 3º. O responsável legal a qualquer título da edificação ou equipamento fica obrigado a renovar o laudo de inspeção predial nos seguintes prazos:
> A) A cada 5 (cinco) anos, para edificações ou equipamentos com até 15 (quinze) anos, contados a partir da data de expedição do Alvará de Habite-se;
> B) A cada 3 (três) anos, para edificações ou equipamentos com até 16 (dezesseis) a 45 (quarenta e cinco) anos, contados a partir da data de expedição do Alvará de Habite-se;
> C) A cada 2 (dois) anos, para edificações ou equipamentos construídos a mais de 46 (quarenta e seis) anos, contados a partir da data de expedição do Alvará de Habite-se;
> Art.6º. São consideradas infrações ao quanto dispõe esta lei, ficando a cargo do poder público do setor responsável por sua fiscalização, bem como das penalidades administrativas a serem aplicadas:
> I – Não realização das vistorias técnicas e elaboração do laudo de Inspeção Predial ou do Termo de Entrega de Obra nos prazos estabelecidos no parágrafo terceiro do artigo segundo;
> II – Não encaminhar ao Poder Executivo Municipal cópia digitalizada do Laudo de Inspeção Predial ou do Termo de Entrega de Obra.

1.5.2 Código de Obras, Lei nº 4821

De acordo com o Código de Obras, Lei nº 4821 (VITÓRIA, 1998, p. 1), a respeito da responsabilidade e penalidades aos síndicos, descreve:

> Art. 57º. Toda obra ou edificação deverá ser fiscalizada pelo município, tendo o servidor municipal, incumbido desta atividade, livre acesso ao local;
> Art. 58º. Deverão ser mantidos no local da obra os documentos que comprovem a regularidade da atividade edilícia em execução, nos termos deste Código e legislação pertinente.
> Art. 81º. A aplicação das multas pecuniárias, estabelecidas nesta Lei, não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a administração pública, previstos na legislação penal.

2. METODOLOGIA

Foi desenvolvido um levantamento de dados, na região Litorânea de Vitória, através de um questionário contendo 14 (quatorze) perguntas fundamentadas nas Normas e Leis de âmbito Federal, Estadual e Municipal, no qual foi aplicado um total de 15 (quinze) amostras entre síndicos e administradoras de condomínios. Enfatizando a importância do conhecimento das Normas, correlacionando com o mau uso e vida útil do edifício.

No primeiro momento foi aplicado um questionário piloto com 5 (cinco) questões para avaliação e melhoria dos instrumentos de coleta de dados, para que não haja perguntas tendenciosas, com o objetivo de não mascarar o questionário. Com a aplicação do primeiro questionário identificou-se a necessidade de aumentar a quantidade de questões para 14 (quatorze), para melhor entendimento e detalhamento ao entrevistado.

3. RESULTADOS

Identificou-se o perfil dos entrevistados, descreve as características gerais avaliando-se o grau de influência que suas experiências e grau de estudos possam interferir na resposta do questionário demonstrado no Quadro 1.

Quadro 1 - Características dos entrevistados

Gênero	**Quantidades**
Masculino	11
Feminino	4
Grau de Instrução	
Médio	0
Superior	15
Idade Síndicos	
30 - 50 anos	9
50 - 70 anos	6
Período no Cargo	
1 - 2 anos	8
2 - 4 anos	7
Profissional da Área	
Sim	4
Não	11

Fonte: Autores, 2017

As características gerais das edificações, todas com mais de 10 anos de uso, fase importância para realização das manutenções preventivas e inspeções prediais, podem ser observadas no Quadro 2.

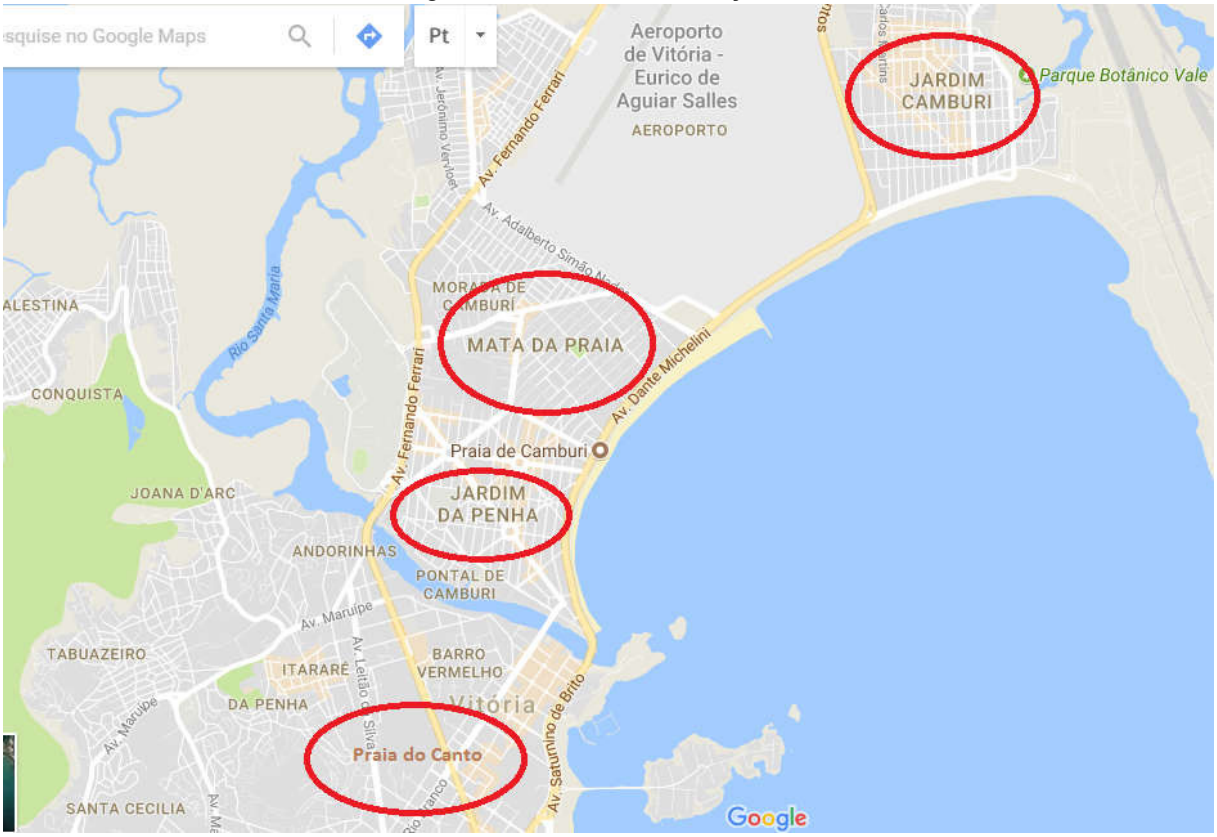
Quadro 2 - Características das Edificações

Idade da Edificação	
10 - 30 anos	8
30 - 50 anos	7
Pavimentos	
1 - 10 Pav.	7
10 - 20 Pav.	6
20 - 30 pav.	2

Fonte: Autores, 2017

Na Figura 1 pode-se ter uma visão geral das regiões que foram coletadas as amostras, região litorânea. Dentre os problemas registrados numa edificação estão: fissuras no revestimento externo, corrosão da armadura do concreto (pilares, lajes e vigas), infiltração de água de chuva para o interior do prédio, desenvolvimento de fungo e mofo. Interferindo diretamente na saúde da edificação, evidenciando a importância das inspeções prediais e a manutenção preventiva, o que reduz as reformas e mantém em bom estado a estrutura da edificação.

Figura 1 - Localização das



Fonte: Adaptado Google Maps, 2017

O questionário abrange 14 questões, 13 fechadas e 1 aberta tendo espaço para que os síndicos e/ou administradoras relatem sugestões de melhoria.

No Quadro 3 é apresentado perguntas referente à fiscalização, mostra que os entrevistados estão ciente das fiscalizações a serem realizadas em seus condomínios antes, durante e após a execução da obra.

Quadro 3 - Perguntas sobre Fiscalização

Nº	Perguntas	Sim	Não
1	É de conhecimento do Senhor(a) Síndico(a) e/ou Administrador(a) que no município de Vitória existe uma legislação que regula o sistema de segurança e proteção das obras de construção civil é o Código de Obras, Lei nº 4821, onde regulamenta a fiscalização de qualquer obra em condomínios.	13	2
2	De acordo com o Código de Obras, Lei nº 4821, art. 57, toda obra ou edificação deverá ser fiscalizada pelo município, tendo o servidor municipal incumbido dessa atividade e livre acesso ao local. Essa lei é da ciência do Senhor(a) Síndico(a) e/ou Administrador(a)?	11	4

Fonte: Autores, 2017

No Quadro 4 é apresentado perguntas referente a Inspeção Predial, no qual analisou-se:

Na Questão 4, apenas 2 (dois) condomínios realizam inspeções prediais, no qual não é feito em conformidade com a Lei Municipal.

A maioria das edificações tem mais de 15 anos de uso, período o qual a Prefeitura de Vitória obriga na lei nº 8992 de 2016 a realização da inspeção predial. A análise do questionário demostra que 93% dos entrevistados não realizam a inspeção predial em seus condomínios, e os mesmos tem conhecimento sobre as leis e normas sobre inspeção predial, porém não são executados nas edificações.

Quadro 4 - Perguntas sobre Inspeção

Nº	Perguntas	Sim	Não
3	É do conhecimento do Senhor(a) Síndico(a) e/ou Administrador(a) que as inspeções prediais deverão ser realizadas apenas por profissionais engenheiros e arquitetos, devidamente registrados nos conselhos CREA e CAU?	15	0
4	No condomínio citado acima é realizado a inspeção predial? Em caso de sim, com qual frequência?	2	13
5	É do conhecimento do Senhor(a) Síndico(a) e/ou Administrador(a) que na Lei Municipal de Vitória, nº 8992 de 2016, o responsável legal ficará obrigado a renovar o laudo de inspeção predial nos seguintes prazos: a cada 5 anos, para edificações com até 15 anos; a cada 3 anos, para edificações de 16 a 45 anos; e a cada 2 anos, para edificações com mais de 46 anos.	2	13

Fonte: Autores, 2017

No Quadro 5 é apresentado perguntas referente os deveres e responsabilidades dos síndicos, no qual analisou-se:

Na Questão 7, do total de 10 (dez) entrevistados que responderam sim, os principais documentos exigidos pelo condomínio são:

- Exigência de documentos de responsabilidade e ART;
- Comunicados ao síndico sobre pinturas, revestimentos e fachadas;
- Laudos de Inspeção do Corpo de Bombeiros.

A maioria dos entrevistados tem conhecimento sobre as leis e normas vigentes do município de Vitória e seus deveres como síndicos, porém não são executadas devidamente com o intuito de preservar a estrutura da edificação.

Quadro 5 - Perguntas sobre Deveres e Responsabilidades

Nº	Perguntas	Sim	Não
6	As responsabilidades do síndico estão estabelecidas em leis e em normas regulamentares, o síndico é o responsável pela administração do condomínio, assumindo os encargos correspondentes, que incluem a preservação e manutenção, onde poderá ser civil e criminalmente responsabilizado. É do conhecimento do Senhor(a) Síndico(a) e/ou Administrador(a) essa responsabilidade?	15	0
7	Existem leis e normas a serem seguidas para a realização da Manutenção, Reforma e Inspeção Predial, o Senhor(a) Síndico(a) e/ou Administrador(a) tem ciência de seus deveres e responsabilidades, perante a essas leis e normas? Em caso de sim, cite algumas executadas no seu condomínio.	10	5

Fonte: Autores, 2017

No Quadro 6 é apresentado perguntas referente ao plano de manutenção, no qual analisou-se:

Na Questão 8, do total de 13 entrevistados que responderam sim, os principais planos de manutenção preventiva executados no condomínio são realizados em:

- Extintores;
- Portões, Elevadores e Câmeras;
- Caixas D'agua e caixa de gordura;
- Bomba de Piscinas;
- Renovação do Seguro Predial;
- Limpeza de fachada e áreas de acesso comuns.

Alguns condomínios tem regulamentos internos apenas para pequenas obras e reformas, mas não condiz com as normas para preservar a estrutura da edificação.
As manutenções realizadas não visam as prevenções estruturais da Edificação e sim áreas de acesso comum, elevadores, equipamentos eletrônicos, ar condicionados, jardins, caixa d'aguas e outros.

Quadro 6 - Perguntas sobre Plano de Manutenção

Nº	Perguntas	Sim	Não
8	No condomínio acima citado existe algum plano de manutenção preventiva? Em caso de sim, que tipo de atividade?	13	2
9	No Município de Vitória existem orientações e procedimentos a serem seguidos para realização de manutenção e reformas prediais, onde alguns precisam da emissão de alvarás de autorização e outros não são passíveis de licenciamento, para serem executados. É do conhecimento do Senhor(a) Síndico(a) e/ou Administrador(a)?	14	1
10	É de conhecimento do Senhor(a) Síndico(a) e/ou Administrador(a), que o síndico e/ou proprietário do imóvel, são os responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade dos imóveis, edificações e equipamentos segundo o Código de Obras do município de Vitória, Lei nº 4821?	14	1

Fonte: Autores, 2017

No Quadro 7 é apresentado perguntas referente a documentação do condomínio, no qual analisou-se:

Na Questão 13, do total de 9 entrevistados que responderam sim, os principais procedimentos tomados para execução são:

- Exigir documentos em caso de manutenção de fachadas;
- Comunicar ao síndico em caso de manutenção de fachada;
- Fiscalização o início e termino da obra;
- Registro em Livros de Controle interno de obras;
- Controle de horários/dias para execuções de obras.

Quadro 7 - Perguntas sobre Documentação do Condomínio

Nº	Perguntas	Sim	Não
11	De acordo com o Código de Obras, Lei nº 4821, art. 58, deverão ser mantidos no local da obra os documentos que comprovem a regularização da atividade, é de ciência do Senhor(a) Síndico(a) e/ou Administrador(a)?	8	7
12	De acordo com o Código de Obras, Lei nº 4821, art. 58, deverão ser mantidos no local da obra os documentos que comprovem a regularização da atividade. Essa lei é executada pelo condomínio citado?	6	9
13	Existe algum regulamento interno para execução de reformas e/ou pequenas obras no condomínio citado? Em caso de sim, quais os procedimentos são tomados para execução?	9	6

Fonte: Autores, 2017

Na questão 14, no qual os entrevistados deram sugestões de melhoria de aplicação e conhecimento de normas e leis vigentes, as principais foram:

- Mais informações por parte da Prefeitura na divulgação das normas a serem seguidas;
- Elaborar um documento simplificado com as devidas orientações aos síndicos e moradores e campanhas informativas;
- Disponibilizar em um sistema, aplicativo ou até mesmo no site da Prefeitura;
- Menos burocracia e centralização dos setores da Prefeitura, afim de minimizar as solicitações do mesmo documento mais de uma vez.

As principais sugestões referem a maiores informação e divulgação da Prefeitura sobre as normas e leis, menos burocracia para conseguir documentações/laudos, visitas periódicas por parte dos órgãos fiscalizadores, ter um setor responsável na prefeitura somente para o que diz à respeito a condomínios.

Com os resultados obtidos atingiu-se o objetivo da aplicação do questionário, que foi analisar a maturidade dos síndicos e administradoras e suas responsabilidades referente a manutenção, reforma e inspeção predial, identificou-se a deficiência de informações repassadas pela prefeitura do município e órgãos responsáveis, com isso gerando a má execução, em desconformidade com a normas e leis de inspeções prediais, manutenções e reformas.

4. CONCLUSÕES

A partir dos dados e informações levantadas em diversas fontes de pesquisa, aliados aos conhecimentos adquiridos através das disciplinas relacionadas ao assunto, foi possível diagnosticar a carência do conhecimento dos entrevistados em relação a importância de preservar a estrutura de uma edificação e se prevenir de problemas futuros, e também a falta de infraestrutura do município de Vitória, para realizar a fiscalização de acordo com as normas e leis.

Após a coleta de dados foi feito a análise e conclui-se que há conhecimento das Normas e Leis regulamentadoras por parte dos síndicos e administradoras, porém a falta de execução das normas que é o que realmente influência diretamente na vida útil da edificação, pois as manutenções realizadas são apenas em áreas e equipamentos comuns como piscina, caixas d'aguas, câmeras de segurança, portões, entre outros. No qual refere-se às questões estruturais da edificação, há carência de um plano de manutenção preventiva.

Uma análise também considerada importante, foi a falta de fiscalização da Prefeitura de Vitória, a qual alega não ter uma infraestrutura adequada para atender a demanda. Hoje a maioria das fiscalizações realizadas aos condomínios se dá através de denúncias, o que mostra que muitas das manutenções e reformas são executadas sem as devidas autorizações, o que pode tanto influenciar no desempenho do edifício, como na segurança e o conforto dos seus usuários.
A construtora e/ou incorporadora também é responsável pela orientação aos síndicos e condôminos, na entrega da chave ao proprietário deverá apresentar um manual ou cartilha de orientação das características técnicas da edificação, procedimentos recomendados e obrigatórios para conservação, uso e manutenção

da edificação, prevenir a ocorrência de falha ou acidentes decorrentes de uso inadequado e contribuições para que a edificação atinja a vida útil do projeto, além de orientar a elaboração do sistema de gestão de manutenção do empreendimento.

Observa-se o interesse dos síndicos e administradoras em ter maior conhecimento das Normas e Leis regulamentadoras, porém os mesmos relatam a dificuldade ao acesso e entendimento. Reforça-se a necessidade de ter uma interação da Prefeitura e órgãos fiscalizadores, com os síndicos e administradoras através de palestras, informativos, comunicação visual, algum meio de comunicação priorizando a importância de ser realizar corretamente as manutenções, reformas e inspeções prediais considerando principalmente a parte estrutural da edificação.

6. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5674: 1999.** Manutenção de Edificação: Procedimentos. Rio de Janeiro. 01 nov. 1999. 6 p. Disponível em: <http://www.pmb.eb.mil.br/images/documentos/abnt/abnt_05674.pdf>. Acesso em: 21 Abr. 2017.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5674: 2012.** Manutenção de Edificação: Requisitos para o sistema de gestão de manutenção. 2. ed. Rio de Janeiro. 25 ago. 2012. 26 p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 16280: 2014.** Reforma em Edificações: Sistema de Gestão de Reformas. 2. ed. São Paulo. 18 abr. 2014. 42 p. Disponível em: <http://www.ibape-sp.org.br/util/arquivos/Palestras2014/Novembro/Apresenta%C3%A7%C3%A3o%20Arq%C2%BA%20Gustavo%20Nunes.pdf>. Acesso em: 8 mai. 2017.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro e Legislação Correlata.** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, jul. de 2008. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70327/C%C3%B3digo%20Civil%202%20ed.pdf?sequence=1>. Acesso em: 08 mai. 2017.

GOMIDE, T.L.F.; GULLO, M.A.; NETO, J.C.P.F. **Normas Técnicas para Engenharia Diagnóstica em Edificações.** São Paulo. Pini. 2009. 248 p.

HRASKO, F. **Responsabilidades pela Manutenção.** Consultoria, Avaliações, Perícias e Fiscalização de Engenharia, Vitória, p.1-3,[2013?].

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE PARANÁ. **Inspeção e Manutenção Predial.** Paraná. 2016. 29 p. Disponível em: http://177.92.30.55/ws/wp-content/uploads/2016/12/inspecao-e-manutencao-predial.pdf>. Acesso em: 08 mai. 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. **Inspeção Predial a Saúde dos Edifícios:** Check-Up Predial – Como evitar acidentes – Ferramenta da Manutenção – Normas Técnicas. São Paulo. 2012. 26 p. Disponível em: <http://www.ibape-sp.org.br/arquivos/CARTILHA-Inspecao-predial-a-saude-dos-edif%C3%ADcios.pdf>. Acesso em: 14 mar. 2017.

NEVES, D.R.R. **Estratégia de Inspeção Predial.** 2009. p. 12-19. Dissertação (Mestrado em Construção Civil) – Universidade Fundação Municipal para Educação Comunitária, Belo Horizonte, 2009. Disponível em: <http://www.fumec.br/revistas/construindo/article/view/1733/1103>. Acesso em: 14 mar. 2017.

PUJADAS, F.Z.A. Inspeção Predial:Ferramenta de Avaliação da Manutenção. XIV CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA E DE AVALIAÇÕES E PERICIAS, 14, 2007, Salvador. **Anais...**, São Paulo: IBAPE/SP. 31 p. Disponível em: <http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2013/02/Inspecao-Predial-Ferramenta-de-Avaliacao-da-Manutencao.pdf>. Acesso em: 29 abr. 2017.

SALDANHA, M.S. Painel:Inspeção Predial e Inspeção em Manutenção. XVIII CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA E DE AVALIAÇÕES E PERICIAS, 18, 2015, Belo Horizonte. **Anais...**, Rio Grande do Sul: IBAPE/RS. 23 p. Disponível em: <http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-

content/uploads/2015/11/Painel_InspecaoPredialInspecaoManutencao_Marcelo.pdf>. Acesso em: 29 abr. 2017.
SERVICON – Serviços Gerais em Condomínios. **Guia de Manutenção Predial**. Natal. 2008. 76 p. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/52081830/GUIA-DE-MANUTENCAO-PREDIAL>. Acesso em: 18 abr. 2017.

SINDICATO DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO E SINDICATO DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE SÃO PAULO. **Manual do Proprietário.** Uso, Operação e Manutenção do Imóvel; Termo de Garantia e Programa de Manutenção. 3. ed. São Paulo. 2013. 92 p.

VITÓRIA. Errata do decreto individual datado de 01 de fevereiro de 2017. Instrui, no âmbito da Secretaria de Desenvolvimento da Cidade, orientações e procedimentos a serem adotados para a emissão de alvarás de autorização para pequenas reformas e para serviços de manutenção predial. **Diário Oficial do Município de Vitória – ES,** Vitória,p. 15-16, 17 mar. 2017. ed. 652.

VITÓRIA. **Lei nº 4821, 31 de dezembro de 1998.** Institui o código de edificações do município de Vitória e das outras providências. Vitória, 31 dez. 1998. Disponível em: <http://sistemas.vitoria.es.gov.br/webleis/Arquivos/1998/L4821.PDF>. Acesso em: 21 abr. 2017.

VITÓRIA. **Lei nº 8992, 25 de agosto de 2016.** Dispõe sobre o termo de entrega de obra, laudo de inspeção predial e do plano de manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos no âmbito do Município de Vitória. Vitória, 25ago. 2016. Disponível em: <http://sistemas.vitoria.es.gov.br/webleis/Arquivos/2016/L8992.PDF>. Acesso em: 14 mar. 2017.

VITÓRIA. **Ofício nº 483/2016 SEDEC/GAB.** Em atenção ao processo nº 2831253/2016, referente ao autógrafo de lei nº 10.614/2016. Vitória, 06 jun. 2016.

VITÓRIA. **Ofício nº 266/2017 SEDEC/GAB.** Em atenção ao ofício OF PGM/GAB nº 287/2017. Vitória, 11 abr. 2017.