

# Normas técnicas para condomínios

## Conheça a NRs e NBRs mais importante

Administrar um condomínio passa por cuidados em diversas áreas: atenção aos funcionários e áreas comuns e fornecedores, boa comunicação, mão firme para as finanças e diversos outros aspectos. Muitas vezes, porém, o respeito às *Normas Técnicas*, sejam de manutenção ou as *Normas Reguladoras do Ministério do Trabalho*, podem ficar um pouco de lado, já que, muitas vezes, é necessário um conhecimento específico para entendá-las.

Além de conhecimento específico, é bastante custoso para o condomínio ter acesso às normas, principalmente as da ABNT, que devem ser compradas da entidade. Mesmo assim é importante que o condomínio entenda e cumpra o que a legislação pede.



### ❖ POR QUE ESTAR EM CONFORMIDADE COM AS NR'S NBR'S

Seguir as NRs e NBRs é fundamental para a segurança do condomínio, seja parte estrutural ou jurídica.

Um ponto importante sobre as NBRs de manutenção são os *primeiros cinco anos de vida* do condomínio. Isso porque se o síndico não tiver esse cuidado, a edificação pode *perder a garantia da construtora*.

*“Além de realmente executar o que consta no manual do proprietário, deve-se contratar fornecedores que sejam realmente qualificados”, aconselha o engenheiro Zeferino Velloso, sócio da VIP, empresa de inspeções prediais.*

Isso porque se o *prestador de serviço* for apenas um “quebra-galho” muitas vezes não conseguirá emitir a *documentação necessária* para comprovar que as alterações feitas realmente seguiam o que a norma exige, além de muitas vezes não conseguir, de fato, o que pede a norma.

Aí está a necessidade de o síndico estar bem informado sobre o *manual do proprietário* e de como manutenções devem ser executadas.

*“O nível do serviço é outro quando o síndico entende o que deve ser feito e sabe cobrar o prestador de serviço”, avalia a professora do curso de administração condominial da Escola Paulista de Direito Rosely Schwartz.*

Além disso o síndico deve também saber *diferenciar os documentos* que o prestador de serviço emite.

*“Muitas vezes vejo que ao invés de um laudo, uma ART, o síndico tem em mãos um relatório de atividades, ou outro documento que não é o que seria necessário para dividir a responsabilidade em caso de um problema”, analisa Ronaldo de Sá Oliveira.*

E para facilitar a gestão dessas informações, destacamos aqui as principais NBRs (Normas Técnicas) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e NRs (Normas Regulamentadoras) que devem ser consideradas no dia a dia do condomínio.

## ❖ NORMAS TÉCNICAS DA ABNT

Normas técnicas que o síndico deve seguir:

- **NBR 5.674**

Essa norma diz respeito à manutenção das áreas comuns do condomínio.

*“Ela diz, principalmente que se deve seguir o que está no manual do proprietário. E que todas as alterações, sejam na área comum ou nas unidades privadas, devem estar documentadas”, explica o engenheiro Zeferino Velloso, sócio da VIP, empresa de inspeções prediais.*

- **NBR 16.280**

Essa norma diz respeito às reformas nas unidades privativas de áreas comuns.

*“Com essa norma, os moradores ficaram responsáveis por alterações que fizeram na área privativa. Passou a ser necessário, em muitos casos, o acompanhamento de um arquiteto ou engenheiro para a obra, de forma a resguardar a estrutura da edificação e a segurança de todos os que ali habitam ou trabalham”, comenta Rosely Schwartz.*

## ❖ PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Normas que o síndico deve cobrar que sejam seguidas pelos seus fornecedores.

<b>NBR nº</b>	<b>DATA</b>	<b>ESPECIFICAÇÃO</b>
10.898	10/09/1999	Sistema de iluminação de emergência
11.715	04/09/2006	Extintores de incêndio com carga d'água
11.716	30/04/2006	Extintores de incêndio com carga de dióxido de carbono (gás carbônico)
11.742	30/04/2003	Porta corta-fogo para saída de emergência
11.836	30/04/1992	Detectores automáticos de fumaça para proteção contra incêndio
11.861	01/10/1998	Mangueiras de incêndio – Requisitos e métodos de ensaio
12.615	01/05/1992	Sistema de combate a incêndio por espuma
12.693	01/02/1993	Sistema de proteção por extintores de incêndio

12.779	30/06/2004	Mangueiras de incêndio, inspeção, manutenção e cuidados
12.962	01/02/1998	Inspeção, manutenção e recarga em extintores de incêndio
13.434	31/03/2004	Sinalização de segurança contra incêndio e pânico – parte 1
14.276	29/12/2006	Brigada de incêndio – Requisitos
14.608	29/10/2007	Bombeiro profissional civil
14.880	30/08/2002	Saída de emergência em edifícios – Escadas de Segurança – Controle de fumaça por pressurização
15.219	31/05/2005	Plano de emergência contra incêndio – requisitos
9.441	30/03/1998	Execução de sistema de detecção e alarme de incêndio



Os cuidados contra incêndio devem ser um constante na administração condominial.

Estar com AVCB em dia é fundamental tanto pela segurança de todos como para não ter problemas, caso ocorra algum sinistro no condomínio.

Uma das grandes dificuldades dos síndicos para seguir esse conjunto de normas é manter em dia os equipamentos como extintores e mangueiras – que podem sofrer com vandalismo dentro do próprio condomínio.

### ❖ IMPERMEABILIZAÇÃO

Os cuidados com a impermeabilização são fundamentais para estrutura do condomínio.

NBR nº	DATA	ESPECIFICAÇÃO
13.724	14/07/2008	Membrana asfáltica para impermeabilização com estruturante aplicador a quente
13.321	14/07/2008	Membrana acrílica para impermeabilização
15.414	25/09/2006	Membrana de poliuretano com asfalto para impermeabilização
9.575	31/10/2003	Impermeabilização – Seleção e projeto
9.574	01/09/1986	Execução de impermeabilização
9.952	09/04/2007	Manta asfáltica para impermeabilização

*“É importante que o síndico procure uma empresa especializada no assunto, com um engenheiro em seu quadro. Infelizmente vemos muitas pessoas sem a capacitação adequada executando esse serviço”, explica Ronaldo Sá Oliveira.*

Também vale assegurar que a origem de qualquer vazamento seja sanada. Um problema bastante observado para estar em dia com a norma é a mistura de sistemas.

*“Se o condomínio usa manta asfáltica, deve-se usar sempre esse sistema. Não se deve usar também produtos que não estejam em conformidade com a norma, o que pode ocorrer com fornecedores que não são especializados”, alerta o engenheiro.*

### ❖ CONSTRUÇÃO CIVIL

Atualmente, as normas ditam cuidados com a água, como pH, com o revestimento da piscina e seu exterior.

NBR nº	DATA	ESPECIFICAÇÃO
1.219	30/11/1989	Qualidade da água da piscina
11.238	01/08/1990	Segurança e higiene de piscinas

13.245	28/02/1995	Execução de pintura em edificações não industriais
14.037	01/03/1998	Manual de operações, uso e manutenção das edificações – conteúdos e recomendações
5.674	01/09/1999	Manutenção de edificações – procedimentos

As normas de cuidados para piscinas devem ser revistas e publicadas no segundo semestre de 2017. De acordo com Ronaldo Sá Oliveira pouca coisa vai mudar para condomínios – as mudanças impactarão mais em novas construções.

Já a norma sobre pinturas explicita como a mesma deve ser feita em edificações não industriais, o tratamento da superfície e quais materiais devem ser utilizados.

#### ❖ GASES COMBUSTÍVEIS

NBR nº	DATA	ESPECIFICAÇÃO
13.523	11/08/2008	Central de gás liquefeito de petróleo – GLP
14.570	11/08/2000	Instalações internas para uso alternativos dos gases GN e GLP – Projeto e execução
15.526	29/11/2007	Redes de distribuição interna para gases combustíveis em instalações residenciais e comerciais – Projeto e execução (central de gás)
12.712	01/04/2002	Projeto de sistema de transmissão e distribuição de gás combustível
16.280	2014	Reformas em edificações (áreas comuns e apartamentos)

Com a explosão que ocorreu no Rio de Janeiro em 2015 e vitimou um morador, falou-se bastante na importância de se seguir as normas referentes a gases combustíveis em condomínios.

*“Muitos condomínios não tem uma central de acordo com o que pede a norma, e pode ser bastante custoso adaptar a infraestrutura atual ao que é exigido”, pondera Rosely Schwartz.*

## ❖ OUTRAS

NBR nº	DATA	ESPECIFICAÇÃO
16.071	02/10/2012	Segurança de brinquedos de playground – Parte 1 e 2
5.410	30/09/2004	Instalações elétricas de baixa tensão
5.419	2015	Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas

A norma sobre playgrounds é ainda bastante ignorada por síndicos

*“É importante que saibam que caso uma criança se machuque, o síndico pode responder civil e criminalmente, caso o local não esteja de acordo com a norma”, ressalta Ronaldo Sá Oliveira.*

Isso porque o regramento explica como devem ser os materiais utilizados, tintas e distâncias entre um equipamento e outro.

*“Já vi escorregador que termina a 50 cm de uma parede. Não é a melhor forma de deixar as crianças do condomínio seguras”, pondera o engenheiro.*

O regramento sobre para-raios sofreu alteração há dois anos e também merece a atenção do síndico. O equipamento deve ser analisado anualmente e protege o condomínio contra descargas elétricas. Cuidados como a medição ôhmica, por exemplo, são fundamentais para que a norma seja seguida.

## ❖ NORMAS REGULAMENTADORAS

As normas regulamentadoras do *Ministério do Trabalho* têm como objetivo assegurar condições de trabalho e garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores.

*“Infelizmente, muitos condomínios fora dos grandes centros ainda não cumprem muitas dessas regras, isso porque não há fiscalização”, explica Ricardo Karpat, diretor da Gábor RH.*

O problema, para os condomínios, é quando há denúncias, ou quando um funcionário entra com ação na Justiça do Trabalho.

*“Nesses casos, o condomínio realmente não tem como se defender com tranquilidade e deve perder a ação, o que pode acarretar em diversos problemas para o síndico”, analisa Ricardo Karpát.*

Em condomínios onde a mão-de-obra seja terceirizada é fundamental que o síndico cobre da empresa o cumprimento das normas, de uma vez que pode ser co-responsabilizado por esse tipo de negligência da empresa parceira.

Abaixo algumas das mais importantes a serem seguidas:

#### ❖ **NR5 CIPA – COMISSÃO INTERNA DE PREVENÇÃO DE ACIDENTES - CIPA**

Essa norma visa a prevenção de acidentes e doenças decorrentes do ambiente de trabalho.

Se o condomínio contar com menos de 51 colaboradores, deve indicar apenas um para o treinamento anual da norma. Caso conte com 51 funcionários ou mais, deve seguir todas as formalidades da norma.

A lei trabalhista garante estabilidade aos funcionários “cipeiros”, porém apenas para aqueles que foram eleitos. Portanto, para colaboradores que forem indicados para o treinamento, sem voto, não há estabilidade instituída.

#### ❖ **NR06 – EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO INDIVIDUAL - EPI**

Regramento que exige o uso de equipamentos e produtos de proteção para funcionários do condomínio.

*“É um ponto importantíssimo para condomínio, uma vez que muitos acidentes com funcionários podem ser evitados pelo uso correto de EPI’s”, assinala Ricardo Karpát.*

É dever do condomínio treinar a exigir que os funcionários usem sempre os equipamentos de proteção sempre que for necessário.

#### ❖ NR7 PCMSO – PROGRAMA DE CONTROLE MÉDICO DE SAÚDE OCUPACIONAL

Norma que obriga o condomínio a contratar uma empresa especializada em medicina do trabalho ou médico para realizar exames admissionais, demissionários periódicos ou por alteração de função e retorno ao trabalho dos colaboradores do empreendimento.

A NR 07 também diz, em seu item 7.5.1, que *“Todo estabelecimento deverá estar equipado com material necessário à prestação dos primeiros socorros, considerando-se as características da atividade desenvolvida; manter esse material guardado em local adequado e aos cuidados de pessoa treinada para esse fim”*.

#### ❖ NR 09 – PROGRAMA DE PREVENÇÃO DE RISCOS AMBIENTAIS

A norma obriga o condomínio a ter um programa para estabelecer uma metodologia de ação que garanta a preservação da saúde e integridade dos trabalhadores de acordo com os riscos ambientais.

O programa é realizado através de *relatório anualmente* elaborado, por um *técnico de segurança, engenheiro ou médico do trabalho*. Importante informar o PPRA estabelece e orienta o médico do trabalho na realização do PCMSO

#### ❖ NR 10 – INSTALAÇÃO E SERVIÇOS EM ELETRICIDADE

A norma que assegura condições mínimas de trabalho para colaboradores que lidam direta ou indiretamente com instalações elétricas do condomínio.

Além disso, a NR 10 em conformidade com a NBR 5.419, exige a realização de *laudo de instalação elétrica* e *laudo de medição ôhmica*. A periodicidade de realização do *laudo de medição ôhmica* é anual, já para o *laudo de instalação elétrica*, a norma não especifica periodicidade, porém os especialistas sugerem que seja realizado a cada 2 (dois) anos.



#### ❖ NR 23 – PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

O condomínio, além de ser obrigado a disponibilizar aos trabalhadores e moradores equipamentos de combate a incêndio e orientações de rotas de fuga, é obrigatório oferecer treinamento anual realizado por especialista em Prevenção e Combate a Incêndio.

**Traga seu condomínio para Gest&Cond – Administradora de Condomínios, e usufrua de conveniência, comodidade e bem-estar.**

Visite nosso site: <http://www.gestecond.com.br>

Contato: [comercial@gestecond.com.br](mailto:comercial@gestecond.com.br)

(92) 3346-4612 WhatsApp (92) 99132-2521