

**NORMA  
BRASILEIRA**

**ABNT NBR  
14037**

Segunda edição  
28.07.2011

Válida a partir de  
28.08.2011

---

---

**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*

ICS 01.110; 91.040

ISBN 978-85-07-02927-4



Número de referência  
ABNT NBR 14037:2011  
16 páginas

© ABNT 2011

## ABNT NBR 14037:2011



© ABNT 2011

Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

**ABNT**

Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar

20031-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: + 55 21 3974-2300

Fax: + 55 21 3974-2346

abnt@abnt.org.br

www.abnt.org.br

<b>Sumário</b>		<b>Página</b>
<b>Prefácio</b> .....		<b>v</b>
<b>Introdução</b> .....		<b>vi</b>
<b>1</b> <b>Escopo</b> .....		<b>1</b>
<b>2</b> <b>Referências normativas</b> .....		<b>1</b>
<b>3</b> <b>Termos e definições</b> .....		<b>2</b>
<b>4</b> <b>Requisitos para a elaboração e apresentação do manual</b> .....		<b>3</b>
<b>4.1</b> <b>Linguagem utilizada</b> .....		<b>3</b>
<b>4.2</b> <b>Estrutura do manual</b> .....		<b>4</b>
<b>5</b> <b>Requisitos para os conteúdos dos capítulos e subdivisões do manual</b> .....		<b>5</b>
<b>5.1</b> <b>Apresentação</b> .....		<b>5</b>
<b>5.1.1</b> <b>Índice</b> .....		<b>5</b>
<b>5.1.2</b> <b>Introdução</b> .....		<b>5</b>
<b>5.1.3</b> <b>Definições</b> .....		<b>6</b>
<b>5.2</b> <b>Garantias e assistência técnica</b> .....		<b>6</b>
<b>5.2.1</b> <b>Garantias</b> .....		<b>6</b>
<b>5.2.2</b> <b>Perdas de garantias</b> .....		<b>6</b>
<b>5.2.3</b> <b>Assistência técnica</b> .....		<b>6</b>
<b>5.3</b> <b>Memorial descritivo</b> .....		<b>6</b>
<b>5.4</b> <b>Fornecedores</b> .....		<b>7</b>
<b>5.4.1</b> <b>Relação de fornecedores</b> .....		<b>7</b>
<b>5.4.2</b> <b>Relação de projetistas</b> .....		<b>7</b>
<b>5.4.3</b> <b>Relação dos serviços de utilidade pública</b> .....		<b>7</b>
<b>5.5</b> <b>Operação, uso e limpeza</b> .....		<b>7</b>
<b>5.6</b> <b>Manutenção</b> .....		<b>7</b>
<b>5.6.1</b> <b>Programa de manutenção preventiva</b> .....		<b>7</b>
<b>5.6.2</b> <b>Registros</b> .....		<b>8</b>
<b>5.6.3</b> <b>Inspeções</b> .....		<b>8</b>
<b>5.7</b> <b>Informações complementares</b> .....		<b>8</b>
<b>5.7.1</b> <b>Meio ambiente e sustentabilidade</b> .....		<b>8</b>
<b>5.7.2</b> <b>Segurança</b> .....		<b>8</b>
<b>5.7.3</b> <b>Operação dos equipamentos e suas ligações</b> .....		<b>9</b>
<b>5.7.4</b> <b>Documentação técnica e legal</b> .....		<b>10</b>
<b>5.7.5</b> <b>Elaboração e entrega do manual</b> .....		<b>10</b>
<b>5.7.6</b> <b>Atualização do manual</b> .....		<b>11</b>
<b>Anexo A (normativo) Documentação técnica e legal do condomínio</b> .....		<b>12</b>

**ABNT NBR 14037:2011**

**Tabelas**

<b>Tabela 1 – Disposição dos conteúdos.....</b>	<b>4</b>
<b>Tabela A.1 – Incumbência pelo fornecimento inicial a cargo da construtora ou incorporadora – Incumbência pela renovação a cargo do proprietário ou condomínio e periodicidades .....</b>	<b>12</b>



## 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 (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 da Diretiva ABNT, Parte 2.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) chama atenção para a possibilidade de que alguns dos elementos deste documento podem ser objeto de direito de patente. A ABNT não deve ser considerada responsável pela identificação de quaisquer direitos de patentes.

A ABNT NBR 14037 foi elaborada no Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Manutenção de Edificações (CE-02:140.01). O Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 11, de 23.11.2010 a 21.01.2011, com o número de Projeto ABNT NBR 14037.

Esta segunda edição cancela e substitui a edição anterior (ABNT NBR 14037:1998), a qual foi tecnicamente revisada.

O Escopo desta Norma Brasileira em inglês é o seguinte:

## Scope

*This Standard states 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.*

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

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

*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.*

## **ABNT NBR 14037:2011**

### **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 servi-los 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 a durabilidade e a preservação das condições de utilização das edificações durante a sua vida útil de projeto.

Por um lado, em relação às atividades de uso, operação e manutenção dos edifícios, dadas suas características afins, existe uma razoável integração entre as etapas posteriores a 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 a 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, de forma sistematizada em forma de manuais relativos à edificações, tem sido outro instrumento para melhorar a comunicação no processo, e este é o foco desta Norma.

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

### 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 e/ou incorporador, conforme legislação vigente, de forma a:

- a) informar aos proprietários e ao condomínio as características técnicas da edificação construída;
- b) descrever procedimentos recomendáveis e obrigatórios para a conservação, uso e manutenção da edificação, bem como para a operação dos equipamentos;
- c) 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;
- 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 mínimas necessárias ao desenvolvimento das atividades de uso, operação dos equipamentos e manutenção das edificações.

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

**1.4** A incumbência pelas atividades descritas em 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.

### 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 – Procedimento*

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

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

## **ABNT NBR 14037:2011**

### **3 Termos e definições**

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os termos e definições das ABNT NBR 5674, ABNT NBR 12 721 e a ABNT NBR 15575-1, e os seguintes.

#### **3.1**

##### **componente**

unidade integrante de determinado elemento do edifício, com forma definida e destinada a cumprir funções específicas (exemplos: bloco de alvenaria, telha, folha de porta)

[ABNT NBR 15575-1]

#### **3.2**

##### **durabilidade**

capacidade do edifício ou de seus sistemas de desempenhar suas funções, ao longo do tempo e sob condições de uso e manutenção especificadas, até um estado-limite de utilização

[ABNT NBR 15575-1]

#### **3.3**

##### **prazo de garantia**

período de tempo em que é elevada a probabilidade de que eventuais vícios ou defeitos em um sistema, em estado de novo, venham a se manifestar, decorrentes de anomalias que repercutam em desempenho inferior àquele previsto

[ABNT NBR 15575-1]

#### **3.4**

##### **manual de uso, operação e manutenção**

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

[ABNT NBR 15575-1]

#### **3.5**

##### **manutenção**

conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus sistemas constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários

[ABNT NBR 15575-1]

#### **3.6**

##### **operação**

conjunto de atividades a serem realizadas em sistemas e equipamentos com a finalidade de manter a edificação em funcionamento adequado

#### **3.7**

##### **sistema**

a maior parte funcional do edifício. Conjunto de elementos e componentes destinados a cumprir com uma macrofunção que a define (exemplo: fundação, estrutura, vedações verticais, instalações hidrosanitárias, cobertura)

[ABNT NBR 15575-1]



### **3.8**

#### **uso**

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

### **3.9**

#### **usuário**

pessoa que ocupa ou utiliza as dependências da edificação

### **3.10**

#### **operador**

pessoa treinada ou preferencialmente qualificada, que atua na condução e controle de sistemas e equipamentos instalados na edificação

### **3.11**

#### **vida útil de projeto (VUP)**

período estimado de tempo em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho estabelecido nesta Norma, desde que cumprido o programa de manutenção previsto no manual de operação, uso e manutenção

[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 à atividade ou uso principal da edificação e da área privativa acessória destinada a usos acessórios, como depósitos e vagas de garagem, conforme a 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. Recomenda-se a utilização de 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.

**ABNT NBR 14037:2011****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, os quais podem ser subdivididos em itens.

A Tabela 1 recomenda a estrutura de disposição de conteúdos das Capítulos, e as subdivisões dos itens básicos que devem estar contidos no manual, podendo ser complementada e adaptada conforme a necessidade específica do empreendimento.

A Tabela 1 apresenta a correlação das Seções 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 como anexo ao manual objeto desta Norma.

**Tabela 1 – Disposição dos conteúdos**

<b>Capítulo</b>	<b>Subdivisões</b>	<b>Correlação com os itens desta Norma</b>
1. Apresentação	Índice	5.1.1
	Introdução	5.1.2
	Definições	5.1.3
2. Garantias e assistência técnica	Garantias e assistência técnica	5.2
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
5. Operação, uso e limpeza	Sistemas hidrossanitários	5.5
	Sistemas eletroeletrônicos	
	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	
	Sistemas de ar-condicionado, ventilação e calefação	
	Sistemas de automação	
	Sistemas de comunicação	
	Sistemas de incêndio	

Tabela 1 (continuação)

Capítulo	Subdivisões	Correlação com os itens desta Norma
5. Operação, uso e limpeza	Fundações e estruturas	5.5
	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 preventiva	5.6.1
	Registros	5.6.2
	Inspeções	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 ser detalhado em uma extensão tal que permita guiar o leitor sobre o seu conteúdo.

### 5.1 Apresentação

#### 5.1.1 Índice

Recomenda-se que seja alfanumérico e contenha, de forma sequencial, 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.

## **ABNT NBR 14037:2011**

### **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 de acordo com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu memorial descritivo.

**5.2.1.1** Eventuais contratos de garantia preexistentes, especialmente de equipamentos, devem ser informados no manual.

**5.2.1.2** Recomenda-se que os prazos de garantia sejam apresentados conforme ABNT NBR 15575-1.

### **5.2.2 Perdas de garantias**

Deve conter explicitamente as condições de perdas de garantias.

### **5.2.3 Assistência técnica**

O manual deve conter o procedimento da forma como o construtor e/ou 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 deve conter:

- a) informações sobre aspectos importantes para o proprietário e para o 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.

A abordagem e a 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 contatos.

### 5.4.3 Relação dos serviços de utilidade pública

Deve conter a indicação das concessionárias com os respectivos contatos.

## 5.5 Operação, uso e limpeza

Esta seção trata dos procedimentos para operação, uso e limpeza dos componentes ou equipamentos mais importantes da edificação, a fim de prevenir danos que possam acarretar consequências 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) referência 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 deste capítulo depende da complexidade dos sistemas da edificação objeto do manual.

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

## 5.6 Manutenção

### 5.6.1 Programa de manutenção preventiva

O proprietário ou condomínio deve elaborar o programa de manutenção. A observação e o cumprimento do programa de manutenção fornecem 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, cuja elaboração e implementação atendam à ABNT NBR 5674.

## **ABNT NBR 14037:2011**

**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 ou empresa especializada, conforme ABNT NBR 5674.

### **5.6.2 Registros**

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

### **5.6.3 Inspeções**

**5.6.3.1** O programa de manutenção deve conter orientações para a realização da inspeção.

**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 podem 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 consequências advindas do não cumprimento às recomendações fornecidas ou estabelecidas em projeto, e executadas, que possam acarretar a perda do desempenho ambiental preestabelecido inicialmente e/ou risco à 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, aqueles 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, 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 à análise da incorporadora/construtora, do projetista, ou na sua ausência, de um responsável técnico;
- b) toda e qualquer alteração nos sistemas de vedações horizontais e verticais, e demais sistemas, deve ser previamente submetida à análise da incorporadora/construtora, do projetista, ou na sua ausência, de um responsável técnico;
- c) consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos deve ser previamente submetida à análise da incorporadora/construtora, do projetista, ou na sua ausência, de um responsável técnico;
- d) toda e qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive aquelas da unidade vizinha, deve ser previamente submetida à análise da incorporadora/construtora, do projetista, ou na sua ausência, de um responsável técnico;
- e) todas as alterações devem ser objeto de documentação específica, incluindo projeto e memorial a serem elaborados pelo responsável técnico;
- 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;
- g) quando aplicável, as modificações devem ser registradas e aprovadas nos órgãos competentes.

#### **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.

## **ABNT NBR 14037:2011**

### **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, o responsável e a periodicidade da renovação.

**5.7.4.2** A relação de documentos técnicos descritos em 5.7.4.1 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 no caso dos documentos legais listados na 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 utilizada 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 o 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 responsável técnico. A entrega do manual deve ser feita pela incorporadora ou construtora.



**5.7.5.2** Em edificações condominiais devem ser entregues, no ato da entrega das chaves:

- a) aos primeiros 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 primeiro representante legal do 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, ele deve entregar cópia do manual para o usuário, de forma que este atenda às instruções e prescrições contidas no manual.

### **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 atualização obrigatória do conteúdo do manual quando da realização de modificações na edificação em relação ao originalmente construído e documentado no manual original.

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 manual, 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 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 edificação.

## Anexo A (normativo)

### Documentação técnica e legal do condomínio

A Tabela A.1 relaciona os principais documentos que devem fazer parte da documentação do condomínio, sendo que alguns deles são entregues pela construtora 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 ou incorporadora	Proprietário	Pelo proprietário quando houver alteração na fase de uso
Manual das áreas comuns	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Pelo condomínio quando houver alteração na fase de uso ou legislação
Certificado de garantia dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Notas fiscais dos equipamentos	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Auto de conclusão (habite-se)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Alvará de aprovação e execução de edificação	Construtora ou incorporadora	Não há, desde que inalteradas as condições do edifício	Não há
Alvará de instalação de elevadores	Construtora ou incorporadora	Não há, desde que inalteradas as condições do edifício	Não há
Alvará de funcionamento de elevadores	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há

Tabela A.1 (continuação)

Documento		Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Auto de vistoria de corpo de bombeiros (AVCB)		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
Projetos legais	Projeto aprovado	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
	Incêndio	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos aprovados em concessionárias		Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Projetos executivos (ver 5.7.6.2)		Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Memorial de incorporação		Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Especificação, instituição de condomínio		Condomínio Importante: A minuta é de responsabilidade do Incorporador	Não há	Não há
Ata da assembleia de instalação do condomínio (registrada)		Condomínio	Condomínio	A cada alteração do Síndico
Convenção condominial		Condomínio	Condomínio	Quando necessário
Regulamento interno		Condomínio Importante: A minuta é de responsabilidade do Incorporador	Condomínio	Quando necessário
Relação de proprietários		Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Licenças ambientais		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
Termos de ajustamento de conduta ambientais (TAC)		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
Recibo de pagamento do IPTU do último ano de obra, boletos de IPTU a serem pagos, cópia do processo de desdobramento do IPTU e carnês IPTU desdobrado		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há

## ABNT NBR 14037:2011

Tabela A.1 (continuação)

<b>Documento</b>	<b>Incumbência pelo fornecimento inicial</b>	<b>Incumbência pela renovação</b>	<b>Periodicidade da renovação</b>
Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
Atestado do <i>start-up</i> do gerador	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Certificado de abrangência do grupo gerador	Construtora ou incorporadora	Condomínio	No primeiro ano e depois a cada três anos para edifícios residenciais e comerciais e a cada dois anos para locais de reunião de público
Certificado de limpeza, desinfecção e potabilidade dos reservatórios de água potável	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada seis meses
Declaração de limpeza do poço de esgoto, poço de água servida, caixas de drenagem e esgoto	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano
Relatório de vistoria de entrega de obra	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Relação de equipamentos, móveis, eletrodomésticos, objetos de decoração entregues ao condomínio (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Cadastro do condomínio no sindicato patronal	Condomínio	Condomínio	Não há
Atestado de instalação de gás e instalações hidráulicas e outras instalações prediais (quando aplicável)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado de instalações elétricas	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado – Sistema de proteção a descarga atmosférica (SPDA)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano

Tabela A.1 (continuação)

<b>Documento</b>	<b>Incumbência pelo fornecimento inicial</b>	<b>Incumbência pela renovação</b>	<b>Periodicidade da renovação</b>
Medição ôhmica (com terrômetro calibrado e aferido pelo Inmetro)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada cinco anos para edificações residenciais ou comerciais e três anos para edificações com grandes concentrações públicas
Sugestão ou modelo de programa de manutenção preventiva	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção preventiva	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
Livro de atas de assembleias/ 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 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

**ABNT NBR 14037:2011**

<b>Documento</b>	<b>Incumbência pelo fornecimento inicial</b>	<b>Incumbência pela renovação</b>	<b>Periodicidade da renovação</b>
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	Condomínio	Condomínio	A cada ano
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 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 seis meses
Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços	Construtora 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 da legislação federal vigente.

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