



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE  
CÂMARA ESPECIALIZADA DE ENGENHARIA MECÂNICA, METALÚRGICA E QUÍMICA – CEEMMQ

**Reunião** : Ordinária N°: 007/2020  
**Decisão** : 125/2020-CEEMMQ/PE  
**Item da Pauta** : 4.2.7.  
**Referência** : Comunicação Interna – CI nº 018/2020 - PRES  
**Interessado** : Presidência do Crea-PE

**EMENTA:** Aprova que sejam incluídos no Manual do Síndico, a base legal do PMOC e Manutenção Predial.

### DECISÃO

A Câmara Especializada de Engenharia Mecânica, Metalúrgica e Química – CEEMMQ, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco – Crea-PE, reunida em sua Sessão Ordinária nº. 007/2020, realizada no dia 22 de julho de 2020, através de videoconferência, apreciando a Comunicação Interna – CI nº 018/2020 – PRES, datada de 16/06/2020, que solicita contribuições para a formulação do novo Manual do Síndico, no qual o Crea-PE pretende atualizar e disponibilizar à sociedade o Manual do Síndico, com o objetivo de oferecer aos síndicos, proprietários e condôminos um guia com as principais regras para a manutenção e reforma dos condomínios. Essa publicação tem como meta fomentar a necessidade da manutenção regular e preventiva, que deve ser realizada por empresas e/ou profissionais habilitados no Conselho, com a respectiva expedição da ART, além de dispor sobre as responsabilidades dos síndicos no exercício de suas atividades, visando garantir a manutenção e prevenção das estruturas prediais, bem como a segurança dos moradores, funcionários e visitantes que transitam pelas dependências dos condomínios, levando em consideração a legislação em vigor, bem como as inovações técnicas e as demandas mercadológica. Diante do acima exposto e das sugestões e contribuições dos membros da CEEMMQ, o Conselheiro Nilson Oliveira de Almeida, emitiu o seguinte parecer: **A) PMOC – PLANO DE MANUTENÇÃO OPERAÇÃO E CONTROLE: Lei Federal nº 13.589** diz que: “*Todos os edifícios de uso público e coletivo que possuem ambientes climatizados artificialmente devem dispor de um Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização [...]*”. Mas a orientação é que sejam seguidas as determinações da **Lei nº 5.194/66**, onde o CONFEA apresenta a determinação do Responsável Técnico legalmente habilitado, visto que as atividades de manutenção dos sistemas de climatização são atividades plenamente definidas pela Lei e suas Resoluções posteriores. **A Portaria nº 3523 da ANVISA** tem normas rígidas e determina que todo estabelecimento que tenha uma carga térmica igual ou maior que 60.000/ btus ou 5TR seja obrigado a manter o PMOC (**Plano de Manutenção, Operação e Controle**). A realização da aplicação do PMOC irá depender do número de equipamentos que existe no local, seus acessos, condição atual de uso, planejamento, etc. Isto demora alguns dias, porém é considerado um serviço em execução. A partir do momento em que você contratar uma empresa, se for atuado pela ANVISA, basta solicitar um documento da empresa informando que a aplicação do PMOC já está em andamento. **As Vantagens De Ter Um Plano De Manutenção, Operação E Controle São:** ▪ Melhora a eficiência dos condicionadores de ar; ▪ Evita gastos desnecessários com manutenções avulsas; ▪ Aumenta o tempo de vida útil dos equipamentos de ar condicionado; ▪ Reduz os custos com energia elétrica; ▪ Melhora a qualidade do ar dos ambientes climatizados, ABNT – NBR 7256 – Tratamento de Ar na Saúde; ▪ Você fica livre de MULTA que, segundo a Lei 6.437/77, podem variar de R\$ 2.000,00 a R\$ 1.500.000,00 pelo Ministério da Saúde; **B) INSPEÇÃO PREDIAL:** A norma **ABNT NBR 16747 Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento**, elaborada pela Comissão de Estudo de Inspeção Predial (ABNT/CB-002/ CE-002:140.002), foi publicada no dia 21 de maio. Há tanto tempo aguardada, a Norma preencherá uma lacuna técnica observada nas legislações que tornaram obrigatórias as



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE  
CÂMARA ESPECIALIZADA DE ENGENHARIA MECÂNICA, METALÚRGICA E QUÍMICA – CEEMMQ

inspeções periódicas das edificações. “É comum encontrarmos disparidades nestas inspeções, mesmo entre aquelas realizadas em uma mesma cidade. Faltava uma metodologia, que agora foi definida”. A ABNT NBR 16747 se aplica a edificações de qualquer tipologia, públicas ou privadas, e estabelece conceitos, diretrizes e procedimentos relativos à inspeção predial, uniformizando a metodologia a ser empregada nesta atividade, e definindo, inclusive, as suas etapas mínimas. A inspeção predial, conforme definida nessa Norma, consiste em uma avaliação global da edificação, observando-se, por exemplo, o seu estado de conservação e a conformidade da sua manutenção com a ABNT NBR 5674. Dependendo do porte e da complexidade da edificação, esta atividade poderá envolver uma equipe multidisciplinar de profissionais habilitados (engenheiros civis, eletricitas, mecânicos etc.), ***DECIDIU, por unanimidade, aprovar que sejam incluídos no Manual do Síndico, a base legal do PMOC e Manutenção Predial, conforme parecer do relator.*** Coordenou a sessão o **Eng. Químico José Wellington de Brito Cavalcanti - Coordenador.** **Votaram favoravelmente os senhores Conselheiros:** Cassio Victor de Melo Alves, Nilson Oliveira de Almeida e Alexandre Valença Guimarães (Em substituição ao Conselheiro Titular Ivaldo Xavier da Silva).

Cientifique-se e cumpra-se.

Recife, 22 de julho de 2020.

**Eng. Químico José Wellington de Brito Cavalcanti**  
**Coordenador da CEEMMQ**