

MATERIAL GRATUITO · MANUTENÇÕES

As manutenções obrigatórias que *mais escapam*, com a periodicidade de cada uma

Juntamos os prazos que mais pegam o síndico de surpresa e, para cada um, a norma ou a lei de onde ele vem. Onde a regra muda de estado para estado, a gente avisa.

Por que isso é com o síndico

O Código Civil diz que compete ao síndico diligenciar a conservação das partes comuns (art. 1.348, V), e a ABNT NBR 5674 pede que todo condomínio tenha um programa de manutenção. Na prática, quando acontece um acidente ou um sinistro, a primeira coisa que a seguradora e o Corpo de Bombeiros pedem é o comprovante de que a manutenção estava em dia. Por isso, além de fazer, guarde: nota, laudo, ART e certificado de cada serviço.

Prazo definido em norma técnica

Valem para o país inteiro. O Corpo de Bombeiros e a seguradora costumam pedir os comprovantes destes itens.

SISTEMA	PERIODICIDADE	O QUE FAZER E DE ONDE VEM
Extintores	Manutenção anual e teste hidrostático a cada 5 anos	Manutenção de 2º nível (inclui a recarga) a cada 12 meses e sempre depois de usar o extintor. A cada 5 anos, manutenção de 3º nível, com teste hidrostático do cilindro. Contrate empresa com registro no Inmetro, que pode ser consultado no site do próprio Inmetro. Fonte: ABNT NBR 12962
Mangueiras de incêndio	Inspeção a cada 6 meses e manutenção a cada 12 meses	Inspeção semestral de todas as mangueiras e manutenção anual com ensaio hidrostático, feita por empresa especializada. Mangueira reprovada sai de uso. Fonte: ABNT NBR 12779
SPDA (para-raios)	Laudo a cada 3 anos na maioria dos prédios residenciais, anual em ambiente corrosivo	Inspeção completa com medição do aterramento, laudo e ART de engenheiro eletricitista. O prazo é de 1 ano em local de atmosfera corrosiva severa, como beira-mar. Entre um laudo e outro, faça inspeção visual, e inspecione de novo depois de raio na edificação ou de obra no telhado. A norma foi revisada: peça ao engenheiro para indicar a edição que vale para o seu prédio. Fonte: ABNT NBR 5419-3

Prazo que depende do seu estado ou município

Aqui a regra muda de cidade para cidade. Mostramos a referência que conferimos e o que perguntar na sua.

SISTEMA	PERIODICIDADE	O QUE FAZER E DE ONDE VEM
Limpeza da caixa d'água	Semestral é o padrão recomendado. Confira a regra do seu município	Não existe lei federal com esse prazo. No Rio Grande do Sul, a Portaria SES/RS 1237/2014 exige limpeza e desinfecção no mínimo uma vez por ano, recomenda a cada 6 meses, pede empresa licenciada pela vigilância sanitária do município e o certificado fixado em local visível aos condôminos. Em outros estados e cidades a regra é outra: confira a do seu. Fonte: Lei ou portaria estadual e municipal (ex.: Portaria SES/RS 1237/2014)
Elevadores	Manutenção preventiva mensal. Confira a regra do seu município	Contrato de conservação com empresa habilitada e visita preventiva todo mês, que é o padrão dos contratos do setor. Em São Paulo (capital), a Lei Municipal 10.348/1987 obriga o contrato de conservação e o Relatório de Inspeção Anual (RIA). Outras cidades têm lei própria: confira a sua. Fonte: ABNT NBR 16083 e lei municipal (ex.: Lei 10.348/1987, São Paulo)

Alvará do Corpo de Bombeiros (AVCB, CLCB, APPCI)	Validade definida pelo seu estado. Confira a regra do seu estado	O nome e a validade mudam por estado: AVCB ou CLCB em São Paulo, APPCI no Rio Grande do Sul (Lei Complementar Estadual 14.376/2013). Anote o vencimento e comece a renovação com meses de antecedência, porque ela depende dos itens de incêndio estarem em dia. Fonte: Legislação estadual de prevenção de incêndio e instruções técnicas do Corpo de Bombeiros
Rede de gás e central de GLP	Confira a regra do seu estado, do município e da distribuidora	A NBR 15923 define como inspecionar a rede interna de gás, mas o prazo da inspeção periódica vem de lei local, do Corpo de Bombeiros ou do contrato com a distribuidora. Pergunte à sua distribuidora e ao Corpo de Bombeiros qual é o prazo e guarde o laudo. Fonte: ABNT NBR 15923 (procedimento) e regra local (prazo)
Inspeção predial e laudo de fachada	Confira a regra do seu município	Não existe lei federal que obrigue a inspeção predial, mas várias cidades têm lei própria com prazo, principalmente para fachadas e marquises. A NBR 16747 define como a inspeção é feita, por engenheiro ou arquiteto. Fonte: ABNT NBR 16747 (método) e lei municipal (prazo)

Prazo do manual do fabricante, do projeto ou do contrato

Não têm um prazo único em norma, mas entram no plano de manutenção que a NBR 5674 manda o condomínio ter. Quando der problema, a primeira pergunta é se a manutenção estava em dia.

SISTEMA	PERIODICIDADE	O QUE FAZER E DE ONDE VEM
Iluminação de emergência	Conforme NBR 10898 e a instrução técnica do Corpo de Bombeiros do seu estado	Teste de funcionamento das luminárias e da autonomia das baterias, com registro. Bateria que não segura a autonomia exigida tem que ser trocada. Fonte: ABNT NBR 10898 e instrução técnica estadual
Alarme e detecção de incêndio	Conforme o projeto aprovado e o contrato de manutenção	Teste dos acionadores, sirenes e detectores e da central, por empresa especializada, com relatório. Fonte: Projeto de prevenção aprovado no Corpo de Bombeiros
Bombas de recalque e de incêndio	Conforme o manual do fabricante	Revisão de motor, rolamentos, selos e painel, e teste da bomba de incêndio. A bomba reserva tem que ser testada também, não só a que está em uso. Fonte: Manual do fabricante e plano de manutenção (NBR 5674)
Gerador	Conforme o manual do fabricante	Teste periódico em funcionamento, troca de óleo e filtros, bateria de partida e combustível dentro da validade. Fonte: Manual do fabricante e plano de manutenção (NBR 5674)
Portões automáticos	Conforme o manual do fabricante e o contrato	Lubrificação, regulagem, troca de peças de desgaste e teste do sensor de obstáculo, que é o item que evita acidente. Fonte: Manual do fabricante e plano de manutenção (NBR 5674)
Dedetização e desratização	Conforme o contrato e a regra sanitária local	Contrate empresa licenciada pela vigilância sanitária e guarde o certificado de cada aplicação, com produto usado e data. Fonte: Vigilância sanitária local

Documentos que vencem e ninguém lembra

Não são manutenção, mas vencem do mesmo jeito e costumam ser descobertos só quando alguém pede.

Seguro obrigatório da edificação

O Código Civil obriga o seguro de toda a edificação contra incêndio ou destruição (art. 1.346), e contratar é atribuição do síndico (art. 1.348, IX). Renove antes do fim da vigência da apólice.

Laudo do SPDA

Com ART do engenheiro eletricista. Prazo conforme a NBR 5419-3.

Alvará do Corpo de Bombeiros

AVCB, CLCB ou APPCI, conforme o estado. Validade definida pela lei estadual.

Certificados de limpeza da caixa d'água e de dedetização

Guarde todos. São a prova de que o serviço foi feito por empresa licenciada.

Relatório anual dos elevadores

Onde a lei municipal exige, como o RIA em São Paulo.

Contratos de manutenção

Elevadores, bombas, portões, gerador: contrato vencido costuma virar atendimento avulso e mais caro.

Fontes

Conferidas em outubro de 2026. Normas e leis são revisadas: antes de contratar, confirme a edição vigente com o responsável técnico e a regra do seu estado e município.

Código Civil, arts. 1.346 e 1.348: seguro obrigatório e dever do síndico de conservar as partes comuns

ABNT NBR 12962: extintores

ABNT NBR 5419-3: SPDA (para-raios)

Lei Municipal 10.348/1987 (São Paulo): contrato de conservação e RIA dos elevadores

Lei Complementar Estadual 14.376/2013 (RS): APPCI no Rio Grande do Sul

ABNT NBR 16747: inspeção predial

ABNT NBR 5674: obrigação de ter um programa de manutenção da edificação

ABNT NBR 12779: mangueiras de incêndio

ABNT NBR 16083: manutenção de elevadores

Portaria SES/RS 1237/2014: limpeza de reservatórios de água no Rio Grande do Sul

ABNT NBR 15923: inspeção da rede interna de gás

ABNT NBR 10898: iluminação de emergência

Material gratuito da Gcondo, plataforma de gestão para síndicos profissionais. gcondo.com.br/manutencoes-obrigatorias