



CREA-GO
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Goiás

SECOVIGOIÁS
Sindicato dos Condomínios
e Imobiliárias



Manual do Síndico

Orientações para Reformas e
Manutenções de Condomínios

2º Edição/2023





PALAVRA DO PRESIDENTE

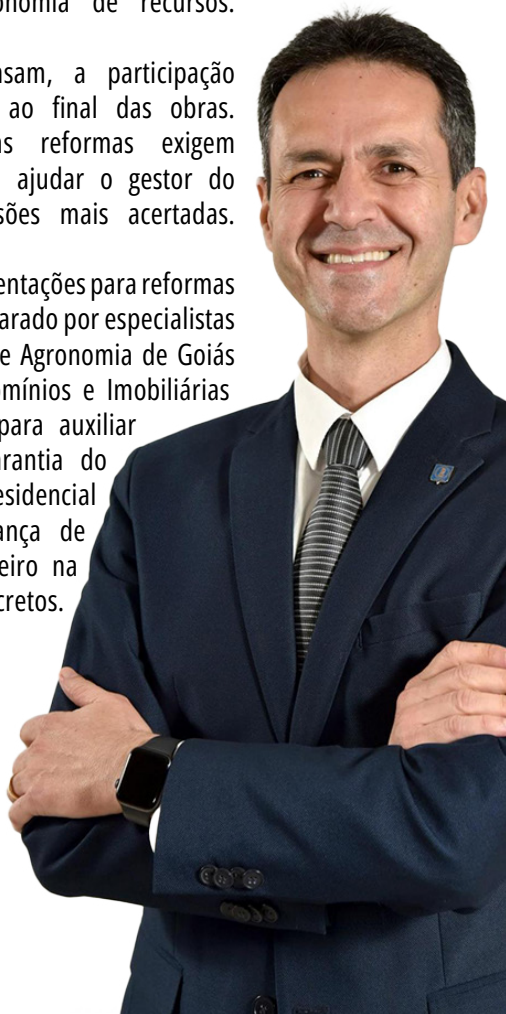
O sonho da casa nova indica começos e recomeços na vida das pessoas. Mas, se não for bem projetado e administrado, o sonho pode virar um pesadelo.

Na fase de construção os condomínios exigem a expertise das engenharias desde o projeto ao acabamento. A contratação de profissionais legalmente habilitados é investimento para um retorno garantido, tendo em vista que os mesmos trazem a certeza da segurança da edificação, prevenção de acidentes e a economia de recursos.

Ao contrário do que muitos pensam, a participação dos engenheiros não se restringe ao final das obras. As manutenções periódicas e as reformas exigem conhecimentos específicos e podem ajudar o gestor do condomínio nas tomadas de decisões mais acertadas.

Neste Manual, o síndico encontrará orientações para reformas e manutenções dos condomínios, preparado por especialistas do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás (Crea-GO) e do Sindicato dos Condomínios e Imobiliárias do Estado de Goiás (SecoviGoiás) para auxiliar os gestores de condomínios na garantia do bom funcionamento da estrutura residencial e comercial. É necessário a mudança de cultura sobre a atuação do engenheiro na busca e solução de problemas concretos.

Eng. Civ., Agric. e Seg. Trab.
Lamartine Moreira
Presidente do Crea-GO



SUMÁRIO

1- Palavra do Presidente	3
2- Responsabilidade Civil do Síndico.....	5
3- Vida Útil e Desempenho da Edificação.....	6
4- Programa de Manutenção.....	7
5- Fiscalização de Atividade Técnicas pelo Crea-GO.....	9
6- Serviços que Requerem a Participação de um Profissional Habilitado.....	11
7- Inspeção Predial.....	16
8- Plano de Reforma.....	18
9- Papel do Síndico nas Reformas.....	19
10- Acessibilidade.....	20
11- Aplicativo Crea Mais Fácil.....	22
12- Ficha Técnica.....	23

RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

Conforme o Código Civil, o síndico é o responsável legal pelo condomínio e deve realizar ações para defender o patrimônio, os direitos e os interesses do condomínio e dos condôminos. Dentre essas ações que devem ser realizadas pelo síndico estão a conservação e a manutenção do patrimônio coletivo, obrigação que, se negligenciada, pode acarretar responsabilização civil e criminal.

Para evitar problemas em seu condomínio, lembre-se que todas as empresas e profissionais contratados para a prestação de serviços técnicos devem ter registro nos conselhos regionais competentes, como o Crea-GO. Além disso, é imprescindível exigir dos contratados a emissão do documento de responsabilidade técnica que, no Crea-GO, é denominado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Tratando-se de ART, cabe destacar que este documento tem a função de registrar o contrato celebrado entre as partes e define, para efeitos legais, os responsáveis técnicos pelos serviços prestados.

Ao contratar profissionais e empresas legalmente habilitados e exigir a emissão da ART, o síndico pode se resguardar de possíveis processos de indenização por danos materiais ou pessoais, na eventualidade da ocorrência de um acidente ou de falhas técnicas.



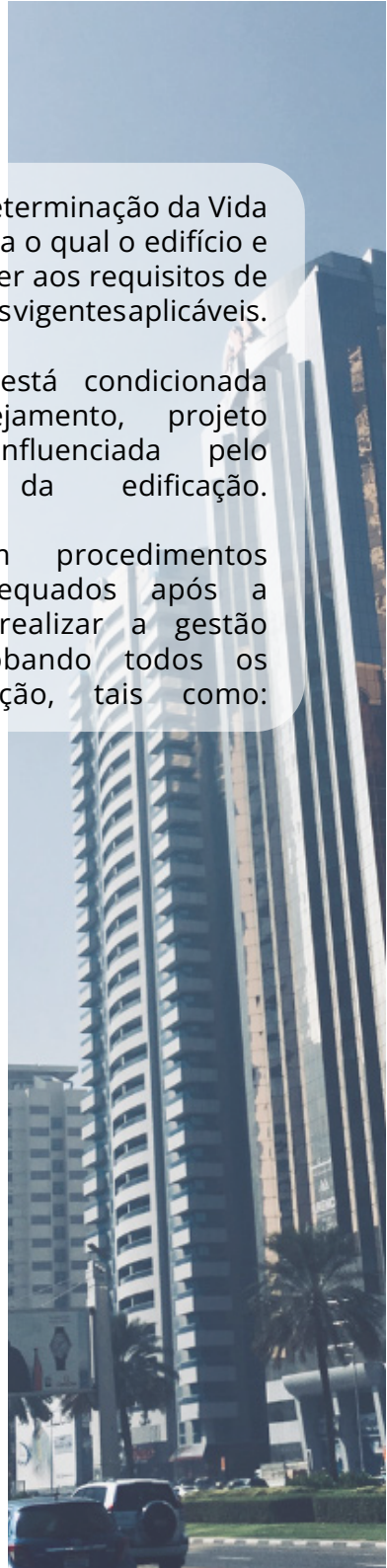
VIDA ÚTIL E DESEMPENHO DA EDIFICAÇÃO

Todas as edificações são concebidas com a determinação da Vida Útil de Projeto, que é o período estimado para o qual o edifício e seus sistemas são projetados, a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nas normas técnicas vigentes aplicáveis.

Porém a durabilidade do edifício não está condicionada apenas às boas práticas de planejamento, projeto e execução, mas será também influenciada pelo uso, operação e manutenção da edificação.

Portanto é necessário que existam procedimentos de uso, operação e manutenção adequados após a entrega do edifício. Cabe ao síndico realizar a gestão da manutenção do condomínio, englobando todos os sistemas e equipamentos da edificação, tais como:

- Reservatórios de água;
- Bombas de água potável;
- Iluminação de emergência;
- Automação dos portões;
- Tubulações, metais e registros;
- Sistemas de combate a incêndio;
- Esquadrias; Pintura; Sauna;
- Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas;
- Grupo Gerador;
- Ar-condicionado e outros.





PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

Quando um condomínio é entregue aos moradores pelo construtor ou incorporador, um “Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação” deve ser disponibilizado a estes. Neste deve conter o modelo de programa de manutenção preventiva, com a determinação das atividades obrigatórias de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução de cada serviço que exige a presença de um profissional, documentos de referência (manuais de equipamentos, por exemplo), referências normativas e recursos necessários para cada sistema, elemento, componente ou equipamento. O síndico deve se basear neste documento para planejar e executar as atividades de manutenção da edificação.

Algumas edificações já entregues não possuem este manual, por isso recomendamos que os síndicos contratem profissionais legalmente habilitados para sua elaboração.

É dever do síndico, além de atender aos requisitos dispostos no manual, registrar e armazenar toda a documentação que comprove que os serviços de manutenção e suas exigências foram atendidas.

De posse do manual de uso, operação e manutenção, o síndico deve consultar quais são as pessoas aptas a realizar as

atividades de manutenção em cada sistema da edificação, verificando se os serviços podem ser feitos por uma equipe de manutenção local, se devem ser feitos por uma empresa capacitada (organização ou pessoa sob a responsabilidade técnica de um profissional habilitado), ou, ainda, se é necessária a contratação de uma empresa especializada (organização ou profissional habilitado com qualificação ou competência técnica específica).

A qualificação para executar determinado serviço pode ser demonstrada por meio de uma certidão que, no Crea-GO, é denominada de Certidão de Acervo Técnico (CAT). Este documento comprova, para os efeitos legais, que consta nos arquivos do Conselho a ART de serviços específicos já desenvolvidos pelo profissional.

Logo, para a escolha de quem executará determinado trabalho, deve ser considerada a complexidade do serviço e os riscos que podem oferecer à segurança das pessoas, de seus bens e valores. Sempre que necessária a contratação de empresa capacitada ou especializada, exija a ART e o acompanhamento do profissional.

A consulta à veracidade das ARTs e CATs e à regularidade do registro dos profissionais e das empresas pode ser feita no site do Crea-GO:

www.creago.org.br



FISCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES TÉCNICAS PELO CREA-GO

Conforme as atribuições conferidas ao Crea-GO pela Lei Federal n. 5.194/1966, a atuação deste Conselho é voltada para a regulamentação, fiscalização e orientação do exercício e das atividades profissionais, realizando serviços e ações em defesa da sociedade.

Assim, cabe ao Crea-GO a averiguação da participação de um profissional e/ou empresa legalmente habilitados na prestação de atividades técnicas, conforme previsto na referida lei. Caso seja verificada a realização destas atividades sem a participação do profissional durante a fiscalização rotineira ou quando da apresentação de denúncias, o Crea-GO lavrará auto de infração por exercício ilegal da profissão.

No caso da contratação de empresas ou profissionais legalmente habilitados, o registro da ART deve anteceder o início dos trabalhos e cabe ao síndico exigir a apresentação deste documento.

O Crea-GO ressalta que serviços executados sob a responsabilidade de profissional registrado no Conselho, se apresentarem irregularidades técnicas ou forem prestados em desacordo com o contrato, podem ser investigados quanto à conduta ético-profissional.





Para isto, basta que o síndico denuncie o profissional na Ouvidoria do Conselho, sendo necessário preencher um requerimento de instauração da denúncia e apresentar comprovação da competência legal para representar o condomínio, contrato de prestação de serviços e/ou ART, documentação comprobatória dos fatos alegados e documentos pessoais.

As penalidades públicas aplicadas aos profissionais que infringiram o Código de Ética Profissional estão apresentadas no site do Crea-GO para consulta.

Observação: O síndico deverá fazer a verificação da compatibilidade das atividades descritas na ART com as definidas no contrato.

Mais informações sobre a formalização de denúncias



(62) 3221-6200



www.creago.org.br



Rua 239, nº 561, Setor Universitário CEP: 74605-070 ou nas Inspetorias do Crea-GO

SERVIÇOS QUE REQUEREM A PARTICIPAÇÃO DE UM PROFISSIONAL HABILITADO

Todos os serviços abaixo listados requerem a contratação de empresas ou profissionais legalmente habilitados, com prévia emissão da ART pelo contratado.



Instalação e/ou manutenção de Sistemas de Proteção Contra Descargas Atmosféricas / SPDA (para-raios)



Manutenção de subestações elétricas



Instalação e/ou manutenção de centrais de comutação telefônica tipo PABX, PAX, PBX, KS, CPA, distribuidor de chamadas ou outros porteiros eletrônicos, sistemas de alarme, circuitos fechados de TV (CFTV) e de sonorização



Instalação e/ou manutenção de portões/portas automatizados



Instalações elétricas de baixa tensão (redes, quadro, medição e outros)



Manutenção de centrais de condicionadores de ar e exaustores



Instalação e/ou manutenção de geradores



Manutenção de elevadores



Manutenção de central de GLP (gás liquefeito de petróleo)



Instalação e/ou manutenção de caldeiras



Instalação de bombas



Instalações hidrossanitárias (redes de água, prumadas, esgotos, caixas e outros)



Perfuração e/ou manutenção de poços tubulares



Recarga de extintores de incêndio e teste hidrostático



Conservação de parques e jardins



Execução de controle de pragas



Obras civis de: reforma, benfeitorias, retrofit (revitalização), incluindo os apartamentos



Serviços diversos e reformas em prédios e domicílios (apartamentos/casas)



Recuperação de fachadas (pinturas, pastilhas, cerâmicas, vidros, esquadrias e outros)



Impermeabilização (reservatórios, piscinas, lajes, floreiras e outros)



Reparo e conserto em quadras poliesportivas, piscinas, reservatórios, pisos



Programa de Segurança do Trabalho



Demais serviços técnicos vinculados às engenharias, a agronomia ou as geociências

Recomendamos que o síndico mantenha todos os equipamentos instalados no condomínio amparados por contratos de manutenção e que sejam verificados periodicamente o funcionamento dessas instalações.

Para averiguar o registro de empresas no Crea-GO, bem como identificar os profissionais que compõem o seu quadro técnico, o síndico pode solicitar a apresentação da Certidão de Registro e Quitação (CRQ) da empresa, que é um documento emitido pelo Conselho.

Caso você tenha dúvidas sobre quais profissionais estão habilitados a realizar cada serviço, entre em contato com o Crea-GO por meio do telefone (62) 3221-6200 ou pelo Atendimento online no site do Crea-GO

INSPEÇÃO PREDIAL

A inspeção predial consiste na análise das condições técnicas de uso, operação e manutenção da edificação, fornecendo ao síndico um diagnóstico dos aspectos técnicos e orientações quanto à manutenção. Ela deve estar estabelecida no programa de manutenção da edificação e depende das características de cada edifício, podendo ser realizada em períodos mais curtos em edifícios que contam com sistemas mais complexos e/ou antigos e em períodos mais longos, em edificações que sejam mais novas e/ou possuam sistemas mais simples.

Estas inspeções devem ser realizadas por profissionais legalmente habilitados, os quais devem informar sobre a degradação dos sistemas e equipamentos, fornecer orientações quanto às ações necessárias, para minimizar os serviços de manutenção corretiva e alertar quanto a possíveis consequências da não correção dos problemas existentes.

As inspeções prediais podem ter caráter multidisciplinar, conforme os sistemas e equipamentos que a edificação possui e a complexidade da edificação. Desta forma, pode ser necessária a participação de profissionais de diversas especialidades para a conclusão dos trabalhos. As inspeções prediais são divididas em três níveis de dificuldade:

Nível 1

Edificações de baixa complexidade técnica, programas de manutenção simples que requerem profissional habilitado em uma especialidade.

Nível 2

Edificações de média complexidade técnica, padrão construtivo médio, vários pavimentos, com empresas terceirizadas contratadas para atividades específicas que requerem profissionais habilitados em uma ou mais especialidades.

Nível 3

Edificações de alta complexidade técnica, padrão construtivo superior, sistemas sofisticados, vários pavimentos, com plano de manutenção com atividades planejadas e procedimentos detalhados. É elaborado por profissionais habilitados e de mais de uma especialidade.

Ao profissional contratado para a realização da inspeção predial, caberá a análise do risco das irregularidades verificadas na edificação, com base em critérios como segurança, funcionalidade, operacionalidade, saúde dos usuários, conforto térmico, acústico e lumínico, acessibilidade, durabilidade, vida útil e outros. Quanto ao risco, existem as seguintes classificações:

Crítico

Risco de provocar danos à saúde e segurança das pessoas e do meio ambiente; perda excessiva de desempenho, causando possíveis paralisações; aumento excessivo do custo de manutenção e recuperação.

Médio

Risco de provocar perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas; risco de deterioração precoce.

Mínimo

Risco de causar prejuízo à estética ou à atividade planejada; risco baixo ou nenhum de comprometimento do valor imobiliário.

Após a análise dos sistemas, componentes e equipamentos da edificação, deverão ser estabelecidas prioridades para a intervenção e, ao final dos trabalhos, o laudo de inspeção deve ser emitido e registrado no Conselho, por meio da ART.

Algumas cidades do Brasil já possuem legislação que obriga a realização de inspeções prediais periódicas. Neste caso, deve ser atendida a legislação vigente. Porém, mesmo quando a necessidade de inspeções prediais não está prevista em legislação, é altamente recomendável a sua realização, para garantir a segurança e o bom desempenho da edificação.

PLANO DE REFORMA

A norma da ABNT, NBR 16280/2020, estabelece que antes do início de reforma, tanto em áreas comuns como em unidades autônomas, faz-se necessária a elaboração, por profissional habilitado, de um plano de reforma, o qual deve ser encaminhado, para ciência, ao responsável legal pela edificação. Este plano de reforma deve concordar com as legislações vigentes e normas técnicas pertinentes para realização de obras, contemplando as seguintes condições:

- 1 Meios que garantam a segurança da edificação e dos usuários, durante e após a conclusão da obra;
- 2 Autorização para a circulação, nas dependências da edificação, dos insumos e funcionários que realizarão as obras nos horários de trabalho permitidos;
- 3 Apresentação de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referências técnicas, quando aplicáveis;
- 4 Escopo dos serviços a serem realizados;
- 5 Identificação de atividades que propiciem a geração de ruídos, com previsão dos níveis de pressão sonora máxima durante a obra;
- 6 Identificação de uso de materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis;
- 7 Localização e implicações no entorno da reforma;
- 8 Cronograma da reforma;
- 9 Dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na realização da reforma;
- 10 Responsabilidade técnica pelo projeto, pela execução e pela supervisão das obras, quando aplicável;
- 11 Planejamento de descarte de resíduos;
- 12 Estabelecimento do local de armazenamento dos insumos a serem empregados e resíduos gerados;
- 13 Implicações sobre o manual de uso, operação e manutenção da edificação e na gestão da manutenção, quando aplicável.

PAPEL DO SÍNDICO NAS REFORMAS

O responsável legal pela edificação também tem papéis específicos em relação a manutenções e reformas, sejam nas áreas comuns ou nas unidades autônomas.

Antes da Reforma

Disponibilizar o teor da Convenção de Condomínio e Regimento Interno.

Requerer a necessária atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação, quando aplicável;

Receber o plano de reforma;

Autorizar a entrada de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma na edificação somente após o atendimento a todos os requisitos do plano de reforma, que deverá ser apresentado pelo proprietário com a devida comprovação da responsabilidade técnica.

Promover a comunicação e disseminação entre os demais usuários sobre as obras de reforma na edificação que estiverem aprovadas.

Durante a Reforma

Tomar as ações legais necessárias, sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno ou usuários.

Após a Reforma

Receber o termo de encerramento das obras conforme plano aprovado e o manual atualizado;

Cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos e prestadores de serviços da obra;

Arquivar toda a documentação oriunda da reforma, incluindo o termo de encerramento das obras.



ACESSIBILIDADE

O Decreto Federal n.º 5.296, publicado em 2 de dezembro de 2004, trata da regulamentação da Lei 10.098/2000, que dispõe sobre as normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Este Decreto estabelece que cabe ao órgão competente pela análise de projetos e emissão de certificados de conclusão e funcionamento de obras e edificações avaliar o atendimento às regras de acessibilidade previstas no documento e nas normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Os Códigos de Edificações Municipais incluíram itens sobre acessibilidade, estabelecendo alguns critérios específicos em atendimento à legislação vigente, e com a exigência de que devem ser observadas as normas da ABNT, como a NBR 9050 e demais legislações complementares quanto à acessibilidade e à mobilidade.

O Código de Edificações de Goiânia, por exemplo, instituído pela Lei Complementar n.º 364/2023, dispõe que devem ser observadas as normas da ABNT e legislação complementar quanto à mobilidade.

Em análise à NBR 9050/2020, verifica-se que esta determina que as edificações residenciais multifamiliares, edificações condominiais e conjuntos habitacionais devem ser acessíveis em todas as áreas de uso comum, o acesso



ao interior da edificação e o acesso interno da edificação, incluindo nestes as escadas, rampas, elevadores, corredores, portas, sinalização e o percurso entre as áreas comuns e as unidades autônomas acessíveis, além de outros elementos de acesso.

Assim, tendo em vista a obrigatoriedade e relevância do atendimento aos critérios de acessibilidade, é essencial que o condomínio assegure que estes critérios sejam atendidos na edificação.

A avaliação do atendimento aos quesitos de acessibilidade e a posterior adequação da edificação, devem ser realizadas por um profissional legalmente habilitado, com a devida anotação no Conselho Profissional competente.



APLICATIVO CREA MAIS FACIL

A sociedade em geral conta com uma importante ferramenta para combater o exercício ilegal de engenharia no mercado.

Por meio do aplicativo “Crea Mais Fácil” você pode solicitar a fiscalização de obras e serviços irregulares diretamente do seu smartphone.

Todas as solicitações são encaminhadas ao Departamento de Fiscalização, que distribui para o fiscal da área, que verificará *in loco* a presença de um profissional habilitado.

O aplicativo também conta com sistema de verificação de autenticidade de ART, onde qualquer usuário pode verificar, mediante leitura de um QR Code, se o documento está registrado junto ao Crea-GO.



BAIXE AGORA!



FICHA TÉCNICA

Elaboração

Eng. Civil Edvaldo Pereira Maia - 11178/D-GO
Eng. Civil Kamilla Geanine Pires de Andrade - 12369/D-GO Eng. Civil
Letícia Carvalho Moreira Dafico - 24764/D-GO

Revisão

Eng. Civil Rosana Melo de Lucas Brandão - 5994/D-GO
Eng. Civil Ronan Abreu Reis - 1090/D-GO



CREA-GO
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Goiás

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

Rua 239 n. 561 – Setor Universitário
Goiânia-GO - CEP: 74605-070



@creagoias



TV Crea Goiás



www.creagoias.org.br

REALIZAÇÃO:



CREA-GO

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Goiás



SECOVIGOIÁS

Sindicato dos Condomínios
e Imobiliárias