

Manual do

Sín dico

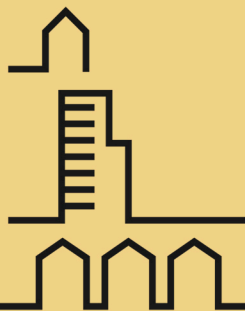


CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina

Manual do

Sín dico



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina

Índice

Apresentação	04
O que é o Crea-SC?	06
A manutenção predial	08
Quem são os responsáveis pela manutenção predial?	11
Os principais documentos que o síndico deve manter em arquivo	15
Como contratar obras e serviços de manutenção e conservação	17
Por que solicitar a ART dos serviços?	19
Como lidar com as reformas dentro dos condomínios	20
Principais leis e normativas	24
Os principais cuidados com as edificações condominiais	27
Bibliografia	31
Anexo	34

Apresentação

A segurança e qualidade de vida da sociedade estão intrínsecas à missão do CREA-SC, que tem a responsabilidade de valorizar e fiscalizar o exercício dos profissionais de engenharia, agronomia e geociências. Além dos trabalhos de fiscalização, o Conselho atua também na regulamentação, aperfeiçoamento e potencialização da responsabilidade técnica nas engenharias, oferecendo serviços e publicações de utilidade para os setores que permeiam as atividades da área tecnológica. Por isso está lançando a quarta edição do Manual do Síndico, revisada e atualizada, com foco em entregar mais valor aos síndicos e conscientizar sobre a importância da atuação de profissionais habilitados.



Nessa edição você vai encontrar o que há de mais novo em legislação, normas e procedimentos relativos à prestação de serviços. O objetivo é oferecer aos síndicos, proprietários e condôminos um guia completo com as principais regras para a manutenção e reforma nos condomínios. Além da interpretação da lei, a edição esclarece sobre a necessidade da contratação de profissionais e/ou empresas habilitadas e com registro no CREA para a elaboração de projetos e execução de reformas.

O manual apresenta atualizações sobre as responsabilidades do síndico e prestadores de serviços e incluiu-se as responsabilidades da construtora/incorporadora e moradores. Foram acrescentados fluxos para facilitar o entendimento de processos de contratação de fornecedores e planos de reforma. Há também uma lista de documentos que o síndico deve possuir e uma tabela dos principais cuidados com a edificação.

Apresentação

Toda obra precisa ter uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), documento que determina os responsáveis pela execução de obras de engenharia, agronomia e demais profissões regulamentadas e fiscalizadas pelo CREA. Foram destacados no modelo de ART da edição os principais pontos que o síndico deve conferir ao receber o documento.

O CREA-SC trabalha incansavelmente pela segurança, por isso apresenta aos síndicos, condôminos e toda sociedade essa edição do Manual do Síndico, totalmente atualizada. Esperamos que o material seja um excelente guia e estamos à disposição para esclarecer sobre as responsabilidades e atribuições dos profissionais registrados.



Um forte abraço,
Eng. Civil e Seg. Trab.
Carlos Alberto Kita Xavier
Presidente do Crea-SC

1

O que é o Crea-SC?

O CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia é uma autarquia pública federal, pessoa jurídica de direito público, criada pela Lei 5.194/66 com a missão de fiscalizar e regulamentar o exercício das profissões de engenheiros e engenheiros agrônomos.

Posteriormente, com a publicação de leis esparsas, outras profissões foram sendo regulamentadas e colocadas sob a fiscalização dos CREAs, como os geólogos, geógrafos, meteorologistas e tecnólogos.

O CREA tem a finalidade precípua de fiscalizar o correto exercício das profissões a ele jurisdicionadas, de forma a preservar seus interesses sociais e humanos, garantindo que tenham a devida responsabilidade sobre a obra/serviço, sempre pensando na segurança e qualidade de vida da sociedade.

O CREA é vinculado ao CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, com sede em Brasília/ DF, ao qual compete, entre outras funções, analisar os currículos das escolas e faculdades das profissões regulamentadas sob sua fiscalização, concedendo atribuições profissionais aos seus egressos.

1.1. Compete ao Crea:

- a) Fiscalizar o exercício profissional dos engenheiros, agrônomos, geólogos, geógrafos, meteorologistas e tecnólogos das áreas técnicas obrigadas ao registro no Conselho;
- b) Receber denúncias contra profissionais que cometem falhas técnicas oriundas de comportamento imprudente, imperito ou negligente, além de infrações ao Código de Ética Profissional. As denúncias devem ser feitas por escrito, contendo nome, endereço, qualificação e assinatura do denunciante, munidas de provas documentais e testemunhais, acompanhadas, se for o caso, de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, conforme Resolução n.º 1.004 do CONFEA.

1.2. Não compete ao CREA:

- a) Receber denúncias e apurar casos de trabalhadores sem equipamentos de segurança (EPI – Equipamento de Proteção Individual). **Responsável:** SRTE – Superintendência Regional do Trabalho, Emprego e Renda;
- b) Questões referentes a riscos de desabamento e de segurança em edificações. **Responsável:** Defesa Civil;
- c) Deliberar sobre recuos de obras, invasão de terrenos e entregas de alvarás de construção e de habite-se. **Responsável:** Prefeitura Municipal;
- d) Questões financeiras, comerciais, perdas e danos. **Responsável:** Justiça Comum/Juizados Especiais Cíveis;
- e) Avaliar riscos relacionados às edificações (fissuras, trincas, rachaduras, fendas, corrosão, deformações, contenção de encostas, impermeabilização e outros). **O que fazer?** Contratar um profissional habilitado com registro no CREA para confecção de laudo técnico com a anotação da devida ART.

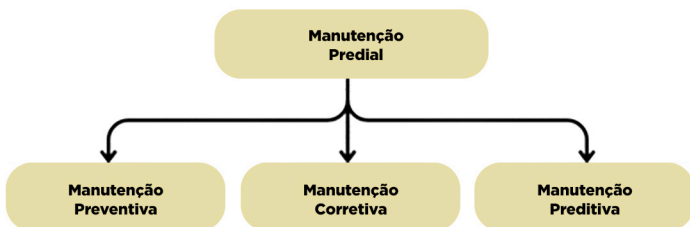
2

Manutenção predial

A Manutenção Predial é um conjunto de atividades que tem como objetivo garantir o bom funcionamento e conservação de um edifício, seja ele residencial, comercial ou institucional. Tais atividades visam manter as condições de segurança, conforto e operacionalidade do imóvel. A manutenção predial abrange diversas disciplinas, tais como: elétrica, hidráulica, climatização, estruturas, elevadores, sistemas de prevenção e combate a incêndio, entre muitas outras. Todos esses sistemas demandam cuidados regulares para prevenir falhas, identificar problemas em estágio inicial e realizar reparos quando necessário.

As atividades de manutenção podem ser divididas em três principais categorias, conforme indicado na figura 01. A principal diferença entre as categorias, está no tempo de atenção e resposta à ocorrência de falhas.

Figura 01 - Categorias de Manutenção



Fonte: adaptado de Galvão (2021)

Manutenção Preventiva

É aquela realizada por meio de um programa ou plano de atividades, destinada à conservação dos sistemas e elementos da edificação, a fim de evitar a ocorrência de falhas. Em outras palavras, é o cuidado antes do problema (ex.: manutenção mensal dos elevadores, limpeza e desinfecção de reservatórios de água).

Manutenção Corretiva

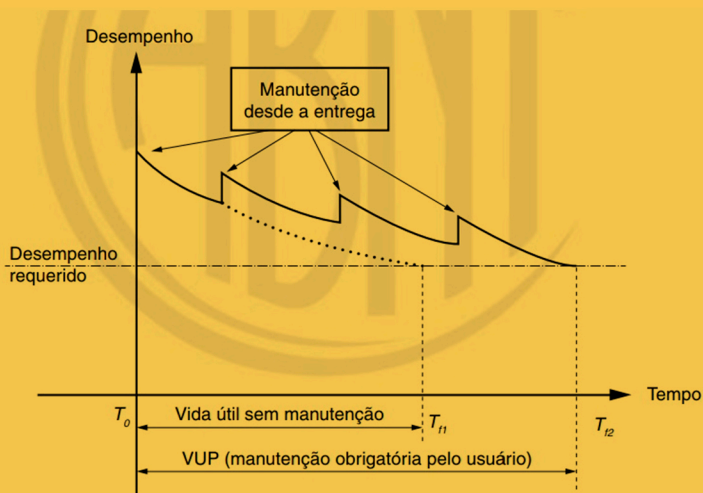
É aquela realizada quando da ocorrência da falha, que exige atenção imediata, urgência na solução e, normalmente, custos mais elevados. É o tipo de situação que costuma causar mais transtornos, pois implica na interrupção temporária do sistema objeto da intervenção (ex.: conserto de bombas do reservatório de água após avaria, limpeza das caixas e tubulações de drenagem após alagamento).

Manutenção Preditiva

É aquela realizada de acordo com o estado de conservação e funcionalidade dos equipamentos e sistemas, na qual a intervenção ocorre quando há indícios de falha iminente. Nessa categoria, há necessidade de vistorias periódicas e sistematizadas a fim de monitorar o desempenho dos sistemas (ex.: inspeções em estruturas de concreto armado, inspeções em sistemas de impermeabilização).

Os condomínios que possuem um plano de manutenção e o praticam corretamente, ganham muito mais do que segurança e conforto imediato. Uma edificação bem conservada se destaca em meio àquelas não praticam o mesmo cuidado, valorizando o imóvel e suas unidades autônomas (apartamentos, salas comerciais, etc.) e prolongando sua vida útil. A NBR 15575:2021, inclusive, considera as manutenções periódicas como um ponto de incremento no desempenho das edificações, aumentando sua vida útil esperada, conforme pode ser observado na figura 02.

Figura 2: Impacto das manutenções na vida útil das edificações



Fonte: ABNT NBR 15575-1 (2021)

A Manutenção Predial é, portanto, essencial para preservar as condições de funcionamento dos edifícios, garantir a segurança dos ocupantes e prolongar a vida útil das instalações e sistemas. Assim sendo, é imprescindível que os prédios e condomínios possuam um Plano de Manutenções e realizem as atividades nele descritas de forma regular e eficiente. A ABNT 5674:2012 estabelece os requisitos para implantação de um sistema de gestão de manutenção e determina que todas as edificações, mesmo aquelas anteriores a sua vigência, adequem-se a ela e criem seus programas. Recomenda-se que o síndico contrate um profissional habilitado para auxiliá-lo na criação e operação de um Plano de Manutenção, caso o condomínio ainda não possua um programa definido.

3

Quem são os responsáveis pela manutenção predial?

Mas de quem é a responsabilidade pelas manutenções de um condomínio?

A responsabilidade legal, dada em assembleia com esse fim, compete ao síndico. Em complemento, o Código Civil Brasileiro, estabelece:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

[...] II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

[...] V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

É importante ressaltar, que o síndico não tem nenhuma obrigação de atuar em áreas em que não possua o conhecimento e habilitação legal. Para tanto, é permitido que contrate serviços de empresas ou profissionais habilitados para realizar as atividades técnicas, transferindo assim, tais responsabilidades.

Para auxiliá-lo com as demandas contábeis, o síndico procura um contador habilitado junto ao Conselho Regional de Contabilidade (CRC). Da mesma forma, para representar o condomínio na esfera jurídica, contrata um advogado devidamente registrado na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB). Por que seria diferente quando o assunto é Engenharia? As edificações demandam cuidados específicos que necessitam de um profissional capacitado e habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Sabendo que as responsabilidades do síndico pelos serviços de manutenção, reforma e conservação podem ser divididas e/ou transferidas para profissionais e empresas habilitadas, cabe ainda mencionar que há outras obrigações que estes e outros agentes possuem neste tema, conforme indicado nos itens abaixo (adaptado de GALVÃO, 2021).

3.1 Responsabilidades da Incorporadora/Construtora

- Entregar o Manual de Uso, Operação e Manutenção das áreas privativas para cada condômino e da áreas comuns para o síndico, conforme preconiza a ANBT NBR 14037:2014;
- Entregar um conjunto de plantas de cada sistema que compõe o condomínio, bem como, quaisquer outros manuais, memoriais e especificações técnicas necessárias à correta operação do condomínio;
- Entregar as Notas Fiscais das máquinas e equipamentos instalados no condomínio;
- Prestar serviços de assistência técnica, desde que dentro do prazo e condições de garantia;
- Analisar e responder pedidos de modificação que alterem ou comprometam a segurança da edificação e seus sistemas, desde que tais solicitações acompanhem documentos de responsabilidade técnica.

3.2 Responsabilidades do Síndico

- Arquivar e manter acessível os documentos recebidos da incorporadora/construtora;
- Elaborar, arquivar e manter acessível o Plano de Manutenção Preventiva, conforme preconiza a ABNT NBR 5674:2012;
- Cumprir as atividades de manutenção conforme o planejado, bem como, realizar quaisquer outras intervenções que sejam necessárias para manter a segurança e conforto dos ocupantes do condomínio. É direito do síndico contratar empresa ou profissional habilitado no CREA, para prestar consultoria ou atuar diretamente nas atividades técnicas de engenharia no condomínio, evitando assim, responder pessoalmente, nos âmbitos civil e/ou criminal pelos danos causados pela execução errônea das atividades;

- Disponibilizar ou advertir os ocupantes do condomínio sobre o teor do Regimento Interno, nos casos de infração causada pelas reformas particulares;
- Receber e analisar o Plano de Reforma das unidades autônomas, elaborado com base na ABNT NBR 16280:2020 e solicitar adequações ou liberar o início das atividades;
- Providenciar a elaboração do Plano de Reforma, nas diretrizes da ABNT NBR 16280:2020 antes das intervenções em áreas comuns;
- Durante as obras, verificar se as atividades em execução estão condizentes com aquelas apresentadas no Plano de Reforma e interromper imediatamente todos os trabalhos caso se observe algum tipo de desvio;
- Zelar pela conservação da área comum, limitando o horário e a forma de entrada e saída de material e pessoal;
- Zelar pela relação de convívio entre os funcionários da empresa interveniente e os moradores, fazendo cumprir o horário de silêncio e interditando parcial ou totalmente as áreas comuns (Ex: colocação de papa entulho, perímetro de segurança para instalações externas ou içamento de mobília, isolamento de elevador.);
- Monitorar o descarte adequado dos resíduos durante e ao final da obra;
- Tomar todas as ações necessárias em caso de identificação de qualquer risco à segurança da edificação;
- Solicitar emissão de Nota Fiscal condizente com o serviço prestado constando todas as retenções tributária pertinentes;
- Ao fim das obras, receber e arquivar o termo de encerramento das obras, bem como, a atualização do Manual de Uso, Operação e Manutenção, nos casos em que se fizer necessário.

3.3 Responsabilidades dos Condôminos

- Permitir o acesso do síndico e seus prepostos, nos casos de necessidade de acesso à unidade autônoma para realização de estudos ou intervenções, que sejam necessárias para as atividades de reforma, manutenção e conservação das áreas comuns ou outras unidades privativas;
- Contratar profissional habilitado para elaboração do Plano de Reforma, com base nas diretrizes da ABNT NBR 16280:2021, e submetê-lo à aprovação do síndico antes do início de quaisquer atividades dentro da unidade autônoma;
- Respeitar o Plano de Reforma e o Regimento Interno durante a execução das obras;
- Ao fim das obras, providenciar o termo de encerramento e atualização do Manual de Uso, Operação e Manutenção (caso necessário) e entregar ao síndico.

3.4 Responsabilidades dos Profissionais Habilitados

- Assessorar o síndico e condôminos no cumprimento de suas responsabilidades para com a conservação, reforma e manutenção da edificação e seus sistemas, limitando-se ao escopo para o qual foi contratado;
- Prestar os serviços respeitando as leis, instruções normativas, normas técnicas e condutas éticas do conselho profissional;
- Tomar ciência e respeitar o conteúdo do Regimento Interno do condomínio;
- Emitir a Anotação de Responsabilidade Técnica com indicação de todos os serviços técnicos que fazem parte do escopo do contrato.

4

Os principais documentos que o síndico deve manter em arquivo

Sendo parte importante das responsabilidades do síndico, o arquivamento e disponibilidade dos mais diversos tipos de documentos, apresenta-se abaixo uma lista com os principais registros relativos à manutenção, reforma e conservação da edificação, que devem estar sob sua tutela:

Manual de Uso, Operação e Manutenção das áreas comuns (Manual do Síndico) – elaborado conforme ABNT NBR 14037:2014 e entregue pela construtora.

Planos de Reforma, elaborados conforme ABNT NBR 16280:2020 e os respectivos termos de conclusão (dos condôminos e condomínio).

Manual de Uso, Operação e Manutenção das áreas privativas (Manual do Proprietário) – elaborado conforme ABNT NBR 14037:2014 e entregue pela construtora.

Relatório de Inspeção Anual dos Elevadores (RIA).

Manuais dos equipamentos instalados no condomínio, fornecidos pelos fabricantes.

Laudos de funcionalidade dos sistemas de combate a incêndio e rede de distribuição de gás.

Conjunto de plantas dos projetos aprovados pelo poder público, Corpo de Bombeiros e concessionárias locais.

Contratos de manutenção regular (ex.: elevadores, bombas, grupo gerador).

Conjunto de plantas de cada sistema que compõe a edificação, juntamente com os manuais, memoriais e especificações técnicas que delas fizerem parte.

Relatórios de limpeza e desinfecção de reservatórios, bem como, análises físico-químicas e bacteriológicas de potabilidade da água reservada.

Autos de conclusão de obras (habite-se, certificado de conclusão de obras, auto de vistoria do Corpo de Bombeiros).

Relatório de conservação e manutenção da Estação de Tratamento de Esgoto, bem como, análises químicas da água tratada na saída do sistema.

Convenção e Regimento Interno do Condomínio

Certificados e desinsetização e desratização.

Programa de Manutenções e os registros das intervenções realizadas - elaborado conforme ABNT NBR 5674:2012.

Relatório da limpeza das caixas de passagem, inspeção e gordura do sistema hidrossanitário.

Licenças de funcionamento e ambientais (quando aplicável).

Laudos das Inspeções Prediais realizadas.

Notas Fiscais de todo maquinário instalado no condomínio, incluindo aqueles já instalados quando do recebimento da construtora.

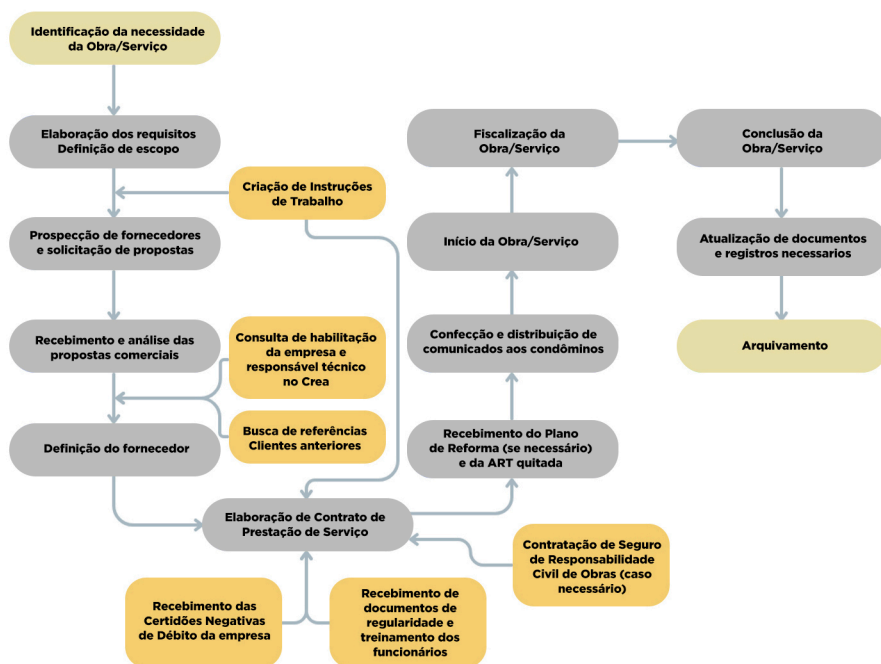
5

Como contratar obras e serviços de manutenção e conservação

A contratação de obras e serviços técnicos necessários a manutenção e conservação de um condomínio é composta de várias etapas. Inicia-se pela elaboração de um escopo bem definido, capaz de orientar adequadamente os proponentes quanto as reais necessidades da edificação, evitando assim, o recebimento de propostas muito diferentes que, muitas vezes, não são comparáveis entre si. O processo passa também pela elaboração de um contrato bem embasado, no qual juntam-se documentos de regularidade da empresa e prevê-se a necessidade de contratação de seguros, se for o caso. Quando as obras ou serviços possuem complexidade técnica, pode ser necessária a presença de um agente de fiscalização habilitado e de confiança do condomínio. Por fim, o encerramento do processo também demanda atividades específicas, tais como a atualização de documentos (ex.: manual de uso, operação e manutenção) e arquivamento adequado dos registros.

De forma ilustrativa, o processo de contratação, acompanhamento e finalização das obras e serviços de manutenção e conservação está apresentado na figura 03.

Figura 03 - Processo de contratação, acompanhamento e finalização das obras e serviços



Fonte: CREA-SC (2023)

6

Por que solicitar a ART dos serviços?

A Anotação de Responsabilidade Técnica, ou ART, trata-se um documento cuja finalidade é definir, para efeitos legais, o responsável técnico pela execução de obras ou prestação de quaisquer serviços de Engenharia, Agronomia e demais profissões regulamentadas e fiscalizadas pelo CREA.

É nela que estão especificados os detalhes da obra ou serviço que serão executados, tais como: contratante, contratado, endereço da obra/serviço, as atividades técnicas que fazem parte do escopo e outros dados de controle.

O contratante, no caso o síndico do condomínio, deve sempre exigir da empresa ou do profissional contratado que anote sua ART e lhe entregue uma via devidamente quitada, a qual deve ser mantida junto à obra/serviço que será executado para comprovação da regularidade do exercício profissional pela fiscalização do CREA. É importante também, que após a conclusão dos trabalhos, a ART seja devidamente arquivada pelo condomínio, junto aos demais documentos pertinentes à obra/serviço.

Ao anotar a ART, o profissional assume toda a responsabilidade pela perfeita execução da obra/serviço, isentando o síndico de eventuais responsabilizações que decorram de falhas técnicas ou acidentes. O profissional poderá ser eventualmente responsabilizado civil e criminalmente pelos danos que decorram do fato da obra/serviço, desde que comprovada sua culpa por imperícia, imprudência ou negligência.

Sendo contratada uma empresa para a realização da obra/serviço, esta assumirá objetivamente todas as responsabilidades pela perfeição e integridade dos trabalhos, de acordo com o disposto no art. 931 do Código Civil e do art. 14 da lei 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor.

Ao receber uma ART, o síndico poderá comprovar a regularidade e status de pagamento, no site do CREA-SC (www.crea-sc.org.br), ou escaneando o QR Code na parte superior do documento. O procedimento de verificação de regularidade e pagamento, bem como, outras confirmações importantes que devem ser realizadas, estão demonstradas no Anexo A - Modelo de ART.

7

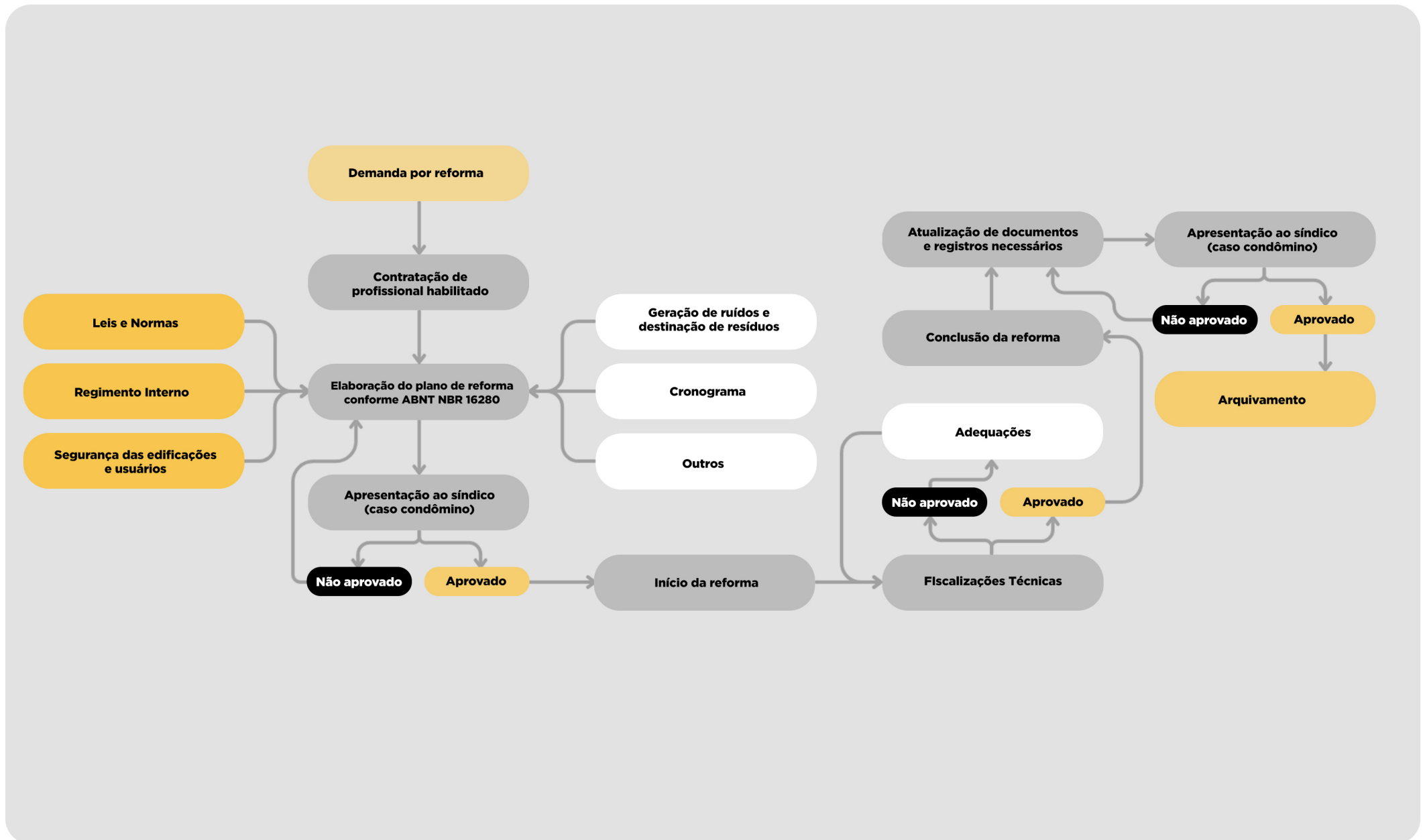
Como lidar com as reformas dentro dos condomínios

A ABNT NBR 16280, em vigor desde 2020, tem por objetivo estabelecer requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança das reformas em edificações. Apesar de bastante difundida entre as partes envolvidas com condomínios, pode gerar muitas dúvidas acerca do fluxo de processos e responsabilidades dos participantes.

Após identificada a demanda por uma reforma, o primeiro passo é a contratação de profissional habilitado para elaboração de um Plano de Reforma que atenda aos requisitos estabelecidos na norma. Se o objeto da reforma estiver dentro das partes comuns do condomínio, o responsável pela contratação é o síndico. Caso seja uma demanda de um condômino, dentro de sua unidade privativa, cabe à ele a responsabilidade pela contratação do profissional e a respectiva apresentação do plano de reforma ao síndico, para aprovação e liberação do início das obras.

A partir deste ponto inicial, o processo segue o fluxo apresentado na figura 04.

Figura 04 - Processo de reformas em condomínios



Fonte: adaptado de ABNT NBR 16280 (2020)

Um dos pontos importantes à ressaltar neste processo, é a necessidade de registro e aprovação nos órgãos competentes, quando necessário. Se este for o caso, os documentos devidamente chancelados devem ser anexados ao Plano de Reforma. É obrigação do síndico ou seu preposto a verificação desta necessidade e a exigência de seu cumprimento, visto que não depende apenas de processos internos do condomínio, mas sim, de uma autorização externa.

Abaixo, são apresentados exemplos de alteração que demandam aprovação de órgãos externos ao condomínio:

Ampliações

Os projetos devem ser atualizados e submetidos à aprovação da prefeitura, Corpo de Bombeiros e demais órgãos, bem como, o registro de imóveis deve ser atualizado, juntamente com o quadro de áreas e frações ideais;

Coberturas

Podendo ser enquadradas como área construída, e portanto, ampliação, quaisquer elementos que configurem uma cobertura, incluindo pergolados, necessitam das mesmas ações do item acima;

Fechamento de sacadas

Mesmo quando permitido por convenção ou regimento interno do condomínio, devem obedecer um padrão e receber aprovação da prefeitura municipal;

Fachadas

Além da aprovação em assembleia, as alterações que impliquem em alterações na concepção arquitetônica da edificação, necessitam de autorização do profissional autor do projeto;

Entrada de energia, água e esgoto

Necessita de autorização das concessionárias locais, responsáveis pelo fornecimento;

Outras

Conforme avaliação dos profissionais envolvidos.

Considerando todas as especificidades, exigências legais e normativas, os Planos de Reforma devem ser conduzidos com máximo cuidado, ser elaborados por profissionais habilitados e que emitam a ART do serviços prestados. Vale ressaltar ainda que, tão importante quanto receber um Plano de Reforma, é saber avaliar o conteúdo do mesmo, para aprová-lo com convicção e então liberar o início dos trabalhos. Neste caso, se o síndico não possuir o conhecimento técnico necessário para a avaliação dos documentos apresentados, é importante que receba assessoria de um profissional habilitado de sua confiança. Assim, o gestor condominial transfere essa responsabilidade para um terceiro, devidamente capacitado, e cumpre suas obrigações legais.



8

Principais leis e normativas

Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002

Institui o Código Civil

Capítulo VII - Do Condomínio Edilício

Lei Nº 8.078, de 11 de setembro de 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

Lei Nº 4.150, de 21 de novembro de 1962

Institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas e dá outras providências.

Lei Nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966

Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.

Lei Nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Institui a " Anotação de Responsabilidade Técnica " na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências.

Instruções Normativas do Corpo de Bombeiros Militares de Santa Catarina

São documentos de instrução que estabelecem exigências quanto à segurança das edificações contra incêndio e pânico.

Entre as mais relevantes podem ser citadas:

IN 1 - Processos gerais de segurança contra incêndio e pânico - parte 1;

IN 1 - Sistemas e medidas de segurança contra incêndio e pânico - parte 2;

IN 5 - Edificações existentes e recentes;

IN 6 - Sistema preventivo por extintores;

IN 7 - Sistema hidráulico preventivo;

IN 8 - Instalações de gás combustível (GLP e GN);

IN 9 - Sistema de saída de emergência;

IN 11 - Sistema de iluminação de emergência;

IN 12 - Sistema de detecção e alarme de incêndio;

IN 13 - Sinalização para abandono de local;

IN 33 - Parques aquáticos, piscinas e congêneres.

Códigos de Obras Municipais

Cada município possui um código de obras, no qual se normatiza e disciplina a elaboração de projeto e a execução de obras, reformas, ampliações e demolições.

Códigos de Postura Municipais

Cada município possui um código de posturas, no qual se determinam as normas de conduta dos cidadãos e o uso do espaço público. Entre os assuntos abordados e que podem afetar os condomínios estão: limpeza urbana, emissão de ruídos, tráfego e estacionamento, entre outros.

ABNT NBR 5671:1990

Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura.

ABNT NBR 5674:2012

Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.

ABNT NBR 9050:2020

Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

ABNT NBR 14037:2014

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

ABNT NBR 15575:2021 (partes 1 à 6)

Edificações Habitacionais - Desempenho.

ABNT NBR 16280:2020

Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos.

ABNT NBR 16747:2020

Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos.

ABNT NBR 17170:2022

Edificações - Garantias - Prazos recomendados e diretrizes.

9

Os principais cuidados com as edificações condominiais

Cientes do que é a manutenção predial e da sua importância para a saúde das edificações, abaixo encontra-se uma lista com os principais sistemas e equipamentos que demandam atenção.

Relatório de Inspeção Anual (RIA) dos elevadores e contrato de manutenção mensal.

O que fazer?

Inspeção total dos componentes dos elevadores, manutenção preventiva dos mesmos e serviços de conservação.

Quando fazer?

Anualmente (RIA) e mensalmente as atividades de conservação e manutenção preventiva.

Quem pode fazer?

Empresas habilitadas.

Limpeza e Desinfecção de reservatórios de água

O que fazer?

Limpeza e desinfecção das cisternas e caixas d'água.

Quando fazer?

À cada 6 (seis) meses, conforme Decreto Estadual 1.846/2018 (Santa Catarina)

Quem pode fazer?

Empresas habilitadas.

Manutenção de bombas e válvulas do sistema hidrossanitário

O que fazer?

Realizar serviços de conservação e manutenção preventiva.

Quando fazer?

Conforme recomendações do Manual de Uso, Operação e Manutenção e/ou Plano de Manutenção.

Quem pode fazer?

Empresas especializadas.

Desinsetização e Desratização

O que fazer?

Serviços de dedetização, conforme necessidades do condomínio e arredores.

Quando fazer?

Conforme recomendações do Manual de Uso, Operação e Manutenção e/ou Plano de Manutenção.

Quem pode fazer?

Empresas habilitadas.

Limpeza do sistema de drenagem

O que fazer?

Remoção do acúmulo de areia e outras sujidades em caixas de passagem e tubulações.

Quando fazer?

À cada 6 (seis) meses ou menos (períodos muito chuvosos).

Quem pode fazer?

Empresas especializadas.

Tratamento de água das piscinas e segurança no uso

O que fazer?

Realizar análise da qualidade da água e manter condições de segurança no local.

Quando fazer?

Conforme orientações da empresa de análise e do Corpo de Bombeiros Militar de SC.

Quem pode fazer?

Empresa habilitada. (Lei Federal Nº 14.327/2022, que dispõe sobre os requisitos mínimos de segurança; ABNT NBR 10818:2016, que estabelece requisitos mínimos para a qualidade da água; IN33 do Corpo de Bombeiros Militares de SC.)

Integridade dos revestimentos de fachadas, pisos e piscinas

O que fazer?

Inspeções e serviços de conservação e manutenção preventiva.

Quando fazer?

Conforme recomendações do Manual de Uso, Operação e Manutenção e/ou Plano de Manutenção.

Quem pode fazer?

Empresas ou profissionais habilitados.

Estanqueidade dos sistemas de impermeabilização

O que fazer?

Inspeções e serviços de conservação e manutenção preventiva.

Quando fazer?

Conforme recomendações do Manual de Uso, Operação e Manutenção e/ou Plano de Manutenção.

Quem pode fazer?

Equipe local ou empresas/profissionais habilitados

Desempenho das estações de tratamento de esgoto (ETE)

O que fazer?

Serviços de conservação e manutenção preventiva, bem como, análises químicas da água tratada na saída do sistema.

Quando fazer?

Periodicidade varia entre trimestral e mensal, de acordo com a vazão da ETE. Resolução CONSEMA N° 182/2021 (SC)

Quem pode fazer?

Empresas habilitadas.

Limpeza das caixas de inspeção e gordura do sistema de esgoto

O que fazer?

Remoção do acúmulo de sujeira, gordura e outras sujidades.

Quando fazer?

Conforme recomendações do Manual de Uso, Operação e Manutenção e/ou Plano de Manutenção.

Quem pode fazer?

Empresas especializadas.

Solidez e segurança das estruturas

O que fazer?

Inspecções dos elementos estruturais.

Quando fazer?

Conforme recomendações do Manual de Uso, Operação e Manutenção e/ou Plano de Manutenção.

Quem pode fazer?

Empresas ou profissionais habilitados.

Desempenho para-raios (SPDA)

O que fazer?

Inspecções e serviços de conservação e manutenção preventiva.

Quando fazer?

Conforme recomendações do Manual de Uso, Operação e Manutenção e/ou Plano de Manutenção.

Quem pode fazer?

Empresas ou profissionais habilitados.

Laudos anuais para o Corpo de Bombeiros

O que fazer?

Contratação de testes e laudos de funcionalidade dos sistemas de prevenção contra incêndio.

Quando fazer?

Anualmente.

Quem pode fazer?

Empresas habilitadas.

Desempenho e segurança em subestações particulares e instalações elétricas de baixa tensão

O que fazer?

Inspecões e serviços de conservação e manutenção preventiva.

Quando fazer?

Anualmente.

Quem pode fazer?

Empresas habilitadas.

Inspecões Prediais

O que fazer?

Inspecões sensoriais sistematizadas de todos os sistemas que compõem a edificação

Quando fazer?

Conforme recomendações do Manual de Uso, Operação e Manutenção e/ou Plano de Manutenção.

Quem pode fazer?

Empresas ou profissionais habilitados.

Equipe local: funcionários do próprio condomínio, devidamente treinados e orientados.

Empresa especializada: pessoa jurídica com conhecimento técnico e expertise na área de atuação.

Empresa ou profissional habilitado: pessoa física ou jurídica cadastrada e regular junto ao seu conselho profissional.

Cabe ressaltar que a lista acima é breve e ilustrativa, representando apenas uma pequena parcela, entre muitos outros sistemas e equipamentos que necessitam de intervenção periódica e sistêmica. Não deve ser utilizada como único subsídio para lidar com a conservação da edificação, sendo essencial a elaboração de um plano de manutenção conforme a ABNT NBR 5674:2012, por profissional habilitado e que considere as necessidades específicas e todos os sistemas que compõem o condomínio.

10

Bibliografia

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 5674: Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção. Rio de Janeiro: ABNT, 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 10818: Qualidade da água de piscina - Procedimento. Rio de Janeiro: ABNT, 2016.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 14037: Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos. Rio de Janeiro: ABNT, 2014.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 15575-1: Edificações Habitacionais - Desempenho Parte1: Requisitos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 16280: Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas – Requisitos. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 16747: Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 17170: Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes. Rio de Janeiro: ABNT, 2022.

BRASIL. Lei Nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1990. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm>. Acesso em: 14 jul. 2023.

BRASIL. Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 13 jul. 2023.

BRASIL. Lei Nº 14.327, de 13 de abril de 2022. Dispõe sobre requisitos mínimos de segurança para a fabricação, a construção, a instalação e o funcionamento de piscinas ou similares e sobre a responsabilidade em caso de seu descumprimento. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2022. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14327.htm>. Acesso em: 14 jul. 2023.

ESTADO DE SANTA CATARINA. Decreto nº 1.846, de 20 de dezembro de 2018. Regulamenta o serviço de abastecimento de água para consumo humano no Estado de Santa Catarina e estabelece outras providências. Diário Oficial de SC, Florianópolis, SC, 2018. Disponível em: <<https://leisestaduais.com.br/sc/decreto-n-1846-2018-santa-catarina-regulamenta-o-servico-de-abastecimento-de-agua-para-consumo-humano-no-estado-de-santa-catarina-e-e-stabelece-outras-providencias>>. Acesso em: 14 jul. 2023.

ESTADO DE SANTA CATARINA. Resolução CONSEMA Nº 182, de 06 de agosto de 2021. Estabelece as diretrizes para os padrões de lançamento de esgotos sanitários de sistemas públicos de tratamento, operados por ente público ou privado. Diário Oficial de SC, Florianópolis, SC, 2022.

GALVÃO, Mário. Engenharia Condominial. 1. ed. São Paulo: Leud, 2021.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

CREA-SC



QR Code para
verificação de
autenticidade

ART OBRA OU SERVIÇO
25 2023 8888531-5
Substituição de ART 6190278-6
Individual

1. Responsável Técnico

TESTE CREANET PROFISSIONAL

Título Profissional: Engenharia Civil
Engenheira Eletricista
Engenheira de Produção - Mecânica
Empresa Contratada: TESTE CREA-SC

Engenheira Naval
Engenheira de Alimentos
Engenheira de Segurança

Dados do Profissional
Conferir vínculo entre o profissional e a empresa contratada

RNP: 2512345678
Registro: 999990-1-SC
Registro: C02796-0-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: TESTE COM TELEFONE
Endereço: RODOVIA ADMAR GONZAGA
Complemento: TESTE
Cidade: FLORIANOPOLIS
Valor: R\$ 54.545,43
Contrato: Celebrado em: Vinculado à ART: Ação Institucional: UF: SC
Tipo de Contratante: Bairro: ITACORUBI

CPF/CNPJ: 82.511.643/0001-64
Nº: 2125
CEP: 88034-001

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: TESTE COM TELEFONE
Endereço: RODOVIA ADMAR GONZAGA
Complemento: TESTE
Cidade: FLORIANOPOLIS
Data de Início: 23/04/2023
Previsão de Término: 28/07/2023
Coordenadas Geográficas: -27.5871614 -48.4979236
Código: CPF/CNPJ: 82.511.643/0001-64
Nº: 2125
CEP: 88034-001

4. Atividade Técnica

Projeto Arquitetônico Reforma
Edificação de Alvenaria Para Fins Residenciais

Projeto Rede Hidrossanitária Reforma

Execução Teste de Estanqueidade em rede de hidrantes Laudo

Laudo Estrutura de concreto armado Vistoria

Projeto Estrutura de concreto armado Reparar

Execução Alvenaria

Execução Pintura

Execução Instalação de ponto elétrico para tomada

Projeto Instalação elétrica em baixa tensão para fins residenciais/comerciais Reforma

Remoção Piso cerâmico Execução

Execução Instalação de Porta de Madeira

Execução Impermeabilização de Piso

Dimensão do Trabalho: 234,56 Metro(s)

Dimensão do Trabalho: 3.213,21 Metro(s) Quadrado(s)

Dimensão do Trabalho: 6,00 Unidade(s)

Dimensão do Trabalho: 324,00

Dimensão do Trabalho: 12.345,79

Dimensão do Trabalho: 8,00

Dimensão do Trabalho: 435,94

Dimensão do Trabalho: 453,97 Metro(s) Quadrado(s)

Dimensão do Trabalho: 3,00 Unidade(s)

Dimensão do Trabalho: 453,97 Metro(s) Quadrado(s)

Dados do Contrato e Obra/Serviço.
Importante conferir:
- razão social, CNPJ, endereço ;
- valor do contrato;
- data de início e fim da obra/serviço.

Exemplo de Serviço Técnico
Importante verificar se as atividades (linha superior) e serviço técnico (linha inferior) estão todos anotados e de acordo com a contratação, bem como, se as quantidades estão condizentes com o volume dos trabalhos.

5. Observações

Regularização: OIA-cio: 82300012394
Reforma de edificação residencial em alvenaria

Campo de Observações, destinado a descrição sucinta do escopo do contrato, informações complementares necessárias ao bom entendimento dos serviços anotados, entre outros.

6. Declarações

Assinabilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

Campo de consulta da situação de pagamento da ART

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.
FLORIANOPOLIS - SC, 28 de Julho de 2023

8. Informações

A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART: TAXA DA ART PAGA
Valor ART: R\$ 157,97 | Data Vencimento: 28/06/2023 | Registrada em:
Valor Pago: R\$ 157,97 | Data Pagamento: 28/07/2023 | Nosso Número:
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

Campo de Assinaturas
Deve estar assinada pelo profissional e contratante, com assinatura física ou digital com certificado.

TESTE CREANET PROFISSIONAL
999.999.991-31

Contratante: TESTE COM TELEFONE
82.511.643/0001-64

www.crea-sc.org.br falecom@crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000 Fax: (48) 3331-2107



Expediente

Elaboração

Eng. Civil Leopoldo Vinter

Colaboração

Eng. Civil Flavio Schafer

Produção

Assessoria de Comunicação Crea-SC

Revisão

Jorn. Claudia de Oliveira

Diagramação

Larissa Pavan

Ilustração

Freepik

Agradecimentos

Jornal dos Condomínios



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



CONECTE-SE
COM A GENTE!