

Manual do **condomínio**

Orientações para garantia da segurança nas edificações
durante a execução de obras e serviços



Realização:



CREA-PE
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Pernambuco



SECOVIPE
Sindicato da Habitação

Apoio:

Apresentação

O presente manual tem como objetivo orientar administradores, síndicos e proprietários sobre a importância da inspeção e manutenção predial, como fundamento primordial para a boa gestão condominial. Este documento apresenta os requisitos balizadores para a contratação de profissionais e empresas devidamente habilitadas, oferecendo assim maior segurança aos usuários das edificações. Apresenta ainda orientações para a manutenção das garantias nas edificações, durante os serviços e obras de manutenção, bem como os cuidados após a execução dessas intervenções. Para tanto, buscamos apresentar, em linguagem simples e acessível, o que determina a legislação profissional do Sistema Confea/Crea que trata do assunto.

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco (Crea- PE) tem a função de fiscalizar e zelar para que os serviços de Engenharia, Agronomia e Geociências sejam ofertados à sociedade com qualidade e seguindo os princípios éticos, econômicos, tecnológicos e ambientais.

Desejamos que o material produzido pela nossa equipe seja capaz de tirar as dúvidas de síndicos e proprietários. Boa leitura!



Engenheiro Civil Adriano Antonio Lucena
Presidente do Crea-PE

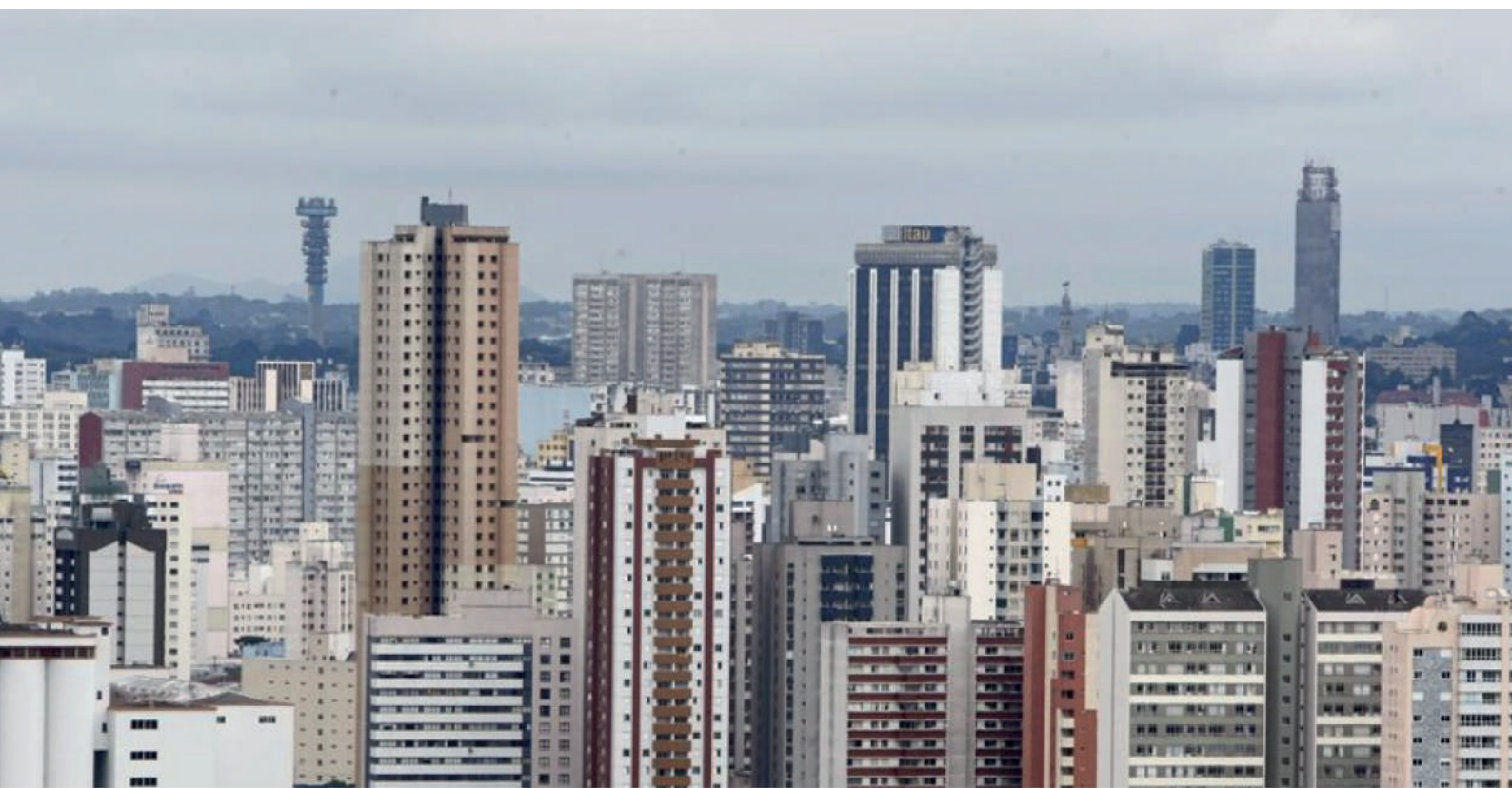
O Crea-PE e os condomínios

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco (Crea-PE) é uma autarquia federal que tem a missão de garantir à sociedade segurança e qualidade dos serviços executados pelos profissionais das Engenharias, Agronomia e Geociências, áreas abrangidas pelo Sistema Confea/Crea.

O Sistema Confea/Crea é formado pelo Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea), com sede em Brasília e representado por conselhos regionais em cada estado. O Sistema tem por competência a execução de ações norteadas por legislação específica acerca do exercício profissional. Ao final deste Manual, destacamos alguns normativos de auxílio ao condomínio.

Como parte do Sistema, o Crea-PE tem a competência para registrar empresas e profissionais habilitados, além de disciplinar as atividades que podem ser executadas por eles. O órgão atua em dois eixos: o educativo, por meio de orientações à sociedade sobre a legislação; e o de fiscalização, podendo aplicar penalidades a profissionais, empresas ou pessoas físicas leigas que exerçam atividades vinculadas ao Sistema Confea/Crea de forma irregular.

As orientações do Crea-PE aos condomínios buscam coibir a ação de pessoas ou empresas inabilitadas na execução de atividades de engenharia, agronomia e geociências, sem o devido registro ou habilitação legal, que colocam em risco moradores, funcionários e pessoas que circulam nas imediações.





Como identificar se o profissional ou empresa estão registrados no Crea-PE?

O Crea-PE disponibiliza ao público acesso à consulta de profissionais e empresas registrados ou com visto, possibilitando aos síndicos se certificarem que estão contratando empresas e profissionais regulares perante o Conselho. Tal ação visa garantir a contratação de profissionais habilitados, colaborando com a segurança e qualidade dos serviços de Engenharia, Agronomia e Geociências a serem contratados.

O acesso à consulta se dá pelo portal do Crea-PE: www.creape.org.br.

Se o profissional ou a empresa pesquisada estiver registrada, seu nome aparecerá na tela com as informações relativas à situação de seu registro. Caso não haja registro, a pesquisa retornará com a seguinte informação: "Profissional não localizado".

Devo exigir alguma documentação ao profissional ou empresa para execução da obra ou serviço contratado pelo condomínio?

Sim. A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Documento que identifica os responsáveis técnicos, desde que devidamente habilitados, para realização de obras ou serviços, observadas as respectivas competências. O síndico ou proprietário, ao contratar uma obra ou serviço, deve solicitar a apresentação do documento, que é emitido pelo Crea-PE, exclusivamente para profissionais habilitados. A ART deve ser emitida após a assinatura do contrato e antes do início da execução da atividade, devendo a ART estar de acordo com o contrato, notadamente em relação ao objeto do contrato e atividades realizadas. Além da ART, vale observar os documentos contratuais de praxe, bem como os vinculados à segurança e saúde do trabalho.

A emissão da ART é obrigatória?

Sim. O representante legal do condomínio, no caso o síndico, deve sempre exigir da empresa ou do profissional contratado que registre sua ART no Crea-PE, repassando a ele, em seguida, uma via. Essa via deve ser mantida no ambiente de trabalho onde as atividades serão executadas para comprovação da regularidade do exercício profissional pela fiscalização competente.

Após a execução dos serviços, ou mesmo durante a prestação dos mesmos, o contratante, pessoa física ou jurídica, caso haja solicitação pelo profissional contratado, deve emitir atestado comprobatório dessa execução, parcial ou total, de acordo com os modelos apresentados pelo Crea-PE.

Quem contratar para o serviço?

Todo serviço técnico exige a contratação de uma empresa ou profissional registrado e adimplente com as obrigações perante o Crea. A escolha depende da atividade técnica a ser executada. Por exemplo: para instalações de subestações elétricas, deve ser contratado um engenheiro eletricitista. Já para o serviço de reforço estrutural, é necessário um engenheiro civil.

Essas atribuições são definidas em normativos, os quais são baseados na formação acadêmica específica de cada profissão. Na tabela a seguir, é possível identificar exemplos de serviços ou obras de engenharia ou de agronomia executados no âmbito dos condomínios, bem como, os respectivos profissionais habilitados.

Opção de acessibilidade: >> Tamanho de letra: [A] [A+] [A-]

Você está utilizando Firefox Versão 41.0
IP de acesso: 191.196.201.71

Bem-vindo(a), RICARDO ALEXANDRE SANTANA DA SILVA | Sair do Sistema

Informações Cadastrais

Atualização realizada com sucesso.

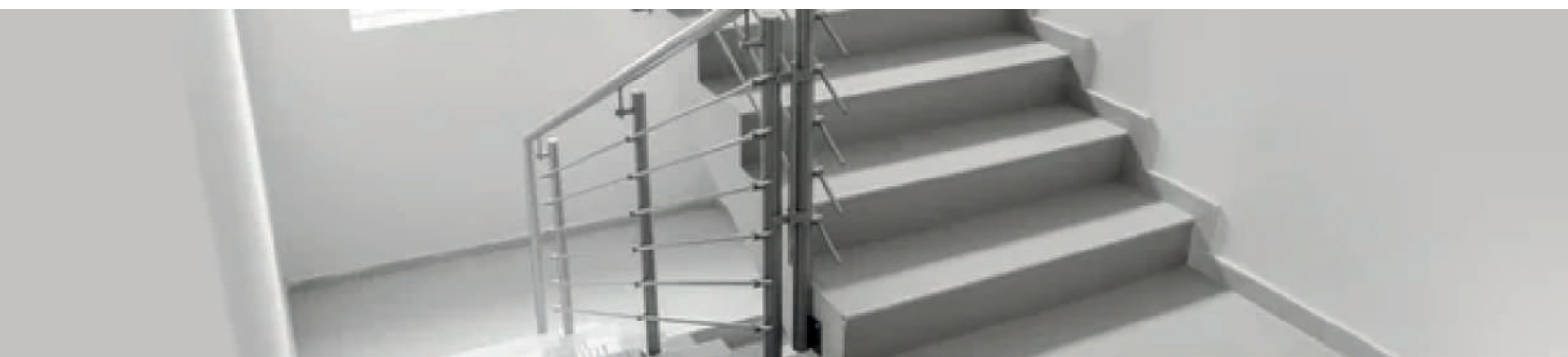
Nome	RICARDO ALEXANDRE SANTANA DA SILVA	Registro	11121	Tipo	Registro Profissional	Emissão	04/07/2006	Validade	N/A
CPF	628.948.495-91	RNP	2720253721	Email	eng.ricardo.alexandre@gmail.com	Atualizar Email			
CEP	49.010-450	Logradouro	RUA SIRRI	Número	345				
Complemento		Bairro	CENTRO	Cidade	ARACAJU	UF	SE		
Telefone	(71) 9681-1975	Atualizar Dados		Confirmar Endereço					
Títulos	Engenheiro Eletricitista Engenheiro de Segurança do Trabalho	Atribuição ARTIGOS 8º E 9º COMBINADO COM O ARTIGO 25 DA RESOLUÇÃO 218/73 DO CONFEA							

Instalação, manutenção, execução, elaboração de projeto, vistorias ou perícias por profissional habilitado

01. Alarme eletrônico – Engenheiro Eletricista ou Engenheiro de Controle e Automação
02. Andaimes (vistoria, montagem, inspeção, laudo, manutecção e reforma) – Engenheiro Civil ou Engenheiro Mecânico
03. Antena coletiva – Engenheiro Eletricista, Engenheiro de Telecomunicações ou Engenheiro de Controle e Automação
04. Aquecedor solar
 - 04.1 Aquecimento térmico – Engenheiro Mecânico
 - 04.2 Sistema fotovoltaico (energia solar) – Engenheiro Eletricista
05. Aterramento de equipamentos – Engenheiro Eletricista
06. Avaliação e recuperação estrutural de vigas, pilares, fundações e lajes – Engenheiro Civil
07. Brigada de incêndio (implantação, treinamento NBR 14.276) – Engenheiro de Segurança Trabalho
08. Caldeiras de vapor ou geradora de água quente – Engenheiro Mecânico
09. Casa de força – Engenheiro Eletricista
10. Central de gás e rede de distribuição – Engenheiro Civil ou Engenheiro Mecânico
11. Central telefônica – Engenheiro Eletricista, Engenheiro Eletrônico ou Engenheiro de Telecomunicações
12. Cerca elétrica – Engenheiro Eletricista
13. Circuito interno de TV – Engenheiro Eletricista ou Engenheiro Eletrônico
14. Climatização (central de ar condicionado)
 - 14.1 Avaliação biológica, química e física de ambientes climatizados - Engenheiros Químicos, Engenheiros Industriais, modalidade Química
 - 14.2 Projeto, instalação, manutenção e Elaboração do PMOC (obrigatório para ambientes de uso coletivo) – Engenheiro Mecânico
15. Construções e reformas – Engenheiro Civil
16. Desinsetização/desratização – Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Químico, Engenheiro Florestal ou Engenheiro Sanitarista
17. Extintores de incêndio (teste de estanqueidade e recarga) – Engenheiro Mecânico vinculado à empresa autorizada para o serviço
18. Elevadores, esteiras e escadas rolantes
 - 18.1 Componentes eletroeletrônicos – Engenheiro Eletricista, Engenheiro Eletrônico ou Engenheiro de Automação
 - 18.2 Instalação, Inspeção e manutenção – Engenheiro Mecânico

Instalação, manutenção, execução, elaboração de projeto, vistorias ou perícias por profissional habilitado

19. Estruturas metálicas de cobertas (vistoria, laudo, inspeção e manutenção) – Engenheiro Mecânico ou Engenheiro Civil
20. Geradores – Engenheiro Eletricista ou Engenheiro Mecânico
21. Impermeabilização – Engenheiro Civil
22. Instalações hidráulicas e sanitárias – Engenheiro Civil
23. Limpeza da caixa d'água, reservatórios e cisternas – Engenheiro Civil ou Engenheiro Sanitarista
24. Limpeza de caixa de gordura e rede de esgotos – Engenheiro Civil, Engenheiro Sanitarista Ambiental ou Engenheiro Sanitarista
25. Linha de vida – Projeto – Engenheiro Mecânico, Engenheiro de Segurança do Trabalho ou Engenheiro Civil
26. Lógica (computadores) – Engenheiro Eletricista, Engenheiro Eletrônico ou Engenheiro de Automação
27. Motores à Combustão ou Explosão (vistoria, laudo, inspeção e manutenção) – Engenheiro Mecânico
28. Paisagismo, jardinagem ou sistema de irrigação – Engenheiro Agrônomo ou Engenheiro Florestal
29. Pára-raios (sistema de proteção contra descargas atmosféricas) – Engenheiro Eletricista
30. Pavimentação – Engenheiro Civil
31. Plano de emergência (projeto, implantação e treinamento) – Engenheiro de Segurança do Trabalho
32. Plataformas Elevatórias (inspeção, vistoria, montagem, laudo, manutenção e reforma, tanto em balanças como as motorizadas) – Engenheiro Mecânico
33. Poços tubulares
- 33.1 Análise física e química da água - Geólogo, Engenheiro de Minas ou Engenheiro Químico
- 33.2 Perfuração, manutenção e análise bacteriológica da água - Geólogo ou Engenheiro de Minas



O Crea-PE e os condomínios

Instalação, manutenção, execução, elaboração de projeto, vistorias ou perícias por profissional habilitado

- 34. Portão eletrônico – Engenheiro Eletricista, Engenheiro Eletrônico ou Engenheiro de Controle e Automação
- 35. Portas automáticas corta-fogo – Engenheiro Eletricista, Engenheiro Eletrônico ou Engenheiro de Controle e Automação
- 36. Porteiros eletrônicos (interfone) – Engenheiro Eletricista, Engenheiro Eletrônico, Engenheiro de Controle e Automação ou Engenheiro de Telecomunicações
- 37. Prevenção e Combate a Incêndio - PCI
- 37.1 Instalações Hidráulicas (sprinklers e hidrantes) – Engenheiro Civil ou Engenheiro Mecânico
- 37.2 Projeto – Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico ou Engenheiro de Segurança do Trabalho
- 37.3 Sistema de Alarme – Engenheiro Eletricista, Engenheiro Eletrônico ou Engenheiro de Controle e Automação
- 38. Programa de Gerenciamento de Riscos (Elaboração, implantação e acompanhamento) – Engenheiro de Segurança do Trabalho
- 39. Reforma, restauração, recuperação e revitalização de pisos, paredes e fachadas e adequação às normas de acessibilidade do edifício ou das unidades autônomas – Engenheiro Civil
- 40. Sistemas de bombeamento (água potável, esgoto, águas residuais, etc.) – Engenheiro Civil ou Engenheiro Mecânico
- 41. Sistema elétrico – Engenheiro Eletricista
- 42. Sistema no-break – Engenheiro Eletricista, Engenheiro Eletrônico ou Engenheiro de Automação
- 43. Sistema de tratamento de piscinas
- 43.1 Filtros e bombas – Engenheiro Mecânico
- 43.2 Saneamento e Limpeza – Engenheiro Químico ou Engenheiro Sanitarista
- 44. Segurança e Saúde Ocupacional



- 44.1. Perícias e pareceres para controle da exposição aos riscos físicos, químicos e biológicos – Engenheiro de Segurança do Trabalho
- 44.2. Elaboração e acompanhamento do Programa de Gestão de Risco Ocupacional do Condomínio – Engenheiro de Segurança do Trabalho, Técnico ou Técnico de Segurança do Trabalho
- 44.3. Planos para prevenção de acidentes – Engenheiro de Segurança do Trabalho, Técnico ou Técnico de Segurança do Trabalho
- 44.4. Sistemas de esquadrias – Engenheiro Civil e Engenheiro Mecânico
- 44.5. Sistema de exaustão – Engenheiro Mecânico
- 44.6. Cercas Eletrificadas – Engenheiro Eletricista
- 44.7. Manutenção de estação de tratamento de efluentes – Engenheiro Civil, Engenheiro Sanitarista e Engenheiro Sanitarista e Ambiental
- 45. Subestação de energia elétrica – Engenheiro Eletricista
- 46. Sistemas de carregamento veicular – Engenheiro Eletricista

Instalação ou reforma em unidades individuais (com alteração do projeto inicial)

- 01. Equipamentos industrializados
- 01.1 Equipamentos mecânicos – Engenheiro Mecânico
- 01.2 Equipamentos eletroeletrônicos – Engenheiro Eletricista ou Engenheiro Eletrônico
- 02. Hidrossanitária – Engenheiro Civil ou Engenheiro Sanitarista
- 03. Prevenção contra incêndio (sistemas mecânico e automático)
- 03.1 Instalações Hidráulicas (sprinklers e hidrantes) – Engenheiro Civil ou Engenheiro Mecânico
- 03.2 Projeto – Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico ou Engenheiro de Segurança do Trabalho
- 03.3 Sistema de Alarme – Engenheiro Eletricista, Engenheiro Eletrônico ou Engenheiro de Controle e Automação.
- 04. Instalações elétricas – Engenheiro Eletricista
- 05. Instalações de gás – Engenheiro Mecânico ou Engenheiro Civil
- 06. Dados e comunicação – Engenheiro Eletricista, Engenheiro Eletrônico, Engenheiro de Controle e Automação ou Engenheiro de Telecomunicações
- 07. Automação – Engenheiro Eletrônico ou Engenheiro de Controle e Automação
- 08. Ar-condicionado, ventilação ou exaustão – Engenheiro Mecânico
- 09. Troca de revestimentos com o uso de martelletes ou ferramentas de alto impacto – Engenheiro Civil
- 10. Reforma para instalação ou alteração do sistema de esquadrias e fachada-cortina com alteração do projeto inicial – Engenheiro Civil
- 11. Intervenções em componentes estruturais, tais como: furos e aberturas; alteração de seção de elementos estruturais ou carregamento previsto no projeto; aumento ou redução de carga; reforços, recuperação e restauro estrutural; alteração de área construída, da função ou uso da edificação ou de partes; e remoção ou acréscimo de paredes – Engenheiro Civil

As alterações do projeto ou plano original só poderão ser feitas pelo profissional que o tenha elaborado ou, no impedimento deste, por outro profissional habilitado.

Qualquer dúvida relacionada com as atribuições profissionais relativas aos serviços supracitados poderá ser esclarecida por meio de consulta ao Crea-PE.

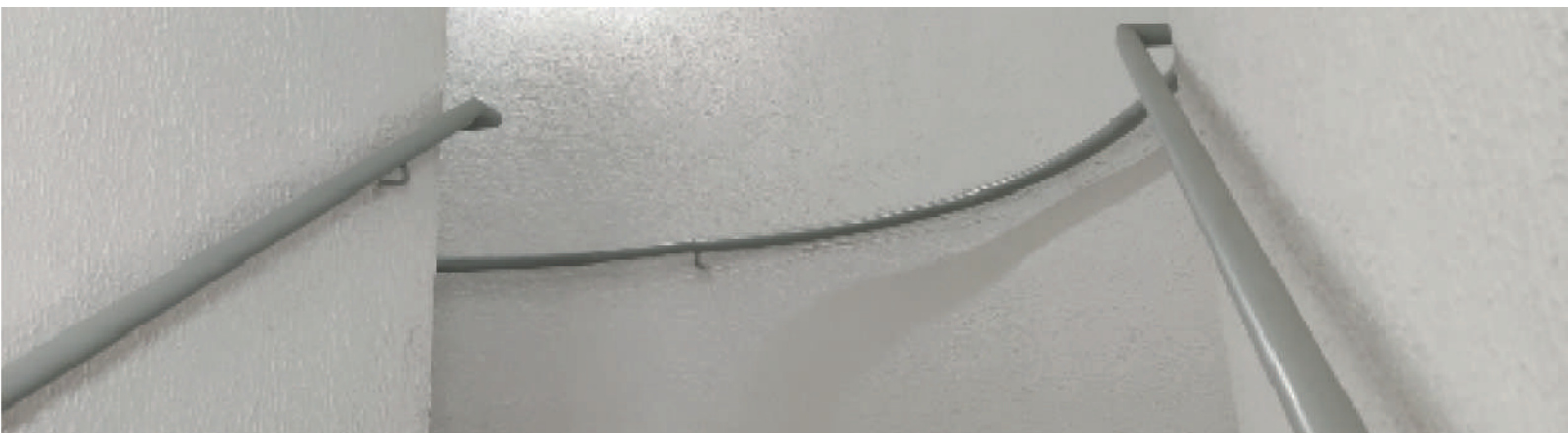
Acidentes/sinistros: responsabilidade do síndico ou do profissional?

É responsabilidade do síndico qualquer acidente causado pela falta de vistorias periciais, manutenções periódicas, de sinalização e demais ações ou omissões por negligência, imprudência e imperícia nas partes comuns, tais como: fundações, estruturas do prédio (pilares, vigas e lajes, inclusive localizadas no interior da unidade autônoma), fachadas, cobertura, instalações gerais, dentre outras; e pela solicitação de documentação e exigências legais nas obras realizadas nas unidades autônomas. O profissional, por sua vez, responde por acidente causado por falha de execução do serviço para o qual foi contratado, por negligência, imprudência ou imperícia. Diante da responsabilidade do Condomínio, deste modo, deve o síndico atentar-se das providências necessárias e compartilhar com os moradores, por meio de assembleia específica sobre o tema.

Ao emitir a ART, o profissional assume a responsabilidade pela adequada execução da obra ou serviço, bem como de falhas técnicas ou acidentes, desde que comprovada sua culpa. Nesses casos, a ART garante que as responsabilidades, tanto civil como criminal, sejam transferidas diretamente ao contratado, isentando o síndico, ressalvados casos específicos.

Caso a relação comercial venha a ser mediada por processo judicial, a apresentação da ART demonstra que o administrador ou síndico foi prudente na hora de selecionar e contratar o prestador de serviços habilitado pelo Crea.

Dessa forma, a responsabilidade civil e criminal é do contratado, isentando o administrador ou síndico de responsabilidade técnica pelos serviços executados.



Vantagens e Desvantagens



Fique ligado!

Contratar alguém não habilitado para a execução de obra ou serviço traz prejuízos para o condomínio ou o condômino.

Confira a diferença:

Pessoa sem habilitação:

- Utilização de materiais inadequados
- Orçamento impreciso
- Gasto desnecessário
- Manutenção incorreta
- Danos ao imóvel
- Ocorrência de acidentes, tragédias e prejuízos irreparáveis
- Desvalorização do imóvel
- Responsabilidade técnicas e legais do síndico

Profissional com habilitação:

- Projeto elaborado dentro da técnica adequada e das normas vigentes
- Orçamento detalhado
- Especificação de materiais adequados
- Redução de custos e desperdícios
- Qualidade da obra/serviços prestados
- Fiscalização da execução dos serviços
- Segurança dos usuários das edificações
- Cronogramas físico e financeiro de acordo com o fluxo de caixa disponível
- Equipe gerenciada e vistoriada pelo engenheiro
- Manutenção adequada
- Previne a ocorrência de acidentes, tragédias e prejuízo irreparáveis
- Responsabilidades técnicas e legais são do profissional e/ou empresa habilitada

Leis e normas regulamentam que as edificações públicas e privadas devem ter vistorias, inspeções e manutenções periódicas executadas por profissional legalmente habilitado, com registro ou visto no Crea. Nem sempre os riscos podem ser observados a olho nu por um leigo. Só um profissional habilitado é capaz de avaliar com propriedade riscos econômicos e estruturais da edificação e constatar a ocorrência e gravidade de fissuras, trincas, rachaduras, fendas, corrosões, deformações, contenção de encostas, impermeabilização, dentre outros associados à perda de desempenho.

Ações de prevenção podem evitar problemas graves. A falta de cuidados pode levar, em alguns casos, à ocorrência de desabamento. A legislação prevê a realização de serviços preventivos para garantir a segurança da construção.

Confira abaixo os tipos e os prazos de cada uma delas:

Vistoria

Tem a função de constatar o estado físico da edificação para auxiliar as demais ferramentas diagnósticas. Pode ser realizada a qualquer momento.

Além da vistoria na própria edificação do condomínio, deve haver gestão junto à construtores de edificações que estejam sendo construídas em imóveis vizinhos. É a chamada Vistoria Cautelar de Vizinhança, que deve ser requerida, ou, caso não realizada pela construtora, contratada pelo Condomínio. Essa obrigação para os construtores está prevista na NBR 12.722.

Inspeção predial

Avalia o estado da edificação para orientar as manutenções necessárias, em conformidade com problemas identificados.

Deve ser realizada a cada 3 anos, no caso de edificações com mais de 20 anos de construção, ou a cada 4 anos, no caso de estruturas mais novas (Lei Estadual 13.032/2006 e suas atualizações).

No caso de reservatórios de água, deverá ser realizada vistoria técnica, ao menos, a cada 3 anos.

Serviço de manutenção preventiva

Consiste na realização de serviços prévios, anteriores à constatação dos problemas. Para tanto, deve-se contratar um profissional de Engenharia para elaborar um plano de manutenção, com base em normas legais e conhecimento técnico sobre o prazo de validade dos sistemas (instalações elétricas, hidráulicas, estruturais, etc).

Os sistemas componentes da edificação devem ser objeto de manutenção com base nos prazos definidos em legislações e normas da ABNT.

Serviço de manutenção corretiva: consiste na realização de serviços após identificação de problemas na edificação. Os serviços devem ser executados a partir de uma vistoria ou inspeção predial, orientadas por um profissional da Engenharia.

IMPORTANTE!

A manutenção predial possui aspectos relevantes que precisam ser observados pelos síndicos, administradores e proprietários:

1. Imediatamente após a entrega da edificação pelo construtor, deve-se observar prazos e garantias dos sistemas (instalações elétricas, hidráulicas, estruturais, etc.) que compõem a edificação. O fornecedor de serviço de Engenharia tem obrigação de apresentar informações do prazo de vida útil, cuidados na operação e na manutenção de todos os projetos, dos produtos utilizados na obra, dos serviços realizados e demais documentos previstos no art. 6º da Lei nº 13.032/2006.
2. Ao usuário da estrutura, proprietário ou não, cabe utilizar corretamente a edificação. Alterações na sua destinação, carga suportada ou projeto original só podem ser realizadas mediante autorização de profissional habilitado, responsável pela análise da proposta de alteração.
3. Cabe realizar e registrar as manutenções preventivas de acordo com o estabelecido no Manual de Uso, Operação e Manutenção do Imóvel e nas normas NBR 5.674 e 14.037, sob pena de perda das garantias.
4. Toda documentação da edificação (projetos, habite-se, manual de uso e operação do imóvel, alvará de regularização junto ao Corpo de Bombeiros), iniciais e em serviços posteriores à construção da edificação, deverá ser mantida organizada e acessível para consultas.



Vantagens da manutenção predial preventiva

A manutenção preventiva garante a vida útil dos edifícios ao revitalizar e modernizar a sua estrutura. Deve ser realizada por meio de serviços periódicos de conservação, possibilitando a localização de problemas na edificação que, com o passar do tempo, podem pôr em risco a segurança do imóvel e de seus condôminos. Ela permite, ainda, economia significativa nos custos com reformas ou serviços de maior porte, que surgem devido à falta de cuidados técnicos prévios, valorizando o imóvel.

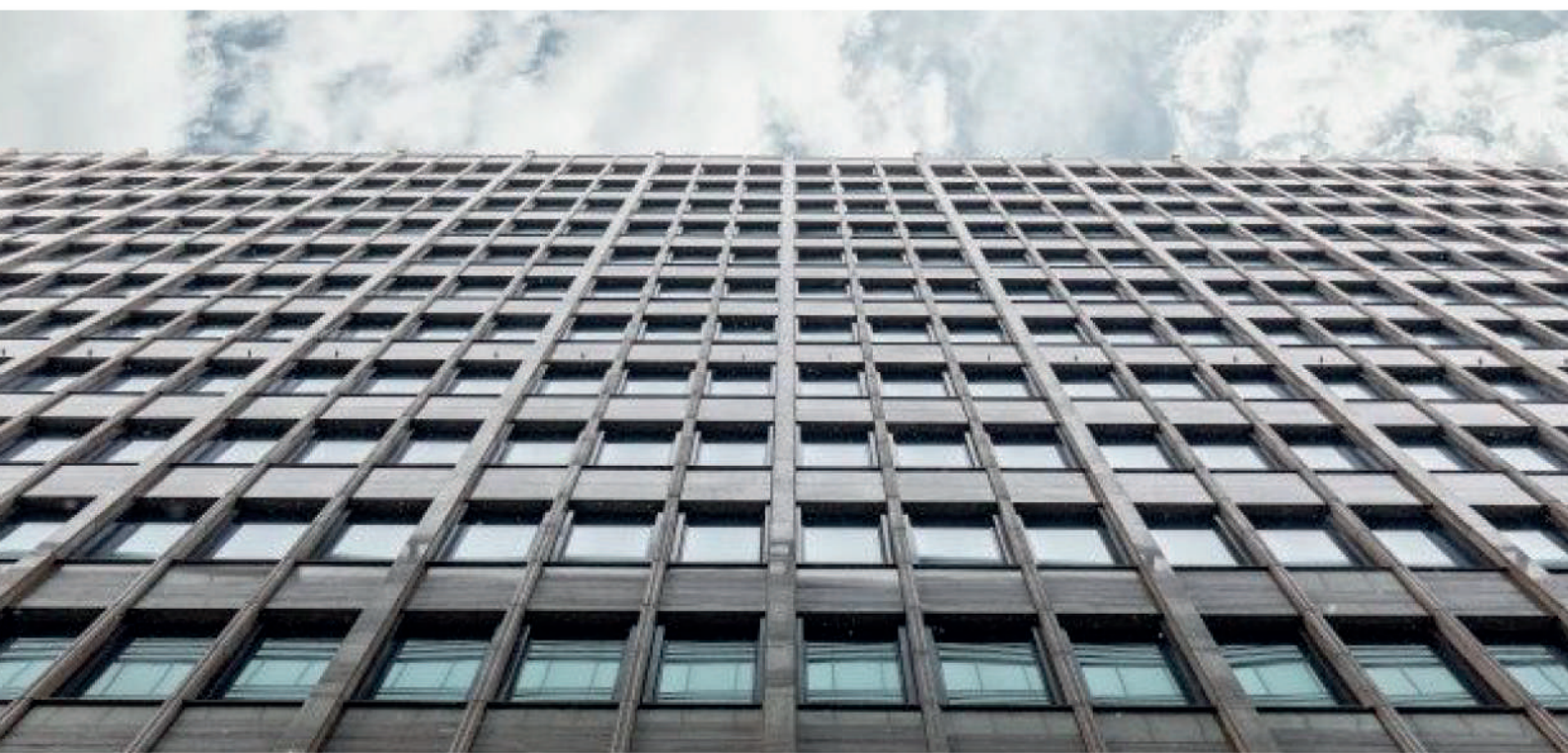
Responsabilidade dos síndicos e proprietários

Cabe ao síndico administrar o condomínio, assumindo, dentre outras obrigações, a preservação e manutenção do patrimônio coletivo, além da garantia de um ambiente seguro e confiável, conforme previsto no Código Civil.

Em casos de negligência no cumprimento de seus deveres, o síndico poderá ser civil e criminalmente responsabilizado por prejuízos causados.

Cabe aos proprietários a manutenção das partes privativas, conforme o Manual do Usuário.

Diante disso, quando o síndico ou proprietário contrata empresas ou profissionais legalmente habilitados e com registros em dia no Crea para efetuar a manutenção predial do condomínio, conforme as premissas estabelecidas por este Manual, transfere a estes profissionais as responsabilidades que, de outra forma, recairiam sobre eles.



Obrigações do síndico

1. Providenciar Inspeção do imóvel na forma e prazos estipulados na Lei nº 13.032/2006, com vistas a constatar as condições de solidez, segurança e adequada funcionalidade, inclusive, se for o caso, avaliar a necessidade de verificações complementares.
2. Providenciar, periodicamente, a revisão de instalações elétricas e hidráulicas, fachadas, para-raios, elevadores, caixa d'água (limpeza e análise bacteriológica), rede de gás (quando houver), desinsetização das áreas comuns, restauração dos jardins, rede de interfones e sistema de prevenção contra incêndio, dentre outros.
3. Solicitar, da empresa contratada, quando possível e necessário, seguro contra acidentes e seguro de vida para os funcionários que trabalharão na obra/reforma.
4. Cumprir os normativos legais de saúde e segurança do trabalho, inclusive para os seus funcionários orgânicos e de terceirizados.
5. Exigir ART dos profissionais responsáveis por serviços de manutenção e reformas nas áreas comuns da edificação.

Obrigações dos proprietários

1. Apresentar ART dos profissionais responsáveis pela reforma, nas unidades autônomas, garantindo a responsabilidade técnica por serviços realizados.
2. Apresentar cronograma detalhado com a descrição do que será executado.
3. Cumprir demais **exigências contidas na NBR 16.280**, tais como projetos, plano de reforma, execução e inspeção (laudo de reforma).

Confira abaixo algumas das exigências da NBR 16280 relacionadas ao plano de reforma:

- Atendimento às legislações vigentes e normas técnicas pertinentes para realização das obras.
- Estudo que garanta a segurança da edificação e dos usuários, durante e após a execução da obra.
- Apresentação de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referências técnicas, quando aplicáveis.

- Escopo dos serviços a serem realizados.
- Identificação de atividades que propiciem a geração de ruídos, com previsão dos níveis de pressão sonora máxima durante a obra.
- Dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na realização da reforma.
- A responsabilidade técnica pelo projeto, pela execução e pela supervisão das obras, quando aplicável, deve ser documentada de forma legal e apresentada para a nomeação do respectivo interveniente.

Como proceder caso haja problemas com a empresa ou com o profissional contratado?

É importante formalizar em contrato termos como prazo, valor, obrigações das partes, possibilidade de rescisão e aplicação de multas. Caso o profissional ou empresa se negue a apresentar a ART ou cumprir com suas obrigações, o condomínio poderá denunciar por meio dos canais adequados do Conselho, disponíveis no site do Crea-PE (www.creape.org.br).



Como proceder em caso de obras ou serviços irregulares no condomínio ou fora dele?

No caso de obras e serviços relacionados à Engenharia, Agronomia e Geociências irregulares, o condomínio poderá denunciar à fiscalização do Crea-PE, pelo site (www.creape.org.br), acessando a opção "Denúncia", no campo "Serviços". O Conselho irá apurar o caso, levando em consideração, inclusive possíveis desvios previstos no código de ética profissional.

As denúncias devem conter nome, endereço, qualificação e assinatura do denunciante, acompanhadas de provas documentais e testemunhais, incluindo, se for o caso, laudo técnico elaborado por profissional habilitado, conforme Resolução n.º 1.004/03 do Confea.

Qual a responsabilidade de outros órgãos?

Superintendência Regional do Trabalho, Emprego e Renda (SRTE) :

Receber denúncias e apurar casos de trabalhadores sem equipamentos de segurança (EPI – Equipamento de Proteção Individual).

Defesa Civil: Lidar com questões referentes a riscos de desabamento e de segurança em edificações.

Prefeituras: Deliberar sobre recuos de obras, invasão de terrenos e entregas de alvarás de construção e de habite-se, além de interdição e embargos.

Justiça Comum/Juizados Especiais Cíveis: Tratar de questões financeiras, comerciais, perdas e danos.

Procon: Defender os consumidores de possíveis danos causados ou oriundos da relação de consumo e fornecer informações sobre seus direitos e deveres.

LEGISLAÇÃO FEDERAL

- Lei nº 4.076/62 - Regula o exercício da profissão de Geólogo.
- Lei nº 4.591/64 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
- Lei nº 4.643/65 - Determina a inclusão da especialização de Engenheiro Forestal na enumeração do art. 16 do Decreto-Lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946.
- Lei nº 5.194/66 - Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências.
- Lei nº 6.496/77 - Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia, de Arquitetura e Agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), de uma Mútua de Assistência Profissional e dá outras providências.
- Lei nº 6.664/79 - Disciplina a profissão de geógrafo e dá outras providências.
- Lei nº 6.835/80 - Dispõe sobre o exercício da profissão de meteorologista e dá outras providências.
- Lei nº 7.410/85 - Dispõe sobre a especialização de engenheiros e arquitetos em Engenharia de Segurança do Trabalho, a profissão de Técnico de Segurança do Trabalho, e dá outras providências.
- Lei nº 8.078/90 - Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.
- Lei nº 9.784/99 - Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal.
- Lei nº 10.406/02 - Institui o Código Civil.
- Decreto nº 23.196/33 - Regula o exercício da profissão Agrônômica e dá outras providências.
- Decreto nº 23.569/33 - Regula o exercício das profissões de Engenheiro, de Arquiteto e de Agrimensor.
- Decreto - Lei nº 2.848/40 (Código Penal).

LEGISLAÇÃO ESTADUAL (Pernambuco)

- Lei 13.032/06 e suas atualizações - Dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas em edifícios de apartamentos e salas comerciais, no âmbito do Estado de Pernambuco, e dá outras providências.

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL (Recife)

- Lei nº 16.292/97 – Regula as atividades de edificações e instalações, no município do Recife.

NORMAS TÉCNICAS

- NBR 5.674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão da manutenção.
- NBR 12.722 - Discriminação de serviços para construção de edifícios.
- NBR 14.037 - Diretrizes para elaboração de Manual de operação, uso e manutenção das edificações.
- NBR 15.575 - Desempenho de edificações habitacionais.
- NBR 16.280 - Reforma em edifícios - Sistemas de gestão de reformas – Requisitos.
- NBR 16.747 - Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento.
- NBR 17.170 - Norma de Garantias.
- NR-1 - Disposições Gerais e Gerenciamento de Riscos Ocupacionais. NR-6 - Equipamento de Proteção Individual.
- NR-7 - Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional – PCMSO. NR-10 - Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade.
- NR-12 - Segurança no Trabalho em Máquinas e Equipamentos. NR 23 - Proteção Contra Incêndio.
- NR-33 – Segurança e Saúde nos Trabalhos em Espaços Confinados NR-35 – Trabalho em Altura

Considerações finais

O Crea-PE e o Secovi estão articulados com o objetivo comum de contribuir para a qualidade e a segurança das edificações condominiais e, desta forma, para o estabelecimento de ambientes que cumpram sua funcionalidade, ofereçam conforto e sejam seguros para as pessoas. Para tanto, estabeleceram um acordo de cooperação para a realização de ações coordenadas e integradas de caráter educativo e orientativo. Um dos importantes instrumentos de apoio a tal processo educativo e orientativo, entre outros, foi a elaboração deste Manual de Condomínios do Crea-PE.

Conforme informado, o objetivo deste manual é auxiliar os proprietários, síndicos e administradores de condomínios na identificação das atividades de construções, instalações e manutenções vinculadas às modalidades profissionais do Sistema Confea/Crea e o correspondente profissional com atribuição para a competente atuação, bem como orientar quanto à importância da inspeção e manutenção predial como fundamento primordial para a boa gestão condominial.

As orientações deste manual ajudam a determinar que profissional qualificado poderá realizar cada uma das atividades previstas em inspeções, fiscalizações, projetos e execução de obras e reformas de condomínios tais como: manutenção de elevadores, subestações elétricas, poços artesianos, arborização e paisagismo, entre outros. Além de contribuir para a qualidade e segurança das obras e dos serviços, bem como para a escolha do responsável técnico, de acordo com as suas atribuições.

O manual traz outros elementos importantes sobre as responsabilidades de proprietários, síndicos e administradores de condomínios, relacionados aos normativos que regem sua administração e respectivas responsabilidades legais. Assim, é possível chegar às melhores condições para a gestão dos condomínios, baseadas no conjunto de obrigações de cada agente que compõe tal administração.

Conforme apresentado ao longo do presente Manual, as informações têm o objetivo de oferecer aos proprietários, síndicos e administradores de condomínio orientações quanto aos aspectos legais, nivelamento conceitual e responsabilidades relativas às edificações integradas em um condomínio. Com isso, proporcionar melhores condições para a gestão desses condomínios, com base no conjunto de obrigações inerentes aos agentes que compõem essa administração.

Nesse contexto, a importância do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de

Considerações finais

Pernambuco (Crea-PE) está na sua atuação, orientando, fiscalizando e, desta forma, ajudando os gestores dos condomínios a realizarem a complexa atividade de conduzir a gestão.

Não por acaso, a parceria com o Sindicato da Habitação em Pernambuco (Secovi-PE), entremeada nos objetivos deste Manual, irá possibilitar o atingimento dos objetivos colocados, promovendo, como resultado final, a possibilidade de proporcionar edificações mais seguras aos usuários e terceiros, a partir de inspeções e outros serviços técnicos nessas edificações, dentro de um processo de gestão da manutenção.

Diante do conjunto de informações apresentadas, pode-se depreender o grau de importância da prestação de serviços técnicos por profissionais e empresas legalmente habilitados, fator relevante quando da contratação dos mesmos pelos condomínios, notadamente da responsabilidade inerente aos gestores desses condomínios.



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco – Crea-PE

Engenheiro Civil Romildo Florentino Cavalcanti - In Memoriam

Seus sonhos, sua iniciativa e dedicação proporcionaram inspiração coletiva para a construção deste importante instrumento de proteção à sociedade.

Presidente - Engenheiro Civil Adriano Antonio Lucena

1º Vice-presidente - Engenheiro de Produção José Constantino da Silva Filho

2º Vice-presidente - Engenheiro Civil Luiz Fernando Bernhoeft

1º Diretor Administrativo - Engenheiro de Produção e Segurança do Trabalho Ronaldo Borin

2ª Diretora Administrativa - Engenheira Civil e Segurança do Trabalho Adriana Palmério Silva

1º Diretor Financeiro - Engenheiro Civil Luiz Carlos dos Santos Borges

2ª Diretora Financeira - Engenheira Civil Rosely Ângela de Souza Monteiro

Conselheiro Federal - Engenheiro Florestal Nielsen Christianni Gomes da Silva

Elaboração Técnica

Conselheiro Federal - Engenheiro Florestal Nielsen Christianni Gomes da Silva

Superintendente Técnica - Engenheira Agrônoma Liliana de Almeida Ramos

Gerente de Atendimento, Registro e Acervo Técnico - Tecnóloga em Gestão Ambiental Maristela Portela Ferreira Chagas

Coordenador do Fórum Técnico Permanente de Políticas de Manutenções Prediais em Pernambuco - Engenheiro Civil Ivan Carlos Moura da Cunha

Analista Técnica - Engenheira Agrônoma e de Seg. Trab. Alessandra Andrea Malta Monteiro

Analista Técnico - Engenheiro Civil Arlindo José de Oliveira Neto

Analista Técnico - Engenheiro Civil Carlos Artur Silva Vital

Analista Técnica - Engenheira Civil Elck Maria de Castro Vanderley

Analista Técnica - Engenheira Civil Ellen Cristine Bandim Bezerra

Analista Técnico - Engenheiro Agrônomo Fábio Virgínio de Barros

Analista Técnica - Engenheira de Produção Milena Rosa de Santana Dias

Secretário de Apoio ao Colegiado - Engenheiro de Produção e de Seg. Trab. Thiago Gomes Amorim Baptista

Apoio à Sistematização

Analista de Gestão - Adriana Barbosa Pereira

Revisão

Engenheira Civil Ana Rosemira Peixoto Sampaio Cavalcanti
Engenheiro Civil Ivan Carlos Moura da Cunha
Engenheiro Civil José Allef Ferreira Dantas
Engenheiro Civil Leonardo Coimbra da Silva Raposo
Engenheira Agrônoma Liliana de Almeida Ramos
Engenheiro Florestal Nielsen Christianni Gomes da Silva
Engenheiro de Produção e de Seg. Trab. Thiago Gomes Amorim Baptista

Diagramação

Designer - Érica França
Gerente de Comunicação e Imprensa - Ciara Carvalho

Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis, e dos Edifícios em Condomínios Residenciais e Comerciais do Estado de PE (Secovi-PE)

Diretoria

Presidente - Márcio Luís de Oliveira Gomes e Silva

Vice-presidente - Luciano Novaes

Diretor de Relacionamento com Órgãos Públicos e Outros Órgãos de Classe - Elísio Correia da Cruz Júnior

Consultor Jurídico - Noberto José Lopes da Silva



CREA-PE
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Pernambuco

