

# INSPEÇÃO PREDIAL E CONDOMÍNIOS

O que é  
preciso  
saber



## CREA-DF

Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal

**Credibilidade e  
comprometimento  
social**

**CONFEA**  
Conselho Federal de Engenharia  
e Agronomia



**CREA-DF**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal



**MUTUA**  
CAIXA DE ASSISTÊNCIA DOS PROFISSIONAIS DO CREA

## **Expediente - Crea-DF**

---

**Cartilha Inspeção Predial e Condomínios**

**Secretaria de Relações Institucionais - SRI**

**Apoio na revisão Técnica:**

Engº Civil Gilberto Campos

Engº Mecânico Gutemberg Faria Rios

**Coordenadoria de Comunicação Social - CCS**

**Coordenação e revisão**

Giselle Guedes

**Projeto gráfico e diagramação**

Jailson Veloso

**Apoio**

Aed Pedro

Jéssica Ribeiro

Agradecimentos o apoio das Diretorias do  
Crea-DF de 2019 e de 2020.



**CREA-DF**

Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal

### **Sede Brasília-DF**

SGAS Quadra 901 CJ D Asa Sul Brasília-DF

CEP: 70390-010

(61) 3961-2800

### **Escritório Taguatinga-DF**

C12 Área Especial 2 Sala 116 Taguatinga-DF

Ed. Conjunto Nacional de Taguatinga

(antigo Cine Lara)

CEP: 72545-554

(61) 3562-3574

Brasília-DF, dezembro de 2020

# Proteger a sociedade é o nosso trabalho

Assegurar que as atividades da Engenharia, Agronomia, Geografia, Geologia e Meteorologia no Distrito Federal sejam executadas por profissionais e empresas habilitadas traz para a sociedade a segurança que ela merece.

Todos somos fiscais, por isso não deixe de estar sempre em contato com o Crea-DF.

 [www.creadf.org.br](http://www.creadf.org.br)  [creadistritofederal](https://www.facebook.com/creadistritofederal)

 [/fatorcreadf](https://www.youtube.com/fatorcreadf)   [@creadf](https://www.instagram.com/creadf)

 SGAS 901 CJ D - Asa Sul - Brasília/DF  
CEP: 70.390-010 - Tel: 61 3961-2800



**CREA-DF**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal

**Credibilidade e  
comprometimento  
social**



**APPS PARA QUEM NÃO TEM  
TEMPO A PERDER**

Disponível em:



## Baixe os aplicativos do Crea-DF

O Crea-DF Cidadão aproxima a sociedade do Conselho. Nele é possível que o usuário faça denúncias, reclamações, solicitações de fiscalizações com todo o acompanhamento on-line. Já no app Crea-DF Profissional está disponível uma série de serviços para os profissionais. Tudo na palma da sua mão.

**CONFEA**  
Conselho Federal de Engenharia  
e Agronomia



**CREA-DF**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal



**MÚTUA**  
CAIXA DE ASSISTÊNCIA DOS PROFISSIONAIS DO CREA

## Palavra da Presidente

A **Cartilha de Inspeção Predial e Condomínios** busca orientar proprietários, síndicos, empresas e profissionais, detalhando as responsabilidades de cada um com a manutenção predial, reformas e reforçando a importância de resguardar a segurança e o conforto dos ocupantes e usuários de edifícios.

A inspeção predial é fundamental ao proprietário, síndico ou gestor no planejamento das reformas, no momento de priorizar as intervenções necessárias nos sistemas críticos de uma edificação.

Aproveito para agradecer a todos os diretores, conselheiros e colaboradores que em 2019 e 2020 cooperaram com o nosso Crea-DF e colaboram para a valorização das nossas profissões.

Forte abraço,

**Fátima Có**  
Presidente do Crea-DF



## Índice

Apresentação .....	09
Causas de acidentes em edificações .....	09
Inspeção predial: O que é? .....	11
Laudo de Inspeção Predial .....	15
O que deve ser inspecionado? .....	16
Inspeção predial: para que serve? .....	18
Inspeção predial, a manutenção e a reforma .....	21
Responsabilidades e legislação .....	22

## Orientações aos condomínios

Exercício profissional e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) .....	25
Como funciona o sistema de fiscalização do exercício profissional nos condomínios? .....	26
Quais são os principais serviços condominiais que são fiscalizados pelo Crea-DF? .....	26
O que compete ao Crea-DF .....	27
O que não compete ao Crea-DF .....	28
Quem é habilitado a executar serviços típicos condominiais? .....	28
Quais as vantagens ao contratar profissional / empresa habilitada? .....	29
Quais as desvantagens ao contratar leigos? .....	29
Por que exigir a ART antes do início da obra ou serviço? .....	30
Bibliografia .....	30

# INSPEÇÃO PREDIAL E CONDOMÍNIOS

O que é  
preciso  
saber



**CREA-DF**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal

**Credibilidade e  
comprometimento  
social**



## Apresentação

Esta obra reúne de forma simples e prática informações extraídas de normas técnicas, da norma ABNT NBR 16.747 (texto publicado em 21/05/2020 pela ABNT - INSPEÇÃO PREDIAL), da legislação vigente no Brasil e no Distrito Federal. O texto traz os conceitos de inspeção predial objetivando orientar proprietários, síndicos, empresas e profissionais acerca do tema, destacando a responsabilidade de cada um com a manutenção predial e sua importância para o conforto e a segurança dos ocupantes e usuários do edifício.

O tema vem ganhando destaque em virtude de vários sinistros, alguns de graves proporções, noticiados frequentemente pela mídia na sua maioria provenientes de falta de manutenção adequada ou intervenções executadas sem critério técnico. Muitos desses sinistros poderiam ser evitados através de manutenções preventivas e/ou corretivas, cujo planejamento se inicia por meio da inspeção predial.

Todos os sistemas e componentes de um edifício têm prazos de validade que variam em função de fatores internos (ex.: materiais utilizados), externos (ex.: obra do edifício vizinho), naturais (ex.: enchentes), funcionais (ex.: falta de manutenção).

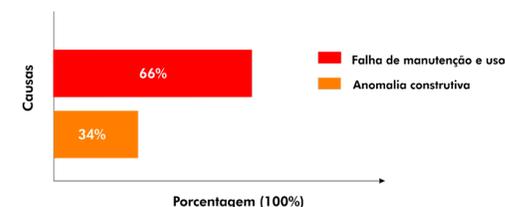
Nesse aspecto, a inspeção predial como ferramenta das rotinas de manutenção torna-se um indispensável instrumento de identificação de patologias, que podem evoluir e causar graves danos ao patrimônio e às pessoas ou, em contraponto, para atestar a saúde do edifício, agregando valor ao patrimônio, podendo também contribuir para a redução do valor do seguro e trazer conforto, saúde e bem-estar aos seus ocupantes.

A Inspeção Predial é fundamental ao proprietário, síndico ou gestor no planejamento das reformas e intervenções, priorizando intervenções nos sistemas mais críticos.

## Causas de acidentes em edificações

Estudo revela que 66% das prováveis causas e origens dos acidentes, em edificações com mais de 10 anos, são relacionadas à deficiência com a manutenção, perda precoce de desempenho e deterioração acentuada.

(Fonte: IBAPE-SP, 2009)





**CREA-DF**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal

**Credibilidade e  
comprometimento  
social**

## Inspeção predial: O que é?

A NBR 16.747 – Inspeção Predial desenvolvida pela Comissão de Estudos Inspeção Predial (CE-002:140.002) do Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-002), diz que essa norma se aplica a qualquer tipologia de edificações visando à inspeção global, fundamentada através de exames sensoriais por profissionais habilitados. Estabelece as etapas mínimas de inspeção predial geral, que inclui:

- Levantamento de dados e documentação;
- Análise dos dados e documentação;
- Anamnese para identificação de características construtivas;
- Vistorias das edificações (análise sensorial);
- Recomendações das ações necessárias;
- Organização das prioridades;
- Avaliação da Manutenção e uso; e
- Redação e emissão do registro da inspeção predial.

É uma atividade que possui norma e método próprios que servem para classificar as deficiências constatadas na edificação com visão sistêmica e gera lista de prioridades técnicas com orientações ou recomendações para a sua correção.

**ABNT - NBR 5.674: “Inspeção: Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes, realizada para orientar as atividades de manutenção”.**

Para tanto, o trabalho de inspeção predial considera a edificação como um conjunto de sistemas e, assim, avalia cada parte ou elemento construtivo. O método dessa avaliação técnica é estabelecido pelas normas ABNT NBR específicas de cada sistema ou elemento construtivo.

Os Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), tratados na ABNT NBR 5.419:2015 podem requerer



maiores cuidados com as instalações, dependendo do enquadramento das mesmas pela Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho e Emprego - NR10.

Outras que se encontram em voga são as inspeções de caldeiras e vasos de pressão pela ABNT NBR 16.035 concomitante com a Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho e Emprego - NR13, valendo lembrar que algumas aplicações de “boilers” são “enquadrados” como vasos de pressão.

De fato, a ABNT NBR 16.747 é a norma mais abrangente para tratar de inspeção predial.

Por isso na hora de contratar, contrate um profissional legalmente habilitado, ele lhe proverá as informações e poderá prestar assessoria técnica em todo o processo.

Cada sistema ou elemento construtivo deve ainda atender aos requisitos mínimos de desempenho, balizados pela ABNT NBR 15.575.

A inspeção predial, dependendo da complexidade dos sistemas e componentes construtivos existentes no edifício, deverá ser realizada por profissionais de diversas especialidades.

Geralmente a Inspeção predial é contratada para verificação de anomalias aparentes, mas tendo conhecimento prévio da existência de problemas ocultos significativos, a contratação deverá incluir equipamentos, testes e ensaios específicos para constatação e orientação técnica adequada.

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - IBAPE na NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL NACIONAL/2012, classifica AS INSPEÇÕES PREDIAIS nos seguintes níveis:

**NÍVEL 1** - Inspeção predial realizada em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos. Normalmente empregada

em edificações com planos de manutenção muito simples ou inexistentes. A inspeção predial nesse nível é elaborada por profissionais habilitados em uma especialidade.

**NÍVEL 2:** Inspeção predial realizada em edificações com média complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos médios e com sistemas convencionais. Normalmente empregada em edificações com vários pavimentos, com ou sem plano de manutenção, mas com empresas terceirizadas contratadas para execução de atividades específicas como: manutenção de bombas, portões, reservatórios de água, dentre outros. A inspeção predial nesse nível é elaborada por profissionais habilitados em uma ou mais especialidades.

**NÍVEL 3:** Inspeção predial realizada em edificações com alta complexidade técnica, de manutenção e operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos superiores e com sistemas mais sofisticados. Normalmente empregada em edificações com vários pavimentos ou com sistemas construtivos com automação. Nesse nível de inspeção predial, obrigatoriamente, é executado na edificação uma manutenção com base na ABNT NBR 5.674. Possui, ainda, profissional habilitado responsável técnico, plano de manutenção com atividades planejadas e procedimentos detalhados, software de gerenciamento, e outras ferramentas de gestão do sistema de manutenção existente. A inspeção predial nesse nível é elaborada por profissionais habilitados e de mais de uma especialidade. Nesse nível de inspeção, o trabalho poderá ser intitulado como de auditoria técnica.



**CREA-DF**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal

**Credibilidade e  
comprometimento  
social**

## Laudo de Inspeção Predial

Laudo não é relatório ou lista de check-list contendo termos “sim ou não”, “atende ou não atende”, “verificado ou não verificado”, “existente ou inexistente”. Não é lista de preenchimento de lacunas ou para assinalar “xizinhos”.

Laudo é o documento que segue diretriz técnica para ser elaborado, a fim de abranger todo objeto da ação e fundamentar a conclusão, contendo todas as patologias e/ou não conformidades identificadas, criteriosamente descritas e ilustradas com fotografias e com a classificação quanto:

- Ao risco e grau de urgência;
- Prioridades e orientações técnicas; e
- Estado de conservação.

O Laudo de Inspeção Predial, retrata o estado de conservação geral na data da inspeção, inclusive se for o caso, tendo suspeita de problemas ocultos verificados durante a Inspeção, o inspetor poderá solicitar a contratação de equipamentos, testes e ensaios específicos para emissão de parecer sobre os problemas ocultos existentes na edificação.

Quando for o contratante a determinar o nível de inspeção predial, eventuais não conformidades entre o nível determinado e as características observadas deverão constar no Laudo de Inspeção.

O IBAPE na NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL NACIONAL/2012, recomenda TÓPICOS ESSENCIAIS DO LAUDO, dos quais listamos alguns:

- Identificação do solicitante;
- Classificação do objeto da inspeção;
- Localização;
- Data da diligência;



- Descrição técnica do objeto;
- Tipologia e padrão construtivo;
- Utilização e ocupação;
- Idade da edificação;
- Nível utilizado;
- Documentação solicitada, documentação entregue e documentação analisada;
- Descrição do critério e método da inspeção predial;
- Das informações gerais consideradas;
- Lista de verificação dos elementos construtivos e equipamentos vistoriados, descrição e localização das respectivas anomalias e falhas constatadas;
- Classificação e análise das anomalias e falhas quanto ao grau de risco;
- Indicação de prioridade;
- Avaliação da manutenção e condições de uso da edificação e dos sistemas construtivos;
- Recomendações técnicas;
- Recomendações gerais e de sustentabilidade;
- Relatório fotográfico;
- Recomendação do prazo para nova inspeção predial;
- Data do laudo e assinatura do(s) profissional(ais) responsável(eis), acompanhado do nº do Crea; e
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

## O que deve ser inspecionado?

É importante lembrar que a inspeção predial é uma atividade distinta de uma vistoria e contempla a análise dos sistemas, elementos e equipamentos existentes no objeto da ação. Conforme já exposto, muitas vezes, o exercício da inspeção predial necessita de uma equipe multidisciplinar.

A vistoria possui, em princípio, caráter visual e não emprega ensaios tecnológicos. Nos casos em que eles são necessários, isso estará detalhado no item referente às orientações técnicas.

A inspeção tem o objetivo de caracterizar e transmitir ao seu contratante em laudo o diagnóstico das manifestações patológicas e as ações mitigadoras, de tratamento ou manutenção do estado. Pode ser complementado por ensaios laboratoriais por coleta de amostras, seja com característica destrutiva ou não, bem como ensaios de campo com mensuração de grandezas ou mesmo monitoramento das condições da manifestação patológica. Podendo contemplar até mesmo ações emergenciais de reparo e isolamento.

A lista dos componentes e equipamentos dos diversos sistemas e subsistemas construtivos, a serem vistoriados pelos inspetores prediais, deve ser proporcional e adequada à complexidade da edificação e ao nível de inspeção a ser realizado.

Dessa forma, os seguintes sistemas construtivos devem ser inspecionados, cada um com uma periodicidade intrínseca estabelecida por normas técnicas ou estudo específico de periodicidade e analisados pelo inspetor predial, profissional legalmente habilitado, consideradas as etapas desse trabalho:

- Acessibilidade;
- Geradores;
- Elementos estruturais;
- Elevadores;
- Sistema de coberturas (telhados, rufos, calhas etc);
- Sistema de combate a incêndio;
- Sistemas de esquadrias;
- Sistemas de impermeabilização, através dos indícios de perda de desempenho como infiltrações;
- Sistemas de instalação elétrica;
- Sistemas de instalação hidráulica (água fria, água quente, gás, esgoto sanitário, águas pluviais, reuso de água e esgoto etc);
- Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas -



SPDA (pára-raios);

- Sistemas de revestimentos, incluindo as fachadas;
- Sistemas de vedação (externos e internos);
- Sistema de exaustão;
- Sistema de ar condicionado;
- Sistema de absorção de movimentação (juntas de dilatação);
- Sistema de armazenamento de água potável;
- Sistemas de instalações eletrônicas; e
- Outros sistemas identificados como integrantes da linha de abrangência do Sistema Confea/Crea.

## Inspeção predial: para que serve?

A inspeção predial traz uma série de vantagens. O síndico ou proprietário poderão obter uma visão ampla e detalhada do estado de conservação e manutenção da edificação, conhecendo os pontos críticos a serem corrigidos.

Assim como trará ao Manual de Manutenção da Edificação, que abrange seus sistemas, as periodicidades necessárias para realização dos serviços de substituição ou mesmo reparos programados, auxiliando a gestão profissional da edificação na concepção de seu orçamento, reduzindo: paradas não programadas, volume de taxas extras, bem como reduzindo custos sociais da indisponibilidade de um determinado sistema. Além disso, traz a lista de prioridades técnicas que auxilia na gestão de intervenções nos sistemas prediais.

Dentre as aplicabilidades da inspeção e suas vantagens, destacam-se:

- Auxiliar na revisão e atualização de manuais do edifício;
- Preservar a garantia da construção, quando aliada ao manual do edifício, para melhor orientar o condomínio nas

boas práticas das atividades de manutenção recomendadas pela construtora;

- Verificar o estado de conservação da edificação, além de informar suas condições gerais, podendo ser utilizado em avaliações de imóveis, além de estudos de valorização e modernização;
- Informar subsídios técnicos e o “estado real” da edificação possibilitando a ação do mesmo na contratação de estudos de avaliação técnica, econômica e ambiental, seja para reparos, readequações ou mesmo substituição das instalações;
- Auxiliar em transações imobiliárias (compra e venda de imóveis e locação), informando o estado de conservação e alertando para eventuais necessidades de reparos importantes;
- Auxiliar na gestão condominial (síndico e administradora), quando elaborada dentro de uma periodicidade, a fim de atestar e verificar a evolução do estado de conservação do imóvel, auxiliando no plano de manutenção; e
- Reduzir o prêmio do seguro, pois atesta o estado de conservação e manutenção tecnicamente mais adequados.



**CREA-DF**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal

**Credibilidade e  
comprometimento  
social**

## Inspeção predial, a manutenção e a reforma

Inspeção predial não é manutenção da edificação. É uma das ferramentas que auxiliam na elaboração ou na revisão do plano de manutenção e na gestão predial.

A inexistência de manutenção nos edifícios causa prejuízo funcional aos sistemas, perda precoce de desempenho e redução do prazo de vida útil. Logo, quando não se faz manutenção, os gastos com reparos corretivos e reformas são maiores e ocorrem de forma mais acentuada e precoce.

Uma confusão conceitual muito comum é o gestor entender que conservação e limpeza são o exercício da manutenção, na verdade são itens indispensáveis para a realização da manutenção, mas a manutenção em si é um serviço técnico e especializado a ser elaborado por engenheiros.

Se for realizada sem critério técnico, a manutenção pode causar falhas, gastos indevidos sem os benefícios esperados, danos materiais, físicos e psicológicos aos usuários e a terceiros, além de desvalorização acentuada do imóvel, indenizações acidentárias, condenações jurídicas por negligência, impedimento ao uso, interdições e afetar a qualidade de vida e a saúde de seus ocupantes.

Portanto q manutenção é investimento feito no patrimônio que garante principalmente a funcionalidade e a segurança no uso das instalações e dos sistemas da edificação, evitando desvalorizações do bem e mantendo a vantagem competitiva no mercado.

De acordo com a ABNT NBR 16.280:2014 – Norma de Reforma em Edificações – Sistemas de Gestão de Reformas – Requisitos, têm-se como definição para reforma de edificação: “Alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança e que não seja manutenção”.



As reformas em geral podem ocorrer nas edificações para repor sistemas que já se encontram com vida útil ultrapassada, como também para alterar suas características iniciais, seja para modernizar ou para atender a novos critérios de uso dos espaços.

As reformas, tanto quanto as atividades de manutenção, necessitam de profissionais habilitados para sua execução porque envolvem prestações de serviços de engenharia. Logo, é obrigatório ter profissionais legalmente habilitados como responsáveis técnicos.

## Responsabilidades e legislação

O Código de Defesa do Consumidor estabelece que:

“Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.”

Dessa forma, fica claro que os problemas construtivos da edificação nova são de responsabilidade do construtor e incorporador. O Código Civil estabelece que:

“Art. 1.348. Compete ao Síndico; V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.”

Geralmente a responsabilidade por acidentes prediais decorrentes de fatores funcionais, principalmente os descuidos com a manutenção das edificações é atribuída ao proprietário ou síndico.

Por outro lado, o Código Consumerista veda no inciso VIII do artigo 39, a colocação de qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT NBR 5.674, no item 5, observa o que segue sobre isso:

“5.1. O proprietário de uma edificação, responsável pela sua manutenção, deve observar o estabelecido nas normas técnicas e no manual de operação, uso e manutenção de sua edificação, se houver”.

Devido ao grande número de condomínios existentes no Distrito Federal - DF é importante citar os fatores que concorreram para o surgimento de condomínios por todo o Distrito. Dentre eles, destaca-se o conceito utilizado no projeto de Brasília, o grande crescimento populacional ocorrido nas últimas décadas, o alto valor do metro quadrado urbano, o monopólio estatal de parcelamento do solo, a busca de segurança e a necessidade de melhor aproveitamento do solo.

A Legislação Civilista trata de duas espécies de condomínio: geral e edilício. Trataremos aqui do condomínio edilício, que é por exemplo o condomínio de apartamentos em que há vários donos de um edifício, porém é definida a área de propriedade e uso privativa de cada condômino e áreas de propriedade e uso comuns.

No caso de propriedade condominial, os proprietários condôminos são responsáveis pela manutenção de partes autônomas individualizadas e corresponsáveis pelo conjunto da edificação, uma vez que a responsabilidade de administrar as áreas comuns fica a cargo do síndico. Ambos têm o dever de observar e fazer observar os preceitos estabelecidos nas normas técnicas, na manutenção, no uso e na operação da edificação.



A ABNT NBR 5.674, no item 5, observa também:

“5.3. O proprietário pode delegar a gestão da manutenção de uma edificação para empresa ou profissional legalmente habilitado”.

Em relação aos Laudos de Inspeção Predial, a responsabilidade técnica do profissional é única e exclusiva, nos limites do escopo do trabalho e nível de inspeção contratada. Exime-se de qualquer responsabilidade técnica a empresa ou profissional, quando as observações e orientações existentes no Laudo de Inspeção Predial não forem observadas e cumpridas pelo proprietário ou responsável legal da edificação.

Exime-se, também, de qualquer responsabilidade técnica a empresa ou profissional sobre a avaliação de elementos, componentes, subsistemas e locais que não puderam ser vistoriados. Isso deve constar no laudo.

Quanto à legislação sobre a obrigatoriedade da Inspeção Predial ou Vistoria do Check-Up nas edificações, é assunto atualmente debatido. De alguma forma, isso objetiva a prevenção de acidentes como os ocorridos no Distrito Federal, dentre outros em vários estados do Brasil já noticiados pela imprensa.

É importante o síndico ter a consciência de sua responsabilidade, pois a inspeção predial realizada com a boa técnica pode oferecer muito mais do que o simples atendimento a uma norma ou lei.

Além de seguir rigorosamente as orientações do Laudo de Inspeção Predial para se resguardar, o síndico ou o proprietário devem exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (CREA), conforme Lei 6.496/1977 que determina a obrigatoriedade de anotação em todos os contratos escritos ou verbais, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia e à Agronomia.

A emissão da ART comprova que uma obra ou um projeto foi elaborado/inspecionado por um profissional legalmente habilitado, evita o exercício ilegal das profissões das áreas técnicas, além de servir como um instrumento de defesa, pois formaliza o compromisso os deveres e direitos do profissional e do contratante.

A ART também pode ser adotada como prova da contratação do serviço, indicando a extensão dos encargos, os limites das responsabilidades das partes e a remuneração correspondente ao serviço contratado, o que possibilita que se exerçam simultaneamente as funções de contrato, certificado de garantia e registro de autoria.

## Orientações aos condomínios

### Exercício profissional e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Com este impresso, visamos levar ao conhecimento dos proprietários e síndicos de condomínios verticais e horizontais um resumo do papel do Crea-DF junto a esse segmento, tratando aqui das responsabilidades legais dos síndicos, orientando-os sobre os serviços que devem ser assistidos por profissionais devidamente habilitados, além de explicar o que compete e o que não compete ao Crea-DF.

Em virtude da evolução tecnológica e, conseqüentemente, da maior complexidade dos sistemas que compõem a estrutura física de um condomínio é importante que todas as obras/serviços sejam executados por profissionais legalmente habilitados, sob pena de colocar em risco a integridade do patrimônio e das pessoas.

Nesse aspecto, é grande a responsabilidade do síndico, a quem compete prover a manutenção dos sistemas prediais de forma a assegurar a tranquilidade, o conforto e a segurança dos condôminos e de todas as pessoas que utilizam o local.



## Como funciona o sistema de fiscalização do exercício profissional nos condomínios?

O Agente de Fiscalização realiza diligência ao condomínio onde, através de ofício e/ou Relatório de Vistoria Local, solicita informações das empresas ou profissionais que executam obras e/ou prestam serviços de manutenção dos diversos sistemas e equipamentos existentes, tanto nas áreas comuns quanto nas privativas.

Com as informações em mãos é verificado se as empresas ou profissionais estão regulares quanto ao registro no Conselho, quanto à ART da obra e/ou do serviço e quanto às atribuições profissionais dos contratados.

Caso haja irregularidade, as empresas ou profissionais são comunicados e, não sanando, autuados.

A Fiscalização orienta os síndicos no sentido de que contratem obras/serviços com empresas ou profissionais regulares junto ao Crea-DF e exijam a respectiva ART, por cada obra/serviço realizado.

## Quais são os principais serviços condominiais que são fiscalizados pelo Crea-DF?

- Arborização, paisagismo;
- Plano de gerenciamento de resíduos sólidos – PGRS;
- Programa de prevenção de riscos ambientais – PPRA;
- Projetos e execução de obra de acessibilidade;
- Captação e sistemas de reutilização de águas;
- Centrais de comutação telefônica tipo PABX, PAX, PAB e similares;
- Centrais de intercomunicação e alarmes contra incêndio;
- Cercas eletrificadas;

- Condicionadores de ar e exaustores;
- Elevadores;
- Bombas de fluídos (água, esgoto);
- Placas fotovoltaicas;
- Boilers e sistemas de aquecimento de água;
- Piscinas;
- Equipamentos elétricos e eletrônicos;
- Extintores de incêndio;
- Defesa sanitária: controle de pragas e transmissores de doenças;
- Descupinização, desratização e dedetização em geral;
- Instalações hidráulicas e sanitárias;
- Obras civis: projetos e execução de manutenção, reforma e/ou ampliação, pintura, recuperação de fachadas, impermeabilização;
- Obras nas unidades privativas que compõem o condomínio;
- Pára-raios (SPDA);
- Parques, jardins e áreas de laser;
- Poços tubulares: perfuração e manutenção;
- Porteiros eletrônicos e circuitos fechados de TV para vigilância;
- Portões automatizados;
- Programas de Segurança do Trabalho;
- Redes de computadores;
- Redes internas de TV por assinatura e similares;
- Redes telefônicas;
- Reservatório de água potável;
- Sistemas de água, esgoto, reservatórios e tratamento de piscinas;
- Sonorização;
- Subestações elétricas e grupos geradores;
- Transporte e distribuição de gás canalizado; e
- Vistoria de gás.

## O que compete ao Crea-DF

- Verificar e fiscalizar o exercício e as atividades das profissões de engenheiros, agrônomos, geólogos, geógrafos, meteorologistas, tecnólogos e técnicos registrados no Conselho;



- Receber e apurar as denúncias de obras/serviços realizados por leigos, aplicando as medidas e penalidades cabíveis; e
- Receber e apurar denúncias contra profissionais que cometem falhas técnicas oriundas de comportamento imprudente, imperito ou negligente, além de infrações ao Código de Ética Profissional, e aplicar as medidas e penalidades cabíveis.

As denúncias devem ser feitas por escrito, por aplicativo ou por meio do chat no próprio site do Crea-DF e devem, caso o denunciante queira se identificar, conter nome, endereço, qualificação, assinatura e apresentar provas documentais e testemunhais, acompanhadas, se for o caso, de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, conforme Resolução n.º 1.004 do Confea. Pode ainda a denúncia ser formalizada de forma anônima.

## O que não compete ao Crea-DF

- Embargar obras e serviços. Compete ao Governo do Distrito Federal - GDF;
- Avaliar questões referentes a riscos de desabamento e de segurança em edificações. Órgão Responsável: Defesa Civil; e
- Todas as demais ações que não estejam diretamente relacionadas à fiscalização do exercício e atividade profissional.

## Quem é habilitado a executar serviços típicos condominiais?

A elaboração de projetos e execução de obras, manutenção e serviços típicos das edificações condominiais deve ser realizada, segundo a lei nº 5.194 de 1966, por profissionais e empresas registrados no Crea-DF.

## Quais as vantagens ao contratar profissional e/ou empresa habilitada?

- Projeto elaborado dentro da técnica adequada e das normas vigentes;
- Orçamento detalhado;
- Especificação de materiais adequados;
- Redução de custos e de desperdícios;
- Qualidade da obra/serviços prestados;
- Segurança dos moradores do imóvel;
- Cronograma físico e financeiro de acordo com o fluxo de caixa disponível;
- Equipe gerenciada e vistoriada pelo engenheiro;
- Manutenção correta;
- Previne a ocorrência de acidentes, tragédias e prejuízos irreparáveis;
- As responsabilidades técnicas e legais são do profissional e/ou empresa habilitada;
- Qualidade da obra/serviços prestados com economia de custos; e
- Verificar o cumprimento da legislação vigente.

## Quais as desvantagens ao contratar leigos?

- Colocar em risco o patrimônio e a vida dos usuários do edifício, bem como da sociedade em geral;
- Não possuir garantia dos serviços;
- Gerar gastos desnecessários;
- Utilização de materiais inadequados;
- Ausência de manutenção ou manutenção inadequada;
- Mudança nas premissas de projeto-clima, cargas excessivas etc.;
- Reformas feitas de forma inadequada;
- Falhas de projeto;
- Ocorrência de falhas de execução; e
- Toda responsabilidade decorrente da execução da obra e/ou serviço é do contratante ou síndico, inclusive do exercício ilegal das profissões de engenharia e agronomia, conforme determina a Lei 5.194/66 no Art. 76: “As pessoas não habilitadas que exercerem as profissões reguladas nesta lei, independentemente da multa estabelecida, estão sujeitas às penalidades previstas na Lei de Contravenções Penais.”



## Por que exigir a ART antes do início da obra ou serviço?

- A exigência prévia da ART é determinada pela legislação, principalmente para garantir a responsabilidade técnica do profissional desde o começo dos serviços.
- Portanto, exija da empresa ou do profissional contratado que anote sua ART e lhe entregue uma via devidamente assinada, antes do início dos serviços, a qual deve ser mantida junto à obra/serviço que será executado, para comprovação da regularidade do exercício profissional pela fiscalização do Crea.
- Ao anotar a ART, o profissional assume toda a responsabilidade pela execução da obra/serviço, isentando o proprietário/síndico de eventuais responsabilizações que decorram de falhas técnicas ou acidentes.

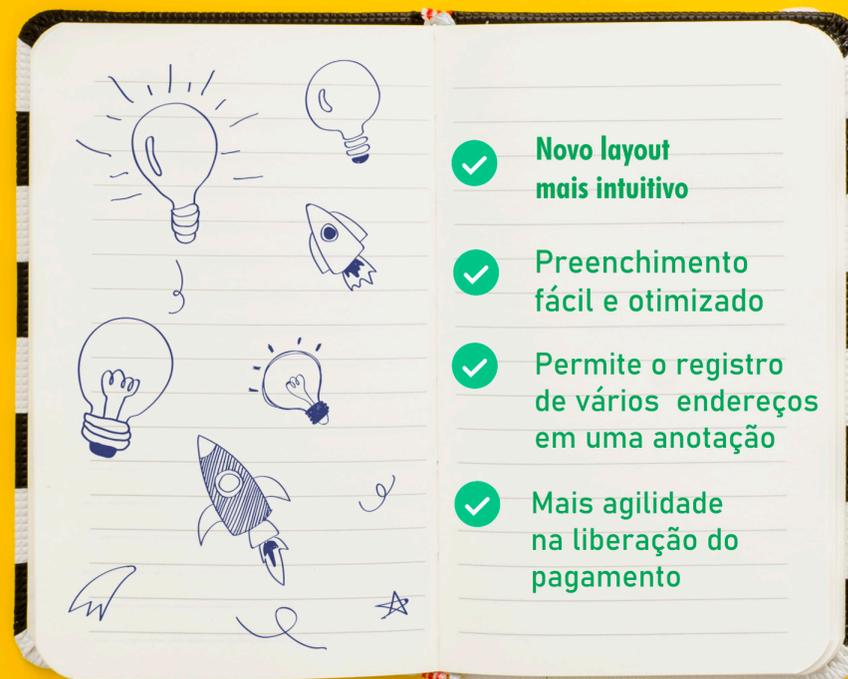
## Bibliografia

1. "Inspeção Predial: check-up predial: guia da boa manutenção", IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, Editora Leud, 2005.
2. IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Norma de Inspeção Predial, 2011.
3. IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Norma de Inspeção Nacional, 2012.
4. FRANCESCHET, Júlio César; AGRIÃO, Renan; DIAS, Wagner Inácio Freitas. Direito Civil: Direito das Coisas. Ed. 1. Salvador: JusPODEIVM; 2016.
5. Comentários ao projeto ABNT NBR 16747 – Inspeção Predial. Disponível em: <https://www.institutodeengenharia.org.br/site/2019/06/18/comentarios-ao-projeto-abnt-nbr-16747-inspecao-predial>.
6. Norma ABNT NBR 16747 Inspeção predial, Comissão de Estudos Inspeção Predial (CE-002:140.002) do Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-002).

Imagens: 123RF.com

# ART

## Anotação de Responsabilidade Técnica



**CREA-DF**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal

**Credibilidade e  
comprometimento  
social**



Acesse de qualquer dispositivo em:  
[www.creadf.org.br](http://www.creadf.org.br)

# INSPEÇÃO PREDIAL E CONDOMÍNIOS

O que é  
preciso  
saber



**CREA-DF**

Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal

Baixe os aplicativos  
do Crea-DF



**PARA QUEM NÃO TEM  
TEMPO A PERDER**

O **Crea-DF Cidadão** aproxima a sociedade do Conselho. Nele é possível que o usuário faça denúncias, reclamações, solicitações de fiscalizações com todo o acompanhamento on-line. Já no app **Crea-DF Profissional** está disponível uma série de serviços para os profissionais. Tudo na palma da sua mão.

Disponível



Leia os códigos e instale os aplicativos móveis do Crea-DF. Serviços para os profissionais e cidadãos.



App Crea-DF  
Profissional



App Crea-DF  
Cidadão

**CONFEA**  
Conselho Federal de Engenharia  
e Agronomia



**CREA-DF**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Distrito Federal



**MUTUA**  
Código de Defesa do Consumidor

Siga nas redes sociais



[www.creadf.org.br](http://www.creadf.org.br)



[creadistritofederal](https://www.facebook.com/creadistritofederal)



[@creadf](https://twitter.com/creadf)



SGAS 901 C.J.D - Asa Sul - Brasília/DF  
CEP: 70.390-010 - Tel: 61 3961-2800