CARTILHA DO SÍNDICO

Obras e serviços de Engenharia e Agronomia

O que é preciso saber

2ª Edição revisada

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

MÚTUA
CAIXA DE ASSISTÊNCIA DOS PROFISSIONAIS DO CREA

Expediente - Crea-DF

Cartilha do Síndico - 2ª Edição

Secretaria de Relações Institucionais - SRI

Supervisão
Engº Civil Gilberto Campos

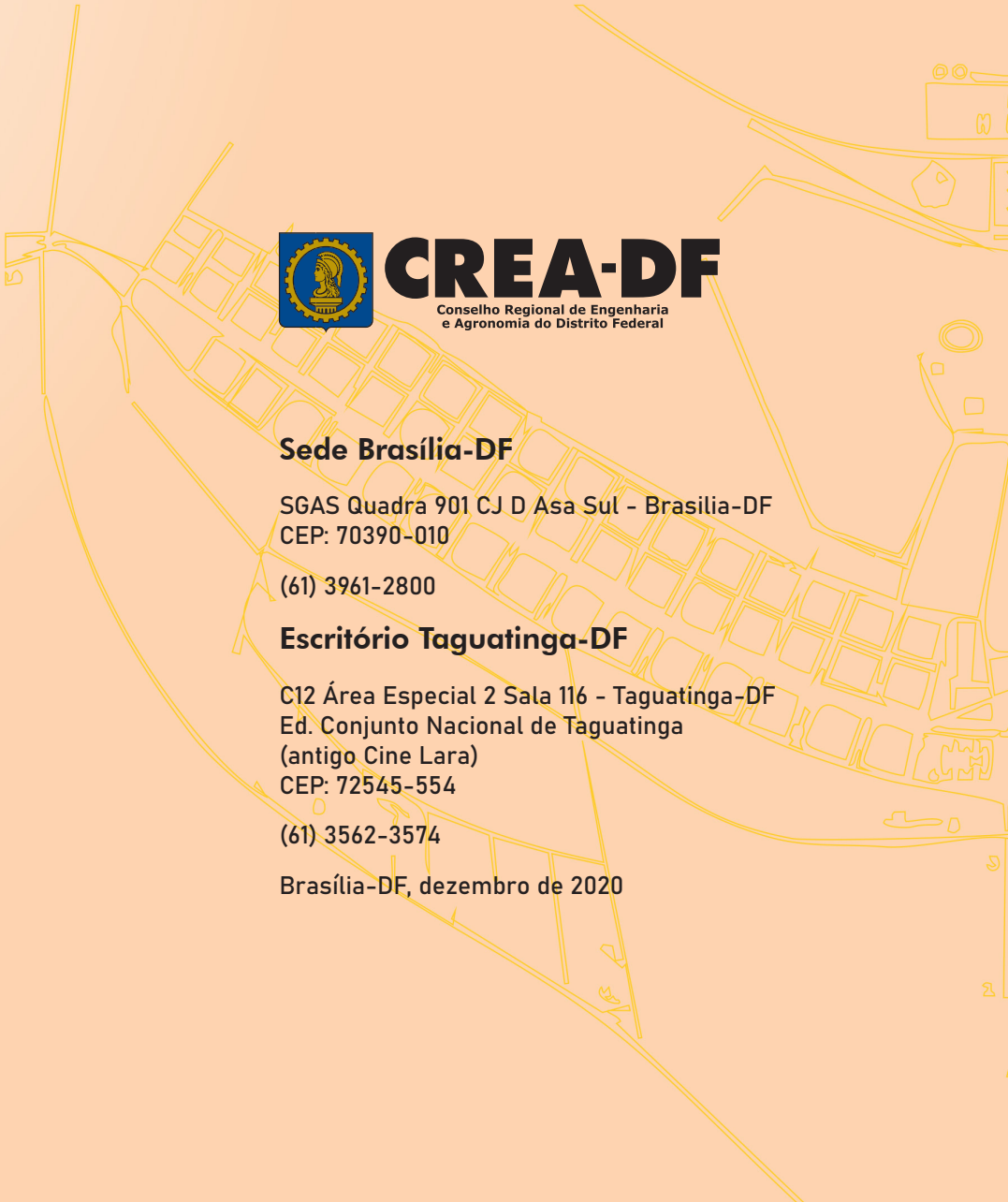
Apoio na revisão técnica
Engº Mecânico Francisco Rabello

Coordenadoria de Comunicação Social

Coordenação e revisão
Giselle Guedes

Projeto gráfico e diagramação
Jailson Veloso

Apoio
Aed Pedro
Jéssica Ribeiro



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

Sede Brasília-DF

SGAS Quadra 901 CJ D Asa Sul - Brasilia-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

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 do Síndico** foi revisada para que seja utilizada como fonte de consulta aos síndicos, proprietários e profissionais que atual na administração de condomínios.

Para a execução dos serviços ou obras necessários em um condomínio, o síndico ou o proprietário devem contratar profissional habilitado, condição primeira para a obtenção de um resultado que atenda à necessidade e segurança de todos os que frequentam uma edificação.

Resumimos neste material alguns conceitos e trazemos à luz o conhecimento, a fim de minimizar os riscos de problemas construtivos, de conservação e de funcionamento nas edificações.

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

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

Índice

Apresentação 07
Missão Institucional do Crea-DF 08
O que é um condomínio? 08
A responsabilidade legal do síndico 09
O que é manutenção predial ? 09
Por que fazer a manutenção predial preventiva? 09
Vantagens de fazer a manutenção preventiva 10
Procedimentos requeridos antes de iniciar a manutenção ou a reforma da edificação 10
Com tanta coisa para fazer, o que deve ser sanado de imediato ? 10
Qual é a finalidade do plano de manutenção predial? 10
Outra vantagem do plano de manutenção predial 11
No caso de reforma ou restauração, qual a providência a ser adotada? 11
O que deve conter na proposta? 11
O síndico deve optar pelo menor preço na hora de contratar um serviço ou analisar a relação entre o custo-benefício? 12
E se ainda persistirem dúvidas com relação aos orçamentos propostos? 12
Como fazer um bom contrato ? 13
Por que o Crea fiscaliza condomínios ? 15
Quem é o profiss ional habilitado para executar atividades de Engenharia ou de Agronomia ? 15
Pessoa não habilitada na execução de obra ou serviço traz prejuízos para o condomínio 15
Exigência da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART 16
Quando fazer o registro da ART? 16
Quais as vantagens para o condomínio em contratar um profissional habilitado? 17
Qual a responsabilidade dos profissionais na execução dos serviços? 17
O que é responsabilidade ético-profissional? 18
O que é responsabilidade técnica? 18
O que é responsabilidade civil? 18
O que é responsabilidade penal ou criminal? 18
O que é responsabilidade trabalhista? 19
O Código de Defesa do Consumidor e a missão do Crea-DF 19
A legislação referente à Acessibilidade 19
NBR 16.280, DE 2014 - Sistema de Gestão de Reformas 20
Anexo 1 - Legislação aplicada ao exercício das profissões de engenheiro e agrônomo 22
Anexo 2 - Legislação que regulamenta a execução de alguns serviços utilizados pelos condomínios 23
Anexo 3 - Exemplos de serviços/obras de engenharia ou de agronomia executados no âmbito dos condomínios 25
Anexo 4 - Periodicidade das manutenções preventivas e inspeções 26
Anexo 5 - Glossário de termos técnicos 28
Anexo 6 - Modelo de correspondência a ser encaminhado aos condôminos (na execução de obras) 30

CARTILHA DO SÍNDICO

Obras e serviços de Engenharia e Agronomia

O que é preciso saber

2ª Edição revisada

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

Credibilidade e comprometimento social

Apresentação

A Cartilha contribui para o desenvolvimento das funções condominiais do síndico nas obras e serviços de Engenharia e Agronomia de forma moderna, técnica e fundamentada nas normas e legislação. Além disso, afasta definitivamente "o faz-tudo, o curioso ou o amadorismo" e privilegia a boa técnica que dá segurança aos condôminos e ao síndico no desempenho da administração condominial.

Os condomínios agregam muitos serviços e obras relacionados à Engenharia e à Agronomia, exigindo manutenção constante a ser executada por empresas e profissionais habilitados, com registro no Crea-DF.

O desgaste natural nas edificações é uma preocupação constante dos proprietários de imóveis. Para evitar as consequências do desgaste natural ou decorrente do uso, a alternativa para os proprietários e síndicos dos milhares de condomínios do Distrito Federal é a inspeção predial, que proporciona a análise da construção, manutenção e uso, possibilitando a verificação da condição geral da edificação.

Para a execução dos serviços ou obras necessários, o síndico ou o proprietário devem recorrer a contratar um profissional habilitado, condição primeira para a obtenção de um resultado que atenda à necessidade e segurança dos proprietários, síndicos e moradores.

Esta cartilha ressalta a importância da inspeção predial, por ser um processo que visa auxiliar na gestão da edificação e, quando realizada com periodicidade regular, contribui com a mitigação de riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho. Também citamos as manutenções preventivas, que são procedimentos regulares e programados que prolongam a vida útil e valorizam as edificações, corrigindo deficiências de construção, melhoram a qualidade de vida, o bem-estar, bem como aumentam a segurança dos condôminos e usuários. Discorre, também, sobre a importância da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que pode funcionar como uma espécie de certificado de garantia para o contratante de serviços de Engenharia ou de Agronomia, dentre outros assuntos.

Esta publicação, nesta segunda edição, é uma fonte de consulta aos síndicos, proprietários e profissionais que atuam na administração de condomínio. Um importante elo na parceria entre síndicos/administradores de condomínios e Crea-DF, para oferecermos à sociedade serviços técnicos de boa qualidade na área de Engenharia e de Agronomia, minimizando de forma significativa os problemas construtivos, e de conservação e funcionamento nas edificações.

Missão Institucional do Crea-DF

O Crea-DF, autarquia federal responsável pela fiscalização do exercício das profissões relacionadas à Engenharia e à Agronomia, tem como principal missão defender a sociedade e resguardar os interesses sociais e humanos, por intermédio da verificação e fiscalização do exercício e atividades das profissões de forma orientativa e coercitiva, nas áreas de Engenharia, e Agronomia e Geociências. No cumprimento de sua missão, o Crea fiscaliza empresas e os profissionais, para que esses procedam de acordo com as normas legais. Identifica e pune pessoas no exercício ilegal das profissões regulamentadas no Sistema Confea/Crea e Mútua.

O Crea está amparado por uma série de legislações: art. 5º, inciso XIII da Constituição Federal, pelos Decretos nº 23.196/33, 23.569/33, Decreto-Lei nº 2.848/40 (Código Penal) e Leis Federais nº 4.076/62, 4.643/65, 5.194/66, 6.496/77, 6.664/79, 6.835/80, 7.410/85, 9.784/99. O Conselho é dotado do poder de polícia administrativa, que o autoriza a fiscalizar e a aplicar penalidades a profissionais, empresas ou pessoas físicas leigas que exerçam atividades de Engenharia ou de Agronomia sem habilitação legal. Essas penalidades vão desde a aplicação de multas pecuniárias à cassação do registro de profissionais inabilitados.

Ainda, como atividade fim, o Crea atua como agente fiscalizador, habilitando os diplomados em Engenharia, Agronomia e Geociências, de acordo com as atribuições e competências adquiridas ao longo de sua formação acadêmica.

O que é um condomínio?

Trataremos aqui do condomínio edilício, que é por exemplo o condomínio de apartamentos, onde há vários donos de um edifício, porém é definida a área de propriedade e de uso privativo de cada condômino e as áreas de propriedade e de uso comuns.

Condomínio edilício é o conjunto de apartamentos, casas, salas comerciais e áreas comuns (escadas, coberturas, corredores, terreno na vizinhança etc.) de uma edificação que os ocupantes, denominados condôminos, usam e administram de forma coletiva.

Essas áreas comuns são indivisíveis, não podendo ser alienadas, pois são consideradas agregadas a todas as partes exclusivas desse conjunto. De forma sucinta, condomínio seria o "domínio exercido juntamente com outrem" podendo ser residencial, comercial ou misto, vertical ou horizontal.

A responsabilidade legal do síndico

A Norma Técnica nº 5.674, de 1999, da ABNT, que define a manutenção de edificações, é referência para que os proprietários ou síndicos possam elaborar e implantar programas de manutenção preventiva. O síndico e os administradores diretos têm papel fundamental no cumprimento dessa norma, uma vez que os prejuízos advindos da omissão em realizar a manutenção predial são de sua responsabilidade. O síndico responderá sempre pelos atos praticados enquanto administrador do condomínio, responsabilidade que se encontra indiretamente inserida no elenco da sua competência, conforme o art. 1348 e incisos do Código Civil e conforme previsto na lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Todos os condôminos são responsáveis pela manutenção da edificação.

O que é manutenção predial?

A Norma Técnica nº 5.674, da ABNT conceitua a atividade de manutenção como um "conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes, afim de atender às necessidades e favorecer à segurança dos seus usuários.

Por que fazer a manutenção predial preventiva?

A manutenção preventiva prolonga a vida útil dos edifícios em decorrência da execução de serviços periódicos de conservação. Possibilita a localização de deficiências da construção que, com o passar do tempo, podem se traduzir em risco para a segurança do imóvel e de seus condôminos. Proporciona, também, uma economia significativa nos custos com prováveis reformas ou serviços de maior porte, que surgem devido à falta de um cuidado técnico prévio.

Em síntese, a manutenção preventiva objetiva:

- Prolongar a vida útil dos edifícios mediante a execução de serviços periódicos de conservação;
- Proporcionar uma economia significativa nos custos com prováveis reformas ou serviços de maior porte;
- Localizar deficiências da construção; e
- Revitalizar e modernizar o edifício.

Vantagens de fazer a manutenção preventiva

- Valoriza a edificação;
- Garante funcionalidade;
- Melhora a qualidade de vida e bem-estar dos condôminos e usuários;
- Aumenta a segurança dos condôminos e usuários;
- Evita o encarecimento dos trabalhos de recuperação do edifício; e
- Reduz, em médio prazo, os custos do condomínio.

Procedimentos requeridos antes de iniciar a manutenção ou a reforma da edificação

Na maioria das vezes, a edificação passa vários anos sem que seja feito um trabalho de manutenção ou reforma e, quando se resolve fazer algo, o síndico não sabe por onde começar, diante da variedade de trabalhos. Se esse é o seu caso, que tal conferir uma lista de perguntas (com as respectivas respostas) que geralmente surgem na fase inicial de definição dos trabalhos?

Com tanta coisa para fazer, o que deve ser sanado de imediato?

A INSPEÇÃO PREDIAL

Nesse caso, a melhor atitude que você deve tomar é a contratação de um engenheiro para a elaboração da inspeção predial, fundamental no planejamento de manutenções e/ou reformas, priorizando intervenções nos sistemas mais críticos.

Qual é a finalidade do plano de manutenção predial?

A finalidade do plano de manutenção, conforme ABNT NBR 5674, é determinar as atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução, os documentos de referência e os recursos necessários, todos referidos individualmente aos sistemas e, quando aplicável, aos elementos, componentes e equipamentos.

No plano de manutenção, o engenheiro contratado indicará as prioridades que devem ser sanadas, especificando os prazos máximos para atendimento de cada patologia encontrada e definindo, em cronograma, os prazos para realização dos serviços preventivos. A definição de execução das prioridades, todavia, ficará a critério dos condôminos.

O plano de manutenção predial é também um meio de aumentar a segurança dos moradores e do patrimônio, sendo suficiente que leiam o plano básico de manutenção predial, para que se informem sobre os serviços que devem ser executados.

Após a leitura do plano de manutenção predial, o síndico terá plena noção dos trabalhos de recuperação aos quais deve ser submetida a edificação, bem como os serviços preventivos que deverão ser implementados. Deverá, então, se reunir com os condôminos para definição dos serviços que devem ser feitos de imediato.

Outra vantagem do plano de manutenção predial

Na hipótese de substituição do síndico, o novo gestor não ficará "perdido", pois terá em mãos um documento em que estão relacionados todos os serviços que ainda estão por fazer.

No caso de reforma ou restauração, qual a providência a ser adotada?

No caso de reforma ou restauração, o síndico deverá contratar o projeto de engenharia ou agronomia, contendo: plantas, caderno de especificação, orçamento detalhado e cronograma. Esse material servirá de base para a coleta de preços no mercado, visando à execução da obra ou serviço. Definida essa etapa, o síndico deverá entrar em contato com empresas ou profissionais liberais, para que apresentem propostas para a execução das obras ou serviços necessários.

O que deve conter na proposta?

A proposta deverá conter, além do orçamento detalhado (contendo os preços unitários de cada item de serviço e o preço total) e o cronograma para a execução das obras ou serviços, como segue:

- Nome do responsável técnico, pela execução dos trabalhos, registrado no Crea-DF;

- Comprovante de registro da empresa no Crea-DF;
- Comprovante de que a empresa possui todos os profissionais que participarão das obras ou serviços;
- Assinatura dos engenheiros responsáveis pela proposta;
- Materiais que serão utilizados na execução dos serviços. Exemplo: tipo de tinta e respectivo fabricante, especificação do piso ou revestimento etc.;
- Prazo para a execução dos serviços;
- Prazo de garantia de cada serviço;
- Prazo de validade do orçamento;
- Endereço e telefone da empresa ou profissional, responsável técnico pela execução das obras ou serviços; e
- Condições de pagamento.

O síndico deve optar pelo menor preço na hora de contratar um serviço ou analisar a relação entre o custo-benefício?

O síndico deverá efetuar uma comparação entre os orçamentos entregues e avaliar o que cada um se propõe a fazer, analisando os serviços relacionados, os materiais que serão utilizados e como esses materiais serão aplicados.

Exemplo:

> **Um orçamento "atrativo" pode estar especificando uma tinta inadequada e com baixa durabilidade para o local onde será aplicada. Então, o preço inicialmente "tentador" se traduzirá em uma manutenção de repintura precoce, devido à baixa durabilidade do material aplicado em relação ao ambiente onde vai ser utilizado. Resultado: você vai gastar muito mais.**

O exemplo citado reforça a tese de que o síndico deverá analisar a relação custo-benefício e não optar somente pelo critério menor preço.

E se ainda persistirem dúvidas com relação aos orçamentos propostos?

Nesse caso, o síndico deverá agendar uma reunião com o engenheiro que elaborou a proposta para a execução dos serviços e esclarecer todas as dúvidas. A reunião deverá ser lavrada em ata, registrando-se todos os assuntos discutidos, inclusive aquelas dúvidas que foram esclarecidas durante a reunião, para que não ocorram divergências durante ou após a conclusão dos serviços prestados. Ao final, a ata deverá ser assinada por todos os participantes da reunião.

Como fazer um bom contrato ?

Segundo conceito amplamente difundido, contrato é um acordo em que duas ou mais pessoas assumem certos compromissos ou obrigações ou asseguram entre si algum direito. Nesse sentido, para regular a relação entre o condomínio e o prestador de serviços, é necessário que seja feito um bom contrato.

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dentre outros assuntos, regula os contratos. O síndico deverá observar a citada lei quando elaborar um contrato de prestação de serviços/execução de obras de Engenharia ou Agronomia.

No ato da elaboração do contrato para execução de serviço ou obra do condomínio, além da correta qualificação das partes, o síndico precisa estar atento às cláusulas que tratam dos seguintes temas:

- Objeto: é preciso descrever detalhadamente o que deverá ser executado. Utilizar, se preciso, um anexo, que deverá ser vinculado ao contrato;
- Qualidade do material utilizado – se o contrato envolver o fornecimento de material, deverá ser apresentada a especificação técnica do material e a quantidade;
- Etapas do serviço/obra: se dividido em etapas, é preciso que se defina com clareza e suficiente detalhamento o que compõe cada uma dessas etapas;
- Prazo para entrega do serviço/obra: a fixação das datas para início e conclusão é essencial para que se possa monitorar a execução e o pagamento;
- Valor do pagamento;
- Forma do pagamento: especificar a forma de pagamento, inclusive quanto ao adiantamento de recursos;
- Multa por atraso na entrega do serviço/obra;
- Obrigações das partes (condomínio/contratante e empresa ou profissional/contratado);
- Prazo de garantia do serviço/obra: observar, no que couber, o art. 618 da Lei nº 10.406, de 2002, Código Civil Brasileiro;
- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART pelo serviço/obra objeto do contrato no Crea;
- Nome da pessoa responsável pelo contato entre a empresa contratada e o condomínio: visa facilitar o diálogo entre as partes; e
- Termo de recebimento das obras ou serviços.

Embora não seja uma exigência legal fiscalizada diretamente pelo Crea-DF, esta autarquia federal recomenda que o condomínio exija da contratada a apresentação do PCMSO (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional) de seus empregados. Da mesma forma, recomenda-se que o síndico exija, também, o PCMAT (Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção Civil) ou o PPRA

(Programa de Prevenção de Riscos Ambientais), bem como a nominação do responsável pela segurança dos trabalhadores na obra. Esse último visa definir em contrato a responsabilidade direta pela segurança das pessoas na obra.

Recomenda-se ainda que, no caso de contratação de empresa, sejam exigidos os comprovantes de recolhimento do INSS e FGTS dos trabalhadores envolvidos com as obras ou serviços.

DO OBJETO DO CONTRATO

Apresentamos um exemplo oferecido oferecido, na 1a edição desta cartilha, pelo engº. mecânico Francisco Machado da Silva, ex-presidente do Crea-DF, síndico do edifício onde reside em Brasília-DF:

Descrição do objeto: execução dos serviços de recuperação de fachada frontal do bloco I da SQN 106, Brasília-DF:

DETALHAMENTO DO SERVIÇOS CONTRATADOS

a) Retirar 27 painéis metálicos (ferro), substituindo-os por alvenaria (opção reboco cor azul e opção de pastilhas maiores azuis); Retirar 24 janelas metálicas, substituindo-as por esquadrias de alumínio (basculante); colocar grade por dentro (apenas nas janelas do térreo). Colocar vidros;
b) Retirar 72 janelas metálicas (laterais), substituindo-as por esquadrias de alumínio; colocar vidros fixos, exceto na janela central que será basculante; colocar grade por dentro na janela do térreo;
c) Retirar 12 colunas metálicas onde estão as 72 janelas laterais (item anterior), substituindo-as por pastilhas;
d) Retirar 48 janelas metálicas, substituindo-as por esquadrias de alumínio; colocar vidros; colocar grade na janela do térreo (por dentro);
e) Lavar com pressurização as pastilhas, retirando manchas e encardidos;
f) Pintar na cor branca os cobogós; pintar sobre o reboco, na cor azul vivo com tinta acrílica Metalatex ou similar, área abaixo das janelas das unidades residenciais;
g) Pintar na cor branca, com tinta acrílica Metalatex ou similar, a área ao lado das janelas das unidades residenciais;
h) Após a execução dos serviços, limpar os vidros das janelas das unidades residenciais.

É relevante mencionar que, nesse caso, deverá ser elaborado projeto das esquadrias, onde serão definidas as suas dimensões, tipo de basculante, espessura e detalhes dos vínculos das peças das esquadrias com a alvenaria do prédio. Também, as grades devem ser apresentadas em projetos com o mesmo detalhamento.

Como visto, no detalhamento do serviço/obra não pode haver dúvida do que deverá ser executado pelo contratado. Isso evitará aborrecimentos na hora do recebimento do serviço e da realização do respectivo pagamento.

O síndico deverá buscar modelos de contrato com advogados, internet ou, ainda, com outros colegas síndicos, para que se cerque de todas as garantias legais.

Após a assinatura do contrato, as firmas das partes deverão ser reconhecidas em cartório de notas.

Por que o Crea fiscaliza condomínios ?

A fiscalização do Crea nos condomínios busca coibir a ação de pessoas inabilitadas, na execução de atividades de Engenharia e/ou de Agronomia sem possuir habilitação legal, colocando em risco os moradores, usuários e pessoas que circulam nas suas imediações.

Quem é o profissional habilitado para executar atividades de Engenharia ou de Agronomia ?

Todo serviço técnico exige a contratação de uma empresa ou profissional habilitado. A Lei nº 5.194/66, que regula as profissões de Engenharia e Agronomia, estabelece no art. 67 que o profissional ou empresa habilitada é aquela que está registrada e em dia com as obrigações perante o Crea.

A escolha do profissional ou da empresa depende da atividade técnica a ser executada. Assim, antes de contratar um profissional ou empresa, o síndico deverá buscar no mercado aquele profissional ou empresa que se oferece para executar o serviço/obra de Engenharia ou de Agronomia e verificar se está em situação regular no Crea-DF.

Pessoa não habilitada na execução de obra ou serviço traz prejuízos para o condomínio

Um projeto elaborado ou executado por pessoa não habilitada pode ocasionar os seguintes prejuízos:

- Utilização de materiais inadequados;
- Orçamento impreciso;
- Gasto desnecessário;
- Manutenção incorreta;
- Danos ao edifício;
- Ocorrência de acidentes, tragédias e prejuízos irreparáveis;

- Desvalorização do imóvel; e
- Toda a responsabilidade decorrente da execução da obra e/ou serviço é do contratante, inclusive o exercício ilegal das profissões de engenharia e agronomia é contravenção penal, conforme, determina a Lei nº 5194/66 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."

Em face dos riscos ao patrimônio dos condôminos, é mais segura a contratação de uma empresa ou profissional legalmente habilitado. A Lei nº 5.194, de 1966, exige a presença de um profissional registrado no Crea quando da execução de qualquer obra ou serviço de Engenharia ou de Agronomia.

Exigência da ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

A ART – Anotação de Responsabilidade Técnica é um documento que identifica e define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos por uma obra ou serviço técnico. Nela, são especificados o contratante da obra ou serviço, o local da sua realização, o prazo para execução, o tipo de serviço ou obra realizada, entre outras informações.

A ART é obrigatória, conforme a Lei nº 6.496/77, para todo o contrato escrito ou verbal, visando à execução de obras ou à prestação de quaisquer serviços profissionais nas áreas da Engenharia ou Agronomia, e tem que ser registrada no Crea. A responsabilidade pelo registro da ART no Crea-DF cabe ao profissional contratado.

Para os usuários de serviços, a ART registrada é um documento importante e estabelece, para todos os efeitos legais, de forma resumida, os deveres e a responsabilidade do profissional para com o contratante e reflete o contido no contrato firmado entre as partes. A ART funciona, também, como um certificado de garantia, além de ser um documento que integra processos éticos e judiciais, quando da não satisfação do consumidor pelos serviços prestados.

O síndico deve exigir do profissional ou da empresa responsável pela realização da obra ou serviço técnico, uma cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART registrada no Crea-DF, e mantê-la disponível no local da obra e ou serviço.

Quando fazer o registro da ART?

A legislação determina efetuar o registro da ART antes de iniciar a execução da obra ou serviço técnico, após a assinatura do contrato com o profissional ou empresa. Isso porque a finalidade da Anotação de Responsabilidade Técnica é garantir que a obra e/ou serviço sejam realizados sob a responsabilidade de um profissional habilitado. O profissional habilitado é aquele que está registrado e em dia com as obrigações perante o Crea e possui atribuições para executar os serviços contratados.

Quais as vantagens para o condomínio em contratar um profissional habilitado?

- Recebimento de projeto elaborado dentro da técnica adequada e das normas vigentes;
- Orçamento detalhado;
- Especificação de materiais adequados;
- Redução de custos 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; e
- As responsabilidades técnicas e legais são do profissional e/ou empresa habilitada.

A exigência do registro da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART por parte do contratante (o condomínio) impõe a profissionalização das atividades do contratado (o profissional). A ART formaliza perante uma autarquia federal (Crea-DF) uma relação contratual.

Quando a relação comercial acabar em processo judicial, especialmente em casos de acidentes, incidentes, sinistros, descumprimento do contrato ou falta de qualidade dos serviços executados, a apresentação da ART demonstra que o administrador ou síndico foi prudente na hora de selecionar e contratar o prestador de serviços, visto que esse se encontrava habilitado pelo Crea. Dessa forma, a responsabilidade civil e criminal é do CONTRATADO, isentando o administrador ou síndico de responsabilidade técnica pelos serviços executados.

Qual a responsabilidade dos profissionais na execução dos serviços?

Os profissionais da Engenharia e Agronomia, no exercício de suas atividades, estão sujeitos às seguintes responsabilidades:

- Responsabilidade ético-profissional;
- Responsabilidade técnica;
- Responsabilidade civil;
- Responsabilidade penal ou criminal; e
- Responsabilidade trabalhista.

O que é responsabilidade ético-profissional?

É aquela que deriva de imperativos morais, do respeito ao colega profissional e ao cliente. Responsabilidade ética significa responder pela liberdade profissional, pelas regalias e direitos que a profissão oferece, antepondo um limite consciente e voluntário. A liberdade profissional não é absoluta nem ilimitada, mas deve ser gozada dentro do domínio delimitado pela consciência e pela razão, para que não resulte em abusos, danos ou dolos. Exige dos profissionais um grande senso de responsabilidade e seu comportamento deverá se basear no Código de Ética Profissional.

A infração aos dispositivos do Código de Ética Profissional, instituído pela Resolução nº 1.002, de 2002, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, resulta nas sanções previstas no art. 72 da Lei nº 5.194, de 1966. As sanções podem ser advertência reservada ou censura pública, de acordo com a gravidade da falta. Em determinadas situações, previstas em lei, o profissional poderá ter o seu registro cancelado e ficar impedido de exercer a profissão.

O que é responsabilidade técnica?

É aquela que se estabelece entre o profissional, o cliente e o Crea e diz respeito à correta aplicação das técnicas e à qualidade do serviço ou obra executada. A legislação que rege o exercício dos profissionais fiscalizados pelo Crea dispõe sobre os tipos de infrações e as penalidades aplicáveis. As penalidades, de acordo com a gravidade da falta podem resultar em multa, em suspensão temporária do exercício profissional ou em cancelamento definitivo do registro.

O que é responsabilidade civil?

É aquela que impõe a quem causa um dano a obrigação de repará-lo. Essa reparação deve ser a mais ampla possível, abrangendo não apenas aquilo que a pessoa lesada perdeu, como também o que ela deixou de ganhar. A responsabilidade civil por determinada obra ou serviço permanece pelo prazo de cinco anos, a contar da data em que foi entregue, podendo, em alguns casos, estender-se por até vinte anos mediante decisão judicial.

O que é responsabilidade penal ou criminal?

Resulta da prática de uma infração considerada contravenção ou crime e sujeita o causador às penalidades que variam da multa, reclusão, detenção, prisão simples e a interdição do exercício da atividade profissional. As infrações penais podem ser DOLOSAS – caracterizadas pela intenção do infrator em praticá-las –, ou CULPOSAS – se decorrentes de um ato de imprudência, imperícia ou negligência –, sem que o causador tenha tido a intenção ou tenha assumido o risco de praticar o delito.

O que é responsabilidade trabalhista?

Resulta das relações contratuais ou legais entre o empregador e os empregados, abrangendo também as obrigações acidentárias e previdenciárias. A Consolidação das Leis do Trabalho – CLT equipara a empregador os profissionais liberais que admitem trabalhadores em obra/serviço, originando-se daí o vínculo empregatício e toda a responsabilidade daqueles profissionais no âmbito da legislação trabalhista.

O Código de Defesa do Consumidor e a missão do Crea-DF

Com a promulgação da Lei Federal nº 8.078, de 1990, que instituiu o Código de Defesa do Consumidor, consolidou-se, definitivamente, por intermédio de seu art. 50, as proteções contratuais e legais, permitindo que os direitos básicos do consumidor-contratante sejam respeitados. A eficácia da legislação em vigor, Leis Federais nº 5.194, de 1966, nº 6.496, de 1977, e nº 8.078, de 1990, é inquestionável. Permite uma perfeita fiscalização e, consequentemente, a punição dos maus profissionais e empresas inscritos no Crea, potenciais fornecedores de serviços da área tecnológica, impossibilitando que prejudiquem a sociedade. Nesse caso, esses profissionais poderiam ser retirados do mercado, sem prejuízo da obrigação de ressarcir o consumidor pelos danos causados.

Os profissionais e as empresas registrados no Crea, na condição de fornecedores de serviços ou executores de obras de Engenharia ou Agronomia, estão obrigados a oferecer garantias contratuais ou legais ao consumidor. Com o Código de Defesa do Consumidor, tais garantias ganharam importância e deixar de fornecê-las caracteriza infração, com pena de detenção ou multa (arts. 50 e 74 da Lei Federal nº 8.078, de 1990). No que se refere aos serviços e obras de Engenharia ou de Agronomia, esta garantia contratual e legal está implícita na ART, que expressa a responsabilidade técnica do profissional quanto ao serviço ou obra descrito no contrato e se constitui como elemento probatório em processo de conciliação ou ação judicial.

A legislação referente à Acessibilidade

O Decreto nº 5.296/04, regulamentou a Lei nº 10.048, de 8 de novembro de 2000, a Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e a Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência). As citadas leis dão prioridade de atendimento a certos grupos de pessoas e estabelecem normas e critérios para a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Ao regulamentar as citadas leis, o decreto estabeleceu que a concepção e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos de edificações de des-

tinação pública ou coletiva devem atender aos princípios do desenho universal, tendo como referências básicas as normas técnicas de acessibilidade da ABNT NBR 9050 que estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados quando do projeto, construção, instalação e adaptação de edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos às condições de acessibilidade.

O Decreto Federal nº 5.296 e a Lei nº 13.146, também definiram que as entidades de fiscalização profissional das atividades de Engenharia e Agronomia, ao anotar a responsabilidade técnica dos projetos, exigirão do profissional responsável técnico a declaração de que o projeto ou a obra atende as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT e na legislação específica.

Os síndicos devem estar atentos para que a legislação supracitada seja cumprida ao contratar a elaboração de projetos, ou a execução de serviços, ou reformas nas áreas comuns do condomínio.

NBR 16.280, de 2014 - Sistema de Gestão de Reformas

A norma, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, estabelece regras e diretrizes acerca da execução de reformas em edificações nas áreas privativas e comuns em condomínios. Trata, no geral, de um sistema de gestão muito útil para o gerenciamento de reformas em condomínios.

A norma começou a ser elaborada após o desabamento do Edifício Liberdade e de mais dois prédios, devido a reformas irregulares, em janeiro de 2012, no Rio de Janeiro, fato amplamente noticiado na mídia.

Apesar de a norma NBR 16.280 não ser lei, 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. É altamente recomendável o seu cumprimento pelos síndicos e condôminos, pois é sabido que as normas técnicas são prestigiadas pelo Poder Judiciário. Litígios nascidos de reformas feitas a partir de 18 de abril de 2014, que necessitem de produção de prova técnica, terão a ABNT NBR 16280:14 como parâmetro.

Especialistas do segmento da construção civil, ao avaliar a ABNT NBR 16.280:2014, destacam as principais regras para bem gerenciar uma reforma. Na sequência, são listadas as observações de especialistas:

- Alterações, dentro das unidades autônomas ou em áreas comuns que afetem a estrutura, a vedação ou quaisquer outros sistemas da área privativa ou da edificação deverão possuir um responsável técnico e a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

- O síndico, antes do início da obra em área comum ou privativa, deverá estar de posse do plano de reforma e da documentação pertinente. Nas áreas privativas, o síndico deverá fazer a análise ou encaminhá-la a um profissional habilitado e somente depois poderá autorizar a obra no condomínio ou rejeitá-la justificadamente;

- Durante o andamento da obra, o proprietário deverá diligenciar para que a reforma seja realizada dentro dos preceitos da segurança, atendendo a todos os regulamentos;

- O síndico é o responsável por autorizar ou não a entrada de materiais e pessoas contratadas para a execução da obra;

- O síndico deverá manter em arquivo do condomínio a documentação oriunda de qualquer tipo de reforma, incluindo o termo de conclusão da obra emitido pelo executante;

Caso o síndico, no decorrer de qualquer fase da reforma em uma área privativa, mesmo antes de seu início, entenda que não possui conhecimento técnico para aprová-la, acompanhá-la ou receber o termo de conclusão da obra ou serviço, deverá contratar um profissional habilitado para auxiliá-lo neste processo.

É importante entender:

- Pessoa capacitada é alguém que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado;

- Pessoa especializada é o profissional liberal que exerça função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas, conforme legislação de abrangência do Sistema Confea/Crea e Mútua.

Anexo 1

Legislação aplicada ao exercício das profissões de Engenheiro e Agrônomo

Apresentamos a seguir, os principais textos legais que regulamentam o exercício das diversas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea:

Exercício das profissões de Engenheiro e Agrônomo

- Decreto nº 23.196, de 12 de outubro de 1933, que regula o exercício da profissão agronômica;
- Decreto nº 23.569, de 11 de dezembro de 1933, que regula o exercício das profissões de engenheiro, de arquiteto e de agrimensor;
- Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo, e dá outras providências;
- Lei nº 4.076, de 23 de junho de 1962, que regula o exercício da profissão de geólogo;
- Lei nº 4.643, de 31 de maio de 1965, que determina a inclusão da especialização de engenheiro florestal na enumeração do art. 16 do Decreto-Lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946;
- Lei nº 6.664, de 26 de junho de 1979, que disciplina a profissão de geógrafo;
- Lei nº 6.835, de 14 de outubro de 1980, que dispõe sobre a profissão de meteorologista;
- Lei nº 7.399, de 4 de novembro de 1985, que altera a redação da Lei nº 6.664, de 26 de junho de 1979, que disciplina a profissão de geógrafo; e
- Decreto-Lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946, que dispõe sobre a regulamentação do exercício das profissões de engenheiro, de arquiteto e de agrimensor, regidas pelo Decreto nº 23.569, de 11 de dezembro de 1933.

Registro de Empresas

- Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que dispõe sobre o registro de empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício de profissões, que regula o exercício das profissões de Engenheiro e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências;
- Lei nº 6.839, de 30 de outubro de 1980, que dispõe sobre o registro de empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício de profissões; e
- Resolução nº 1.121, de 13 de dezembro de 2019 do Confea, que dispõe sobre o registro de pessoas jurídicas nos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia e dá outras providências.

Segurança do Trabalho

- Lei nº 7.410, de 27 de novembro de 1985, que 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;
- Decreto nº 92.530, de 9 de abril de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.410, de 27 de novembro de 1985. A Lei nº 7.410 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;
- Portaria nº 3.214, de 8 de junho de 1978, que aprova as Normas Regulamentadoras - NR - do Capítulo V, Título II, da Consolidação das Leis do Trabalho, relativas à Segurança e Medicina do Trabalho (baixada pelo Ministério do Trabalho e Emprego).

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

- Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia e Agronomia; e
- Resolução nº 1.025, de 30 de outubro de 2009, que dispõe sobre a Anotação de Responsabilidade Técnica e o Acervo Técnico Profissional, e dá outras providências.

A legislação do Sistema Confea/Crea poderá ser consultada em:

www.creadf.org.br (legislação) ou em http://normativos.confea.org.br

Anexo 2

Legislação que regulamenta a execução de alguns serviços utilizados pelos condomínios

- CENTRAL DE GÁS - Decisão Normativa nº 032, de 1988, do Confea.
- CONCRETAGEM - Decisão Normativa nº 020, de 1986, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - Confea.
- CONDICIONADORES DE AR E FRIGORIFICAÇÃO - Decisão Normativa nº 114, de 2019 do Confea.
- EDIFICAÇÃO PARA APROVEITAMENTO DA COBERTURA E DOS PILOTIS DOS PRÉDIOS RESIDENCIAIS EDIFICADOS NO DISTRITO FEDERAL - Lei Distrital nº 2.046, de 1998.
- ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES - Decisão Normativa nº 036, de 1991, do Confea.
- ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES (acessibilidade para deficientes visuais, inscrições em alto relevo e inspeção anual) - Lei Distrital nº 1.042, de 1996 e Lei Distrital nº 2.620, de 2000.
- GERADORES DE VAPOR E VASOS DE PRESSÃO - Decisão Normativa nº 045, de 1992, do Confea.
- INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA: Lei Distrital nº 493, de 1993.
- PATOLOGIA E RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO – REFORÇO ESTRUTURAL Normas ABNT NBR 6118 – 2014 (atualizada) e ABNT NBR 12655 - 2015.
- POÇOS TUBULARES - Decisão Normativa nº 059, de 1997, do Confea.
- SUBESTAÇÕES DE ENERGIA ELÉTRICA - Decisão Normativa nº 057, de 1995, do Confea
- REFORMA DE PISOS, PAREDES INTERNAS E FACHADAS (REVESTIMENTO EM REBOCO OU PASTILHAS) - Normas ABNT NBR 13753; 13754 e 13755.
- TV POR ASSINATURA, SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE SINAIS - Decisão Normativa nº 065, de 1999, do Confea.

OUTRAS NORMAS DE INTERESSE DO CONDOMÍNIO

- Lei Federal nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (www.planalto.gov.br).
- Lei Federal nº 8.078, de 1990, que institui o Código de Defesa do Consumidor (www.planalto.gov.br).
- Lei Federal nº 9.099, de 1995, que dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências (www.planalto.gov.br).
- Lei Federal nº 10.259, de 2001, que dispõe sobre a instituição dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais no âmbito da Justiça Federal (www.planalto.gov.br).
- Lei Federal no 10.098, de19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências (www.planalto.gov.br).
- Lei Federal nº 13.146, de 06 de julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência).
- Norma Técnica nº 9.050:2015, da ABNT, - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.
- Lei Federal nº 10.406, de 2002, que institui o Código Civil, principalmente os artigos 610 a 626 (www. planalto.gov.br).
- Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, que regulamenta as Leis de nºs 10.048, de 8 de novembro de 2000, que dá prioridade de atendimento às pessoas que especifica, e 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências(www.planalto.gov.br).
- Lei Distrital nº 493, de 1993, que dispõe sobre a limpeza e manutenção de reservatórios de água destinados ao consumo humano nos prédios residenciais e comerciais e repartições públicas do Distrito Federal.
- Lei Distrital nº 1.042, de 1996, que prescreve a obrigatoriedade de todos os elevadores instalados em prédios públicos e particulares de Brasília disporem de caracteres em alto relevo, para utilização por portadores de deficiência visual.
- Lei Distrital nº 1.369, de 1997, determina que os alarmes de incêndio usados nos prédios públicos e particulares contenham dispositivos sonoros e luminosos.
- Lei Distrital nº 1.844, de 1997, que dispõe sobre a obrigatoriedade de adoção de técnicas construtivas que contribuam para a economia de energia em prédios públicos.
- Lei Distrital nº 2.046, de 1998, que estabelece Normas de Edificação para aproveitamento da cobertura e dos pilotis dos prédios residenciais edificados no Distrito Federal.
- Lei Distrital nº 2.616, de 2000, que trata da instalação de equipamentos economizadores de água.
- Lei Distrital nº 2.620, de 2000, que trata da inspeção anual nos elevadores.
- Lei Distrital nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE.
- Decreto Distrital nº 39.272, de 02 de agosto de 2018, que regulamenta a Lei Distrital nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE\DF, e dá outras providências.
- Norma Técnica nº 5674: 2012, da ABNT, que regulamenta a manutenção de edifícios (www.abnt.org.br).
- Norma Técnica nº 16.280, de 2014, da ABNT, que trata de reformas em edificações.

Anexo 3

Exemplos de serviços/obras de Engenharia ou de Agronomia executados no âmbito dos condomínios

Os serviços ou obras compreendem a instalação, manutenção, execução, elaboração de projeto, vistorias e perícias de:

01. Alarme eletrônico;
02. Antena coletiva;
03. Aquecedor solar;
04. Sistemas de bombeamento (água potável, esgoto, águas residuais etc.);
05. Sistema de tratamento de piscinas;
06. Caldeiras de vapor e ou geradora de água quente;
07. Casa de força;
08. Central de gás e rede de distribuição para as unidades consumidoras;
09. Central telefônica;
10. Circuito interno de TV;
11. Climatização (central de ar condicionado);
12. Construções diversas;
13. Desinsetização/desratização;
14. Extintores de incêndio;
15. Elevadores e escadas rolantes;
16. Grupos geradores;
17. Impermeabilização;
18. Instalações hidráulicas e sanitárias;
19. Limpeza da caixa d´água;
20. Limpeza de caixa de gordura e rede de esgotos;
21. Lógica (computadores);
22. Paisagismo/jardinagem/sistema de irrigação;
23. Pavimentação;
24. Poços tubulares: perfuração, análise física, química e bacteriológica da água, limpeza de caixa d'água, reservatórios e cisternas;
25. Portão eletrônico;
26. Portas automáticas corta-fogo;
27. Porteiros eletrônicos (interfone);
28. Prevenção contra incêndio (sistemas mecânico e automático);
29. Recuperação de fachadas e construções diversas;
30. Reforma, restauração, recuperação e revitalização de pisos, paredes e fachadas (em pastilha ou em reboco/ pintura);
31. Reforma do edifício ou de unidades residenciais;
32. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (pára-raios);
33. Aterramento de equipamentos;
34. Sistema elétrico; e
35. Sistema *no-break*.

Antes de iniciar a execução dos serviços, o síndico deve verificar se a empresa ou profissional, prestador de serviços/executor de obra, está habilitado. A habilitação está relacionada à existência de registro regular do profissional ou empresa no Crea-DF.

Consulte: www.creadf.org.br/sociedade

Anexo 4

Periodicidade das manutenções preventivas e inspeções

Devem ser realizadas de acordo com:

- Manual de uso, operação e manutenção do imóvel, também chamado de "Manual do proprietário do imóvel";
- Manual do fabricante (materiais e equipamentos);
- Legislação Federal e/ou Distrital;
- Normativos editados pelo Sistema Confea/Crea-DF; e
- Normas Técnicas Brasileiras - NBR.

#	Exemplos de sistemas construtivos sujeitos às manutenções e às inspeções
01	Antena coletiva *
02	Automação de portões
03	Cabeamento estruturado
04	Elevadores **
05	Esquadrias de alumínio
06	Esquadrias de madeira
07	Esquadrias metálicas
08	Estrutura e concreto
09	Estrutura metálica
10	Forro de gesso
11	Iluminação automática *
12	Iluminação de emergência *
13	Impermeabilização
14	Inst. de combate a incêndio *
15	Instalações elétricas
16	Instalações de gás
17	Instalações hidrossanitárias
18	Metais sanitários, caixas e válvulas de descarga *
19	Instalações de interfonia
20	Instalações telefônicas
21	Junta de dilatação nas fachadas
22	Sistemas de bombeamento
23	Piscina (tratamento químico da água)
24	Piscina (estrutura e bombas)
25	Revestimento cerâmico
26	Sistema de aquecimento central de água *
27	Sistema de cobertura da edificação
28	Sistema de proteção - SPDA
29	Sistemas de aterramento
30	Sistemas de segurança
31	Vidros

Legenda:

* Modernização necessária a cada 5 anos

** Modernização necessária a cada 10 anos

MANUTENÇÃO CORRETIVA:

Manutenção efetuada após a ocorrência de uma pane. Destinada a recolocar um ítem em condições de executar uma função requerida.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA:

Manutenção efetuada em intervalos predeterminados ou de acordo com critérios preescritos, destinada a reduzir a probabilidade de falha ou a degradação do funcionamento de um ítem.

MANUTENÇÃO PREDITIVA:

Manutenção que permite garantir uma qualidade de serviço desejada com base na aplicação sistemática de técnias de análise, utilizando-se de meios de supervisão centralizados ou de amostragem, para reduzir ao mínimo a manutenção preventiva e diminuir a manutenção corretiva.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA:

A QUALQUER TEMPO É NECESSÁRIA VISITA DO TÉCNICO PARA REPARAR OU INDICAR MANUTENÇÃO.

Anexo 5

GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS

ACABAMENTO: última aplicação de material. Qualquer serviço efetuado que busca dar o fecho na obra.

ACESSIBILIDADE: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, (LEI Nº 13.146, DE 6 DE JULHO DE 2015 - Estatuto da Pessoa com Deficiência).

ADEQUAÇÃO DE ESPAÇOS FÍSICOS: reordenação do espaço interno de ambientes, visando à otimização e à adequação a novos usos, implicando em alterações como: modificações na divisão interna, com adição ou retirada de paredes; modificação na estrutura; substituição ou colocação de materiais de acabamento em pisos, forros e paredes; colocação de mobiliário fixo em alvenaria ou outro material; colocação de mobiliário de grandes dimensões como pórticos e totens, mesmo que temporário; colocação repetitiva de mobiliário padrão.

AGENTE FISCAL: funcionário designado pelo Crea para verificar o cumprimento da legislação profissional, lavrando autos de infração pelo seu descumprimento.

ALICERCE: base da construção. Estrutura de apoio à obra, que permite sua sustentação e apoio no terreno.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO: documento emitido pelos órgãos da administração municipal ou distrital, com prazo e local determinado para a execução de obra.

ALVENARIA: diz-se do material que é utilizado para levantar paredes. Em geral de tijolos ou blocos de concreto. Forma paredes, muros, divide e configura espaços.

ARGAMASSA: areia, cal, cimento, gesso, acrescidos de água, que serve para unir tijolos, cobrir paredes, ajustar prumos e desníveis.
ART: Anotação de Responsabilidade Técnica.

CLIMATIZAÇÃO: ambiente com temperatura controlada artificialmente.

CÓDIGO DE OBRAS: conjunto de leis, ordenamento legal que controla o uso do solo das cidades e define como devem ser construídas as edificações.

CONCRETO: material composto de cimento, areia, brita e água destinado a construir peças estruturais. Pode ser aparente ou revestido. Quando utilizado como peça estrutural há que se utilizar armação de aço para fazer frente aos esforços estruturais.

DECORAÇÃO DE INTERIORES: arranjo de espaço interno, criado pela disposição de mobiliário não fixo, obras de arte, cortinas e outros objetos de pequenas dimensões, sem alteração do espaço arquitetônico original, sem modificação nas instalações hidráulicas e elétricas ou de ar-condicionado, não importando, portanto, em modificações na estrutura, adição ou retirada de parede, forro, piso, e que também não implique modificação da parte externa da edificação.

ELETRICISTA: profissional que, sob a supervisão de um engenheiro eletricista. Faz a instalação elétrica, segundo determinado projeto.

ESQUADRIA: portas, janelas, venezianas, alçapão, portinholas, portões etc.

EXECUÇÃO DE DESENHO TÉCNICO: atividade que implica a representação gráfica por meio de linhas, pontos e manchas, com objetivo técnico.

EXECUÇÃO DE INSTALAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA: atividade técnica que envolve montagem de equipamentos e acessórios, obedecendo ao determinado em projeto, além da execução de ensaios predeterminados, para a garantia do funcionamento satisfatório da instalação elétrica executada, em rigorosa obediência às normas técnicas vigentes.

EXECUÇÃO DE PROJETO: atividade de materialização na obra ou no serviço daquilo previsto em projeto.

FISCALIZAÇÃO: atividade que envolve a inspeção e o controle técnicos sistemáticos de obra ou serviço, com a finalidade de examinar ou verificar se sua execução obedece ao projeto e às especificações e prazos estabelecidos.

IMPERMEABILIZAÇÃO: projeto e execução de contenção de infiltração de líquidos na edificação.

INSTALAÇÃO: atividade de dispor ou conectar convenientemente conjunto de dispositivos necessários a determinada obra ou serviço, em conformidade com instruções estabelecidas.

INSTALAÇÃO ELÉTRICA: diz-se da planta ou do projeto elétrico. Sistema de captação, transformação e distribuição de energia no edifício.

INSTALAÇÃO HIDRÁULICA: refere-se à execução, em obra, do projeto hidráulico, segundo normas técnicas e equipamentos e materiais especificados, com utilização de mão-de-obra especializada e amparada por profissional legalmente habilitado.

INSTALAÇÃO DE SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA-RAIOS): atividade técnica que envolve a montagem de equipamentos e acessórios no local a ser protegido, obedecendo ao projeto, além da execução de ensaios e testes para garantir a confiabilidade da instalação executada, em rigorosa obediência às normas específicas da ABNT.

JARDIM: terreno onde se cultivam plantas com finalidade de recreio ou de estudo. Na Agronomia constitui complemento importante de composição que se resume em elemento de paisagismo.

LAJE: estrutura plana e horizontal, que divide os pavimentos da construção.

MANTA ASFÁLTICA: revestimento em material betuminoso utilizado para impermeabilizar lajes, calhas, drenos, condutores, coberturas etc.

MANUTENÇÃO: atividade que implica manter aparelhos, máquinas, equipamentos e instalações em bom estado de conservação e operação.

MANUTENÇÃO DE SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA-RAIOS): atividade que envolve a inspeção das partes constituintes, da instalação do captor ao eletrodo de terra, testes das conexões e demais elementos de fixação, bem como da verificação da manutenção das características originais de projeto.

MONTAGEM: operação que consiste na reunião de componentes, peças, partes ou produtos, que resulte em disposi-tivo, produto ou unidade autônoma que venha a tornar-se operacional.

OBRA: resultado da execução ou operacionalização de projeto ou planejamento elaborado visando à consecução de determinados objetivos.

OBRA CLANDESTINA: obra realizada sem a permissão da autoridade competente.

OPERADORA DE TELECOMUNICAÇÕES: empresa detentora de concessão, permissão e/ou autorização do poder público para explorar serviços de telecomunicações.

ORIENTAÇÃO TÉCNICA: atividade de proceder ao acompanhamento do desenvolvimento de uma obra ou serviço, segundo normas específicas, visando fazer cumprir o respectivo projeto ou planejamento.

PAISAGISTA: profissional que planeja e compõe paisagens decorativas de jardins. O engenheiro agrônomo é o profissional que se dedica ao paisagismo.

PAISAGISMO: arte e técnica de projetar os espaços abertos; estudo dos processos de preparação e realização da paisagem como melhoria do ambiente físico do homem através da utilização de princípios estéticos e científicos.

PARQUE: termo que designa grande jardim arborizado, particular ou público, que prima pela extensão.

PERÍCIA: atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos, na qual o profissional, por conta própria ou a serviço de terceiros, efetua trabalho técnico visando à emissão de um parecer ou laudo técnico, compreendendo: levantamento de dados, realização de análise ou avaliação de estudos, propostas, projetos, serviços, obras ou produtos desenvolvidos ou executados por outrem.

PROJETO: qualquer idéia transcrita literalmente ou uma representação gráfica de uma idéia agregando conhecimentos técnicos utilizados na Engenharia e Agronomia.

PROJETO BÁSICO: conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

PROJETO E EXECUÇÃO: envolve o planejamento e a execução do empreendimento.

PROJETO DE INSTALAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA: atividade técnica que envolve a determinação do arranjo elétrico, desenhos esquemáticos de controle elétrico, seleção e especificação de equipamentos e materiais, cálculos de parâmetros elétricos, executada em rigorosa obediência às normas técnicas vigentes.

PROJETO DE SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA

DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA-RAIOS): atividade que envolve o levantamento das condições locais, do solo, da estrutura a ser protegida e demais elementos sujeitos a sofrer os efeitos diretos e indiretos de uma eventual descarga atmosférica, os cálculos de parâmetros elétricos para a sua execução, em especial para o aterramento e as ligações equipotenciais necessárias, desenhos e plantas da instalação, seleção e especificação de equipamentos e materiais, tudo isto em rigorosa obediência às normas específicas vigentes.

REFORMA: ato ou efeito de reformar. Em uma reforma é dada nova forma a um edifício ou objeto, sem nenhum compromisso com a forma ou uso original; não são considerados valores estético, históricos ou culturais, não havendo, portanto compromisso com técnica original, formas ou materiais usados na obra.

REPARO: atividade que implica recuperar ou consertar obra, equipamento ou instalação avariada, mantendo suas características originais.

RESTAURAÇÃO: conjunto de intervenções técnicas e científicas, de caráter intensivo, que visam recuperar as carac-terísticas originais de uma obra.

RESPONSÁVEL TÉCNICO DA EMPRESA: profissional habilitado, responsável técnico pela execução de obras e serviços de pessoa jurídica.

SISTEMA DE ATERRAMENTO: conjunto de condutores enterrados, cujo objetivo é realizar o contato entre o circuito e o solo com a menor impedância possível.

TRABALHO TÉCNICO: desempenho de atividades técnicas coordenadas, de caráter físico ou intelectual, necessárias à realização de qualquer serviço, obra, tarefa ou empreendimento especializados.

Execução de obras ou serviços de Engenharia ou de Agronomia sem a participação de profissional habilitado resulta em prejuízo para os condôminos.

Anexo 6

Execução de obras nas unidades residenciais do condomínio

Leia o código com o seu celular e baixe no site do Crea-DF o modelo de correspondência a ser encaminhada aos condôminos.

Trabalho elaborado a partir das seguintes publicações:

- Manual do Síndico 2008, editado pelo Crea-AL; Manual do Síndico, editado pelo Crea-RN; "Inspeção Predial: Saúde dos Edifícios, 2ª Edição, IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, 2015.

Contribuições dos seguintes profissionais na 1ª Edição:

Eng. Mecânico Francisco Machado da Silva;
Eng. Civil Luiz Carlos de Souza Ávila;
Eng. Mecânico Francisco Correa Rabello;
Eng. Mecânico Liberalino Jacinto de Souza; e
Eng. Agr. João Batista Lustosa de Carvalho.

Imagens: 123RF.com

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

Parceiro do síndico na busca da qualidade na prestação de serviços/execução de obras.

Contatos

Presidência do Crea-DF:
(61) 3961-2802

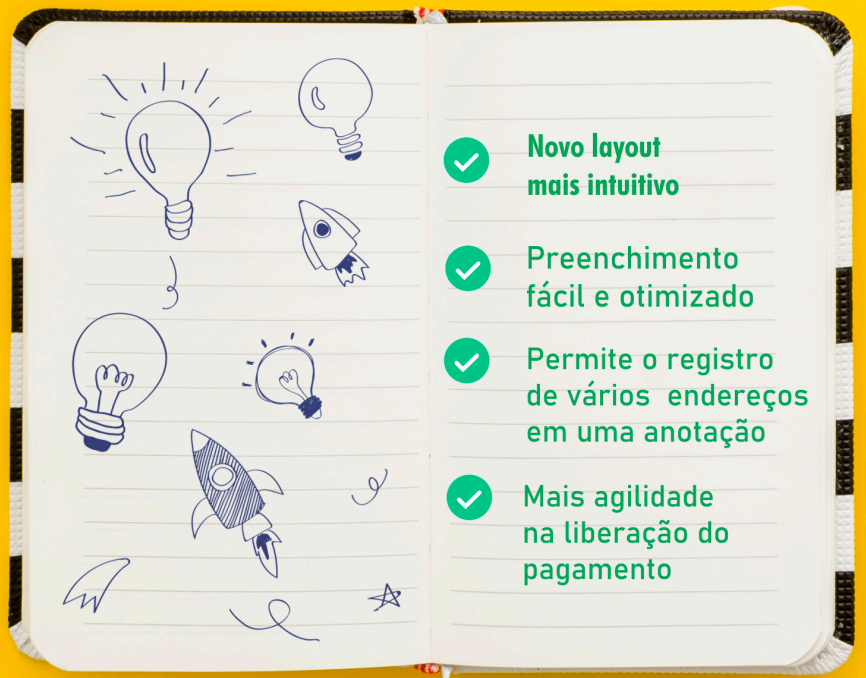
Superintendência Técnica de Fiscalização:
(61) 3961-2830

Ouvidoria:
(61) 3961-2846

Site: www.creadf.org.br
Facebook: creadistritofederal
Instagram e Twitter: @creadf

ART

Anotação de Responsabilidade Técnica



- Novo layout mais intuitivo
- Preenchimento fácil e otimizado
- Permite o registro de vários endereços em uma anotação
- Mais agilidade na liberação do pagamento

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

Acesse de qualquer dispositivo em:
www.creadf.org.br

Credibilidade e comprometimento social

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

CARTILHA DO SÍNDICO

Obras e serviços de Engenharia e Agronomia

O que é preciso saber

2ª Edição revisada

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 acompamento on-line. Já no app **Crea-DF Profissional** está disponível uma série de serviços para os profissionais. Tudo na palma da sua mão.

Disponível

App Store | Google Play

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 | MÚTUA Caixa de Assistência dos Profissionais do Crea

Siga nas redes sociais

www.creadf.org.br
creadistritofederal
@creadf
SGAS 901 CJ D - Asa Sul - Brasília/DF
CEP: 70.390-010 - Tel: 61 3961-2800