



# Manual do *Síndico*

*Manutenção Predial*



**CREA-SC**

Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia de Santa Catarina

# Manual do **Síndico**

**3ª Edição | 2018**



**CREA-SC**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia de Santa Catarina

# Expediente

## Produção e Colaboração

Eng. Eletric. e Adv. Claude Pasteur de Andrade Faria – CREA-SC  
Eng. Civil Eduardo Irani da Silva – CREA-SC  
Eng. Civil Luiz Henrique Pellegrini  
Eng. Sanit. Amb. e Seg. Trab. Fernanda Maria de Felix Vanhoni  
ACEST - Associação Catarinense de Engenharia de Segurança do Trabalho  
IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

## Impressão e Distribuição

### CREA-SC – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Rod. Admar Gonzaga, 2125 – Florianópolis/SC – 88.034-001  
PABX: (48) 3331 2000  
Reclamações/Elogios/Críticas: ouvidoria@crea-sc.org.br  
Denúncias: fiscalizacao@crea-sc.org.br  
www.crea-sc.org.br

## Jornalistas Responsáveis

Claudia de Oliveira  
Coordenadora da Assessoria de Comunicação e Eventos do CREA-SC  
MTB/SC 00536/JP

Patrícia Francalacci  
Assessoria de Comunicação e Eventos do CREA-SC  
MTB/SC 01016/JP

# Índice

<b>Carta do Presidente</b> .....	07
<b>1.</b> O que é o CREA?.....	09
<b>2.</b> O que é um Condomínio?.....	10
<b>3.</b> O que é Manutenção Predial Preventiva?.....	11
<b>4.</b> Quem pode se responsabilizar pela manutenção preventiva de um condomínio?.....	12
<b>5.</b> O que é ART?.....	13
<b>6.</b> Responsabilidades assumidas pelos profissionais na execução de obras/serviços.....	14
6.1. Responsabilidade ético-profissional.....	14
6.2 Responsabilidade técnica.....	15
6.3 Responsabilidade civil.....	15
6.4 Responsabilidade penal ou criminal.....	15
6.5 Responsabilidades trabalhistas.....	16
<b>7.</b> Responsabilidades do Síndico.....	17
<b>8.</b> O CDC - Código de Defesa do Consumidor, o Síndico e os profissionais do Sistema Confea/Crea.....	19
<b>9.</b> Principais leis e normativos que regulam a atuação dos profissionais do Sistema Confea/Crea.....	20
<b>10.</b> Principais Decisões Normativas do CONFEA sobre atividades de Engenharia e agronomia e a exigência de Anotação de Responsabilidade Técnica.....	21
<b>11.</b> Serviços condominiais que devem ser executados por profissionais legalmente habilitados com registro no CREA.....	22
<b>12.</b> O que compete ao CREA-SC.....	23
<b>13.</b> O que não compete ao CREA-SC.....	23
<b>14.</b> Manutenção periódica das edificações.....	24
<b>15.</b> Como os síndicos podem saber se estão contratando profissionais e empresas legalmente habilitados e com registro ou visto no CREA-SC?.....	25
<b>Anexo I - Modelo de ART</b> .....	26
<b>Anexo II - Modelo de Contrato</b> .....	27
<b>Anexo III - Telefones do CREA-SC</b> .....	32

# Carta do Presidente

O CREA-SC tem como responsabilidade a fiscalização do exercício profissional nas áreas da engenharia e da agronomia, mas seu compromisso como entidade representativa vai muito além, contribuindo de forma relevante com a segurança e com a qualidade de vida da sociedade.

Uma das ações do Conselho é esclarecer sobre a correta interpretação da legislação, normas e procedimentos que envolvem a prestação de serviços técnicos, de forma a valorizar as profissões do Sistema Confea/Crea/Mútua, bem como as empresas e profissionais registrados.

Cumprindo com seu papel social, o CREA-SC lança a 3ª edição do Manual do Síndico – revisada e atualizada - com o objetivo de oferecer aos síndicos, proprietários e condôminos um guia com as principais regras para a manutenção e reforma dos condomínios.

A publicação esclarece sobre a legislação profissional e sobre necessidade de contratação de profissionais e/ou empresas habilitadas e com registro no Crea, para a elaboração de projetos e execução de obras e serviços nas edificações condominiais.

Explica ainda sobre as responsabilidades dos síndicos no exercício de suas atividades, visando garantir a manutenção e prevenção das estruturas prediais, bem como a segurança dos moradores, funcionários e visitantes que transitam pelas dependências dos condomínios.

Toda atividade técnica requer a respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, documento que define, para efeitos legais, os responsáveis pela execução de obras ou pela prestação de quaisquer serviços de engenharia, de agronomia e demais profissões regulamentadas e fiscalizadas pelo CREA.

O CREA-SC está à disposição para esclarecer dúvidas dos síndicos, condôminos e de toda sociedade catarinense quanto as responsabilidades e atribuições dos profissionais registrados.

**Eng. Agr. Ari Geraldo Neumann**  
Presidente do CREA-SC

## 1. O que é o CREA?

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

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

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

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





## 2. O que é um condomínio?

Há três tipos de condomínios regulados pelo Código Civil (Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002): o condomínio voluntário, o condomínio necessário e o condomínio edilício. É sobre este último que vamos tratar.

Condomínio edilício é um conjunto de apartamentos, casas, salas comerciais etc., que possuem áreas privativas, de uso exclusivo de cada condômino individualmente, e áreas comuns (escadas, corredores, terrenos etc.), usadas coletivamente e que não podem ser alienadas separadamente e gravadas livremente por seus proprietários.

A cada unidade imobiliária cabe, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns, que será identificada no instrumento de constituição do condomínio registrado no cartório de registro imobiliário.

O funcionamento do condomínio edilício deve ser regido por uma Convenção, subscrita por, no mínimo, dois terços das frações ideais, de cumprimento obrigatório por todos os condôminos ou outros titulares de direitos sobre os imóveis, como, por exemplo, os locatários.



## 3. O que é a manutenção predial preventiva?

Manutenção Predial é um conjunto de procedimentos regulares e programados visando a conservação e a preservação do condomínio e de todas as suas unidades, mantendo sua capacidade funcional e a segurança das instalações, de modo a garantir a integridade das pessoas e do seu patrimônio.

A manutenção preventiva se destina a manter a integridade do imóvel durante toda a sua vida útil estimada, localizando e reparando eventuais deficiências que, com o passar do tempo, possam representar riscos para a segurança do imóvel e para os que o habitam ou frequentam, além de reduzir o desconforto ou o incômodo causado por fissuras e outros problemas menores.

Uma boa manutenção preventiva proporciona também economia nos gastos do condomínio, em especial porque previne a ocorrência de danos de grande monta que normalmente representam elevadas despesas não previstas.

### **Outras vantagens da manutenção preventiva:**

- Valoriza o imóvel
- Melhora a qualidade de vida dos seus ocupantes
- Aumenta a segurança dos condôminos e usuários
- Dá segurança a quem desempenhe a função de síndico

## 4. Quem pode se responsabilizar pela manutenção preventiva de um condomínio?

Manutenção preventiva é serviço de relativa complexidade, que exige conhecimentos técnicos especializados. Quem detém estes conhecimentos são os profissionais habilitados e registrados no CREA, tais como engenheiros civis, engenheiros eletricitas, engenheiros mecânicos, engenheiros agrônomos, engenheiros químicos, tecnólogos, técnicos industriais, entre outros

Projetos ou obras executados por pessoas sem habilitação podem implicar o uso de materiais inadequados, cálculos incorretos, aumento de riscos de acidentes, tragédias e prejuízos irreparáveis.

Por isto, todo serviço de natureza técnica requer a participação de empresas e/ou profissionais habilitados e registrados no CREA, devendo ser anotadas as respectivas ART's – Anotações de Responsabilidade Técnica.



## 5. O que é ART?

ART significa Anotação de Responsabilidade Técnica. Trata-se de um documento criado pela Lei 6.496/77, cuja finalidade é definir, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de quaisquer serviços de engenharia, de agronomia e das demais profissões regulamentadas e fiscalizadas pelo CREA.

Na ART são especificados os detalhes da obra ou serviço que serão executados, tais como: contratante, contratado, endereço da obra/serviço, resumo do contrato que deu origem à ART, valor da obra/serviço, honorários profissionais, códigos das atividades específicas e outros dados de controle.

Trata-se de documento de anotação obrigatória para o profissional ou para a empresa que irá executar a obra/serviço. Sua falta implica em infração aos arts. 1º e 3º da Lei 6.496/77, incorrendo o profissional ou empresa nas sanções cominadas no art. 6º da Lei 5.194/66.

Todo contrato, escrito ou verbal, fica sujeito à anotação da ART, representando segurança para quem contrata. Por meio das ARTs o profissional forma seu acervo técnico junto ao CREA, que serve como prova de sua qualificação para participação em licitações públicas e outras finalidades conexas.

**Exija a ART antes do início da obra ou serviço!**

O contratante, no caso o síndico do condomínio, deve sempre exigir da empresa ou do profissional contratado que anote sua ART e lhe entregue uma via devidamente quitada, a qual deve ser mantida junto à obra/serviço que será executado para comprovação da regularidade do exercício profissional pela fiscalização do CREA.

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

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

## 6. Responsabilidades assumidas pelos profissionais na execução de obras/serviços

Os profissionais habilitados e registrados no CREA, no exercício de suas atividades, estão sujeitos a diversos tipos de responsabilidades, que podem advir de três fontes principais:

- Lei (responsabilidade legal)
- Contrato (responsabilidade contratual)
- Ato Ilícito (responsabilidade extracontratual ou aquiliana)

Estas responsabilidades podem se desdobrar em espécies ou modalidades distintas, com consequências diferentes:

- Responsabilidade ético-profissional
- Responsabilidade técnica
- Responsabilidade civil
- Responsabilidade criminal
- Responsabilidade trabalhista

### 6.1. Responsabilidade ético-profissional

Deriva de imperativos éticos e morais constantes de um Código de Ética Profissional elaborado pelos integrantes das categorias profissionais com registro nos CREAs e adotado nacionalmente por meio de uma Resolução publicada pelo CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

A liberdade profissional não é absoluta, devendo ser exercida com responsabilidade e dentro de limites estabelecidos pelo órgão de fiscalização.

Estes limites estão relacionados às atribuições que cada profissional recebe ao se registrar no CREA e que não podem ser extrapoladas, sob pena de infração à lei 5.194/66 e ao Código de Ética.



As infrações éticas podem resultar em advertência reservada ou censura pública, de acordo com o art. 73 da lei 5.194/66. O profissional poderá ter ainda seu registro suspenso ou cassado nos casos de cometimento de condutas indignas ou condenação transitada em julgado pela prática de crimes considerados infamantes, a teor da Resolução 1.090/17 do Confea.

### 6.2 Responsabilidade técnica

É uma modalidade de responsabilidade legal que surge para o profissional em decorrência da anotação da sua ART perante o CREA. Por meio dela, o profissional se compromete a empregar a melhor técnica na execução da obra/serviço e garantir sua qualidade, integridade e segurança.

Se a lei exige habilitação específica para o exercício de determinadas profissões, é lógico que aqueles que as exerçam assumam responsabilidade técnica por tudo o que fazem profissionalmente. A formação profissional é que define quais as atividades técnicas que determinado profissional está habilitado a desenvolver, e aquele que as extrapola incorre em infração administrativa e ético-disciplinar perante o CREA.

### 6.3 Responsabilidade civil

É uma modalidade de responsabilidade legal que surge para o profissional, no exercício de suas atividades, em decorrência de um dano patrimonial ou moral causado a outrem. Está prevista genericamente nos arts. 186 e 927 do Código Civil. A reparação civil deve sempre ser a mais abrangente possível, incluindo não só os danos imediatos (danos emergentes) como os prejuízos futuros dele advindos (danos ou lucros cessantes).

Pode haver, além da condenação por danos materiais, também a condenação do profissional por danos morais, de naturezas diversas, como, por exemplo, os danos estéticos permanentes causados em alguém por conta de um acidente, ou os danos morais devidos aos familiares da vítima em decorrência de sua morte.



## 6.4 Responsabilidade penal ou criminal

Resulta da prática de um crime ou de uma contravenção, sujeitando o acusado às sanções previstas em lei, que podem ir desde multas a detenção, prisão ou reclusão.

As infrações penais são classificadas genericamente em dolosas ou culposas, em função de ter havido ou não a intenção do agente em praticá-las. Dificilmente os profissionais do Sistema Confea/Crea, no exercício de suas atividades, cometerão ilícitos penais dolosos, podendo, entretanto, culposamente, causar danos à integridade física de outrem, por negligência, imperícia ou imprudência. Nestes casos, sua culpa deverá ser apurada por meio da ação penal competente.

## 6.5 Responsabilidades trabalhistas

Resultam das relações contratuais ou legais entre o profissional empregador e seus empregados, abrangendo as obrigações acidentárias e previdenciárias. A CLT – Consolidação das Leis do Trabalho equipara a empregador o profissional liberal que admite trabalhadores em obra/serviço, originando-se então um vínculo empregatício e todas as responsabilidades dele decorrentes.

Caso necessário, o síndico deve contratar empresa ou profissional legalmente habilitado na área de Engenharia de Segurança do Trabalho para a elaboração e implantação dos programas de segurança laboral, assim como dar ênfase à prevenção de acidentes do trabalho.

Os contratos de empreitada ou de prestação de serviços técnicos, firmados pelo síndico com profissionais ou empresas legalmente habilitados e com registro no CREA, não precisam especificar todas as responsabilidades trabalhistas dos contratados, pelo fato delas decorrerem da legislação pertinente, sendo impossível excluí-las, reduzi-las ou transferi-las.

## 7. Responsabilidades do Síndico

As responsabilidades do síndico estão estabelecidas em leis (art. 22 da Lei 4.591/64 e art. 1.348 do Código Civil) e em normas regulamentares (convenções de condomínio e regimentos internos). Cabe ao síndico administrar o condomínio por delegação da assembleia de condôminos, assumindo os encargos correspondentes, que incluem a preservação e manutenção do patrimônio coletivo. Em casos de negligência no cumprimento de seus deveres, o síndico poderá ser civil e criminalmente responsabilizado.

A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, publicou a norma NBR 5674 – Manutenção de Edificações – Procedimentos, que deve ser seguida por todos os proprietários de edificações.

### ***Assim dispõem os itens 5.1 a 5.3 da referida norma:***

**1.1** 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.

**1.2** No caso de propriedade condominial, os proprietários condôminos, responsáveis pela manutenção de partes autônomas individualizadas e corresponsáveis pelo conjunto da edificação, devem observar e fazer observar o estabelecido nas normas técnicas e na manutenção, uso e operação de sua edificação.

**1.3** O proprietário pode delegar a gestão da manutenção de uma edificação para empresa ou profissional legalmente habilitado.

Também é aplicável a Norma Brasileira NBR 14.037 – Manual de Operação, Uso e Manutenção de Edificações, que trata entre outras coisas das vistorias preventivas.

### **As vistorias preventivas periódicas devem contemplar, no mínimo:**

- 1-** Análise estrutural, fundações, rachaduras, fissuras, recalques, eflorescências, descolamentos de reboco em pilares etc.;
- 2-** Análise de infiltrações diversas e seus reflexos estruturais e visuais, além de formação de colônias de fungos e bactérias, manchas na pintura etc.;
- 3-** Análise dos sistemas de armazenamento e bombeamento de água potável e água de reaproveitamento fluvial;
- 4-** Análise dos sistemas de coleta e tratamento de esgotos, vedações de tubulações aparentes, caixas de gordura e de inspeção, fossas, sumidouros etc.;
- 5-** Análise das instalações elétricas, quadro de disjuntores, condição da fiação, oxidação de contatos, carga instalada versus projetada, prevenção contra incêndio e descargas atmosféricas, aterramentos etc.;
- 6-** Sugestão de elaboração de plano de ataque, listando as ações imediatas que o condomínio deve adotar, principalmente em relação aos problemas estruturais e elétricos.

O síndico e os proprietários da edificação têm o dever de observar o cumprimento dessas normas, assumindo todas as responsabilidades por prejuízos advindos da sua omissão em realizar a manutenção predial.

Se o síndico contratar empresas e profissionais legalmente habilitados e registrados no CREA para efetuar a manutenção predial do condomínio, transferirá a eles as responsabilidades que, de outra forma, recairiam sobre si mesmo.

No caso de edifícios mistos ou comerciais, nos quais existam atividades de atenção à saúde humana e/ou animal (consultórios médicos e odontológicos, laboratórios de análise, clínicas veterinárias etc.) o síndico deve cobrar dos respectivos estabelecimentos o alvará de funcionamento, o alvará sanitário e o cumprimento do disposto na Resolução ANVISA RDC 306/2004.

A Resolução ANVISA RDC 306/2004 trata da obrigatoriedade da elaboração de Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde, que dá conhecimento sobre a logística que será utilizada para o armazenamento temporário e externo desses resíduos, assim como sua coleta e destino final, de forma que não ocasione danos ao meio ambiente e nem coloque em risco a saúde dos condôminos, empregados e usuários.

## **8. O CDC - Código de Defesa do Consumidor, o Síndico e os profissionais do Sistema Confea/Crea/Mútua**

Para o CDC, os profissionais do Sistema Confea/Crea/Mútua são equiparados a fornecedores de serviços, com a ressalva de que, na condição de profissionais liberais, sua responsabilidade será apurada mediante a verificação de culpa. Ou seja, trata-se de responsabilidade subjetiva, que difere da responsabilidade objetiva que recai sobre os demais fornecedores de serviço, a teor do que dispõe o art. 14 do CDC e seu § 3º.

Ao exigir a ART do profissional ou da empresa contratada, o síndico estará de posse de um documento legal que, para os efeitos da relação de consumo, serve de prova da relação contratual estabelecida e obriga os contratados a fornecer garantia dos serviços prestados, como estabelece o art. 50 do CDC.



## 9. Principais leis e normativos que regulam a atuação dos profissionais do Sistema Confea/Crea/Mútua

- **Lei 5.194/66** – regula o exercício profissional de Engenheiros e Engenheiros Agrônomos
- **Resoluções 218/73, 1048/13 e 1073/16 do CONFEA** – discriminam as atribuições profissionais das diferentes modalidades que compõem o Sistema Confea/Crea/Mútua e regulamentam a atribuição de competências profissionais.
- **Lei 6.496/77** – institui a ART e a MUTUA
- **Lei 6.839/80** – dispõe sobre o registro de empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício profissional
- **Lei 7.410/85** – dispõe sobre a especialização em engenharia de segurança do trabalho

## 10. Principais Decisões Normativas do CONFEA sobre atividades de engenharia e agronomia e a exigência de Anotação de Responsabilidade Técnica

- **0020/86** – serviços de concretagem
- **0032/88** – projeto e manutenção de centrais de gás
- **0036/91** – elevadores e escadas rolantes
- **0042/92** – instalação e manutenção de ar condicionado e refrigeração
- **0045/92** – geradores de vapor e vasos sob pressão
- **0057/95** – manutenção de subestações de energia elétrica
- **0059/97** – perfuração e manutenção de poços tubulares
- **0065/99** – serviços de distribuição de sinais de TV por assinatura
- **0067/2000** – desinsetização, desratização e similares
- **0083/2008** – monumentos e sítios de valor cultural
- **0107/2015** – parcelamento de solo urbano

Leis e normativos disponíveis em: [www.confea.org.br/normativos](http://www.confea.org.br/normativos)

## 11. Serviços condominiais que devem ser executados por profissionais legalmente habilitados com registro no CREA

- Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA
- Instalação e manutenção de subestações elétricas e grupos geradores
- Centrais de comutação telefônica tipo PABX, PAX, PAB e similares
- Centrais de intercomunicação e alarmes contra incêndio
- Porteiros eletrônicos e circuitos fechados de TV para vigilância
- Sonorização
- Cercas eletrificadas
- Redes internas de TV por assinatura e similares
- Portões automatizados
- Redes telefônicas
- Equipamentos elétricos e eletrônicos
- Redes de computadores
- Obras civis: reformas, pinturas, recuperação de fachadas, impermeabilização
- Sistemas de água, esgoto, reservatórios e tratamento de piscinas públicas
- Instalações hidráulicas e sanitárias
- Poços tubulares: perfuração e manutenção
- Elevadores
- Extintores de incêndio
- Condicionadores de ar e exaustores
- Transporte e distribuição de gás canalizado
- Parques e Jardins
- Defesa sanitária: controle de pragas e transmissores de doenças
- Descupinização, desratização e dedetização em geral
- Programas de Segurança do Trabalho
- Outros serviços afins e correlatos

## 12. Compete ao CREA:

**1** – Fiscalizar o exercício profissional dos engenheiros, agrônomos, geólogos, geógrafos, meteorologistas, tecnólogos e técnicos de nível médio das profissões das áreas técnicas obrigadas ao registro no Conselho;

**2** – Receber denúncias contra profissionais que cometem falhas técnicas oriundas de comportamento imprudente, imperito ou negligente, além de infrações ao Código de Ética Profissional. As denúncias devem ser feitas por escrito, contendo nome, endereço, qualificação e assinatura do denunciante, munidas de provas documentais e testemunhais, acompanhadas, se for o caso, de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, conforme Resolução n.º 1.004 do CONFEA.

## 13. Não compete ao CREA:

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

**Responsável:** SRTE – Superintendência Regional do Trabalho, Emprego e Renda.

**2** – Questões referentes a riscos de desabamento e de segurança em edificações.

**Responsável:** Defesa Civil.

**3** – Deliberar sobre recuos de obras, invasão de terrenos e entregas de alvarás de construção e de habite-se.

**Responsável:** Prefeitura.

**4** – Questões financeiras, comerciais, perdas e danos.

**Responsável:** Justiça Comum/ Juizados Especiais Cíveis.

**5** – Avaliar riscos relacionados às edificações (fissuras, trincas, rachaduras, fendas, corrosão, deformações, contenção de encostas, impermeabilização e outros).

**O que fazer?** Contratar um profissional habilitado com registro no CREA para confecção de laudo técnico com a anotação da devida ART.



## 14. Manutenção periódica das edificações

Há algum tempo vêm sendo noticiados acidentes decorrentes de obras executadas sem a participação de profissional registrado, o que ressalta a importância do tema e da fiscalização efetiva pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia de todo o país.

Por outro lado, não se pode deixar de mencionar os casos de acidentes relacionados à falta de manutenção das edificações, atividade negligenciada por grande parte dos proprietários. Cumpre ao Sistema CONFEA/CREA primeiro informar à sociedade a importância de manutenção periódica nos edifícios, sejam residenciais, comerciais ou industriais. A preocupação vem do fato de que essas edificações não são eternas, tem vida útil e foram dimensionadas para um fim específico.



A falta de manutenção e o uso indevido expõe a edificação ao risco de colapso. Neste sentido existem duas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT: a NBR 5674/99 que fixa os procedimentos de orientação para organização de um sistema de manutenção de edificações; e a NBR 14037/11, recentemente publicada, que “estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos a serem incluídos no manual de uso, ope-

ração e manutenção das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador”; esta última devendo ser fornecida em conjunto com os projetos e memorial descritivo da edificação ao comprador do imóvel.

É necessário que os municípios elaborem e aprovelem leis tornando obrigatória a realização de vistorias periódicas em todas as edificações, dando ênfase às já concluídas e que apresentam por sua idade avançada problemas que foram se acentuando com o tempo. Exemplo desta postura no estado é o município de Balneário Camboriú, com a lei nº 2805 de 2008 que torna obrigatórias as vistorias periódicas e estabelece inclusive prazo para que os condomínios antigos apresentem relatório de vistoria àquela municipalidade. Os prazos máximos estabelecidos pela lei para as realizações de manutenção têm como referência a idade real do prédio que será contada a partir da entrega ou entrada em operação do mesmo.

Alguns projetos de lei sobre o assunto continuam em tramitação: no Senado e na Câmara dos Deputados o PL 3370/2012 (PLC 31/2014) que sugere a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas

em edificações; além do PLS 491/2011 (PL 6014/2013) que determina a realização periódica de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (LITE). Diversos engenheiros no estado também têm se mobilizado para pressionar a Câmara de Vereadores para criação de leis municipais que obriguem os condomínios e proprietários a realizarem periodicamente vistorias técnicas e manutenção predial, sempre com supervisão especializada.

O CREA-SC continuará envidando esforços para que essas leis sejam aprovadas, cumprindo sua missão primeira de coibir, através da fiscalização do exercício profissional, a existência de obras irregulares, aumentando a segurança e o bem-estar social.

## 15. Como os síndicos podem saber se estão contratando profissionais e empresas legalmente habilitados e com registro ou visto no CREA-SC?

Há várias maneiras de os síndicos se certificarem de que estão contratando empresas e profissionais com registro ou visto no CREA, a fim de garantir sua segurança e a qualidade dos serviços de manutenção predial.

O mais simples é acessar a página do CREA na Internet – [www.crea-sc.org.br](http://www.crea-sc.org.br), clicar em Profissionais Habilitados ou Empresas Habilitadas no quadro Serviços On Line, à direita na tela.

Depois é só digitar o nome do profissional ou da empresa, o número do registro no CREA (não é imprescindível digitar este registro, a não ser nos casos de homônimos) e a cidade em que reside o profissional ou em que a empresa possua sede.

Se estiverem registrados e em dia com suas obrigações, os nomes serão mostrados na tela seguinte. Caso contrário, aparecerá uma destas mensagens: nenhum profissional encontrado ou nenhuma empresa encontrada.

Também poderá o síndico encaminhar um e-mail para [registro@crea-sc.org.br](mailto:registro@crea-sc.org.br), caso não consiga achar a informação desejada na página do CREA-SC.

### Outros e-mails úteis:

- [ouvidoria@crea-sc.org.br](mailto:ouvidoria@crea-sc.org.br)
- [denuncia@crea-sc.org.br](mailto:denuncia@crea-sc.org.br)
- [fiscalizacao@crea-sc.org.br](mailto:fiscalizacao@crea-sc.org.br)

# ANEXO I - MODELO DE ART

Dúvidas, consultar o Manual de ART disponível no site [www.crea-sc.org.br](http://www.crea-sc.org.br)



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

**CREA-SC**

**ART OBRA OU SERVIÇO**  
**6541938-9**  
Substituição de ART 6495145-9

1. Responsável Técnico			
<b>TESTE CREANET SC</b>			
Título Profissional: Engenheira Civil		Engenheira de Minas	
Engenheira Eletricista		Engenheira Agrônoma	
Engenheira de Produção - Mecânica		Engenheira de Segurança do Trabalho	
Empresa Contratada:		RNP: 2598765432 Registro: 999990-1-SC	
2. Dados do Contrato			
Contratante: TESTE COM TELEFONE		CPF/CNPJ: 82.511.643/0001-64	
Endereço: RODOVIA ADMAR GONZAGA		Nº: 2125	
Complemento: TESTE		Bairro: ITACORUBI	
Cidade: FLORIANOPOLIS		UF: SC	
Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 50.000,00		Ação Institucional: CEP: 88034-001	
3. Dados Obra/Serviço			
Proprietário: TESTE COM TELEFONE		CPF/CNPJ: 82.511.643/0001-64	
Endereço: RODOVIA ADMAR GONZAGA		Nº: 2125	
Complemento: TESTE		Bairro: ITACORUBI	
Cidade: FLORIANOPOLIS		UF: SC	
Data de Início: 20/10/2017		Data de Término: 20/10/2017	
		Coordenadas Geográficas: -27.5871614 -48.4979236	
4. Atividade Técnica			
Projeto Arquitetônico		Execução	
<b>Edificação de Alvenaria Para Fins Residenciais</b>			
Projeto		Execução	
Adequação da Edificação as Normas de Acessibilidade		Dimensão do Trabalho: 250,00 Metro(s) Quadrado(s)	
Projeto		Execução	
Estrutura de concreto armado		Dimensão do Trabalho: 250,00 Metro(s) Quadrado(s)	
Projeto		Execução	
Fundação Profunda		Dimensão do Trabalho: 13,00 Unidade(s)	
Projeto		Execução	
Rede Hidrossanitária		Dimensão do Trabalho: 250,00 Metro(s) Quadrado(s)	
5. Observações			
Edificação residencial em um pavimento.			
6. Declarações			
Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.			
7. Entidade de Classe		9. Assinaturas	
NENHUMA		Declaro serem verdadeiras as informações acima.	
8. Informações		ABDON BATISTA - SC, 23 de Abril de 2018	
A ART é válida somente após o pagamento da taxa.		TESTE CREANET SC	
Situação do pagamento da taxa da ART em 25/04/2018:		023.411.559-95	
TAXA DA ART A PAGAR NO VALOR DE R\$ 218,54 VENCIMENTO: 19/03/2018		Contratante: TESTE COM TELEFONE	
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea-sc.org.br/art">www.crea-sc.org.br/art</a> .		82.511.643/0001-64	
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.			
Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.			
www.crea-sc.org.br falecom@crea-sc.org.br			
Fone: (48) 3331-2000 Fax: (48) 3331-2107			

# ANEXO II - MODELO DE CONTRATO

## CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

**CONTRATANTE:** (Pessoa física ou jurídica que pretende contratar os serviços. Se pessoa física, nome, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço [qualificação]; se pessoa jurídica, razão social, endereço, CNPJ, representante legal com qualificação pessoal).

**CONTRATADO (a):** (Pessoa física ou jurídica que pretende prestar os serviços). [Se pessoa física, nome, nacionalidade, estado civil, profissão [com menção a inscrição no CREA], endereço [qualificação]; se pessoa jurídica, razão social [com menção a inscrição no CREA], endereço, CNPJ, representante legal com qualificação pessoal].

### CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO

O objeto do presente contrato é a prestação de serviços de engenharia (ou agronomia, geologia, geografia etc.), conforme a Lei Nº 5.194, de 24/12/66 e legislação complementar, consistentes em:

(descrever detalhadamente os serviços profissionais que serão prestados e em que regime - elaboração de projeto, execução, projeto e execução, com ou sem fornecimento de materiais. No caso do fornecimento de materiais, descrever detalhadamente os materiais, suas especificações e quantidades. Se o contratado se obrigar a utilizar equipamentos seus, estes devem ser descritos).

§ 1º. Eventuais serviços que extrapolem o disposto no "caput" desta cláusula serão objeto de aditivos específicos, no que tange aos honorários profissionais.

§ 2º. A consecução da(s) obra(s) e/ou serviços(s) está condicionada à prévia obtenção, pelo CONTRATANTE, da respectiva "viabilidade" junto ao Poder Público Municipal.

## CLÁUSULA SEGUNDA: HONORÁRIOS PROFISSIONAIS

Pelos serviços prestados pelo CONTRATADO, o CONTRATANTE obriga-se a pagar, a título de honorários profissionais, a importância de R\$ xxxxxx, xx (valor por extenso), pagos da seguinte forma:  
(descrever detalhadamente a forma de pagamento)

Parágrafo Único – A inadimplência contratual no pagamento dos honorários profissionais ajustados incorrerá em multa de 2%, acrescidos de juros legais e correção monetária, calculados sobre o valor do débito.

## CLÁUSULA TERCEIRA: CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Os serviços objeto do presente Contrato serão executados conforme o Cronograma Físico-Financeiro abaixo estipulado:

(elaborar o cronograma físico-financeiro em função de datas, volume de serviços realizados e pagamentos).

## CLÁUSULA QUARTA: PRAZO

O presente contrato terá vigência de...../...../..... até o término da obra realizada e/ou serviço prestado.

(parágrafo optativo para o caso da obra e/ou serviço reger-se por cronograma)

Parágrafo Único – A(s) obra(s) e/ou serviço(s) será (ão) realizada(s) conforme o cronograma abaixo:

(elaborar detalhadamente o cronograma)

## CLÁUSULA QUINTA: CUSTOS E DESPESAS NECESSÁRIAS À REALIZAÇÃO DO(S) SERVIÇO(S)

Todos os custos e/ou despesas necessárias à prestação dos serviços contratados, serão orçados e apresentados expressamente ao (à)

CONTRATANTE, fazendo parte integrante deste instrumento contratual independentemente de transcrição, obtendo-se deste o consentimento expresso, POR ESCRITO, para a realização dos referidos dispendios.

Parágrafo Único – Na hipótese dos custos e /ou despesas terem sido aceitas e não adimplidas na forma contratada, considerar-se-á rescindido de pleno direito este contrato, com exceção dos casos em que a paralisação da obra implicar prejuízos à coletividade, situação na qual os serviços serão realizados e posteriormente cobrados.

## CLÁUSULA SEXTA: RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL

O (a) CONTRATADO (a) compromete-se a realizar o trabalho profissional objeto deste contrato com zelo, dedicação e máxima proficiência, observando rigorosamente as normas técnicas brasileiras, as normas federais, estaduais e municipais aplicáveis e o Código de Ética Profissional – Resolução CONFEA Nº 1002, envidando todos os esforços e utilizando ao máximo todos os recursos técnicos disponíveis à consecução do trabalho.

§ 1º. A(s) obra(s) e/ou serviço(s) técnico(s) a que alude a Lei Federal Nº 6.496, de 1977, somente serão iniciadas após a regular anotação, pelo (a) CONTRATADO (a), junto ao CREA/SC, da competente ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, sendo que a responsabilidade pelo pagamento da respectiva taxa será do (a) CONTRATADO (a), na forma da Resolução 1.025 do CONFEA.

§ 2º. Necessitando a(s) obra(s) e/ou serviço(s) de várias ARTs, em função de suas etapas, estas somente serão realizadas após a regular anotação daquelas.

§ 3º. Os custos referentes à(s) anotação (ões) da(s) ART(s) adicionais serão de responsabilidade do CONTRATANTE.

§ 4º. A responsabilidade profissional decorrente das disposições das Leis 5.194/66 e 6.496/77 será elidida pela ocorrência de caso fortuito, força maior, fato de terceiro ou culpa exclusiva do CONTRATANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA: INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS SOBRE OS SERVIÇOS PRESTADOS

Antes da realização dos serviços objeto deste contrato, serão fornecidas expressamente ao (à) CONTRATANTE, por escrito, todas as informações necessárias sobre o projeto/obra que será desenvolvido, envolvendo características, riscos e demais informações inerentes à efetividade da presente avença, fazendo parte integrante deste instrumento contratual independentemente de transcrição, devendo aquele apor o seu consentimento.

Parágrafo Único – As informações farão parte integrante deste contrato independentemente de transcrição.

CLÁUSULA OITAVA: IRREVOGABILIDADE

Considerar-se-á irrevogável o presente contrato enquanto não tiver o CONTRATADO recebido na integralidade seus honorários. A revogação obrigará a que o CONTRATANTE pague ao (à) CONTRATADO (a) tudo o que lhe seja devido até o momento da revogação, em razão do que foi supra pactuado.

CLÁUSULA NONA: SUCESSÃO

O presente contrato obrigará os sucessores do (a) CONTRATANTE a qualquer título, até seu completo adimplemento.

CLÁUSULA DÉCIMA: FORO (pode ser substituído por cláusula compromissória de arbitragem)

Elegem o foro da Comarca de (cidade onde se realizará a obra e/ou serviço), para que sejam dirimidas quaisquer questões oriundas do pactuado neste instrumento.

E por estarem justos e acordados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para os efeitos legais, com as testemunhas abaixo assinadas.

(Cidade na qual irá se realizar a contratação),  
XX de XXXXXXXX de 20XX.

-----  
CONTRATANTE

-----  
CONTRATADO

TESTEMUNHAS:

-----  
NOME:  
CPF:

-----  
NOME:  
CPF:



### **INSPETORIAS DO CREA-SC**

Araranguá: (48) 3524-2215 / ararangua@crea-sc.org.br  
Blumenau (47) 3340-2943 e 3340-2178 / blumenau@crea-sc.org.br  
Brusque: (47) 3351-3099 e 3351-5005 / brusque@crea-sc.org.br  
Caçador: (49) 3563-1778 e 3563-3988 / cacador@crea-sc.org.br  
Canoinhas: (47) 3622-1386 e 3622-2178 / canoinhas@crea-sc.org.br  
Chapecó: (49) 3322-0177 e 3322-5912 / chapeco@crea-sc.org.br  
Concórdia: (49) 3442-2047 e 3442-7067 / concordia@crea-sc.org.br  
Criciúma: (48) 3433-4777 e 3433-6658 / criciuma@crea-sc.org.br  
Curitibanos: (49) 3245-2177 / curitibanos@crea-sc.org.br  
Florianópolis: (48) 3324-2921 - 3324.3027 - 3324.3036 / florianopolis@crea-sc.org.br  
Itajaí: (47) 3348-2744 e (47) 3348-5815 / itajai@crea-sc.org.br  
Jaraguá do Sul: (47) 3371-9922 / jaragua@crea-sc.org.br  
Joaçaba: (49) 3522-1615 e 3521.2954 / joacaba@crea-sc.org.br  
Joinville: (47) 3422-7746 / joinville@crea-sc.org.br  
Lages: (49) 3222-3624 e 3225-4488 / lages@crea-sc.org.br  
Rio do Sul: (47) 3521-0190 e 3521.0114 / riodosul@crea-sc.org.br  
Rio Negrinho: (47) 3644-0190 e 3644.5357 / rionegrinho@crea-sc.org.br  
São Joaquim: (49) 3233-2212 / saojoaquim@crea-sc.org.br  
São Lourenço do Oeste: (49) 3344-3421 / saolourenco@crea-sc.org.br  
São Miguel do Oeste: (49) 3621-1667 / saomiguel@crea-sc.org.br  
Tubarão: (48) 3622.1901 – 3622-8717 e 3626-8286 / tubarao@crea-sc.org.br  
Videira: (49) 3566-0909 / videira@crea-sc.org.br  
Xanxerê: (49) 3433-3922 e 3433-1275 / xanxere@crea-sc.org.br

### **ESCRITÓRIOS DO CREA-SC**

Campos Novos: (49) 3541-0264 - camposnovos@crea-sc.org.br  
Mafra: (47) 3642-8938 - mafra@crea-sc.org.br  
Palmitos: (49) 3647-2276 - palmitos@crea-sc.org.br  
Porto União: (42) 3523-3342 - portouniao@crea-sc.org.br  
São Bento do Sul: (47) 3633-0400 - saobento@crea-sc.org.br  
São José: (48) 3343-0143 - saojose@crea-sc.org.br  
Timbó: (47) 3394-2023 - timbo@crea-sc.org.br

### **POSTOS DE ATENDIMENTO DO CREA-SC**

Itapoá: (47) 3443-6111  
Fraiburgo: (49) 3246-1166  
Imbituba: (48) 3255-2252

### **OUVIDORIA DO CREA-SC**

0800-481166  
ouvidoria@crea-sc.org.br  
www.crea-sc.org.br (serviços)

### **SEDE DO CREA-SC**

Rodovia Admar Gonzaga, 2125 - Itacorubi - Florianópolis/SC  
88034-001 - (48) 3331-2000 | crea-sc@crea-sc.org.br  
www.crea-sc.org.br



[WWW.CREA-SC.ORG.BR](http://WWW.CREA-SC.ORG.BR)



[FACEBOOK.COM/CREASC](https://FACEBOOK.COM/CREASC)



[INSTAGRAM.COM/CREASCOFICIAL](https://INSTAGRAM.COM/CREASCOFICIAL)



[TWITTER.COM/CREASC](https://TWITTER.COM/CREASC)



[YOUTUBE.COM/CREASC](https://YOUTUBE.COM/CREASC)

APOIO:



**SÍNDICOS  
PLANNING**



REALIZAÇÃO:

**CREA-SC**

Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Telefone: (48) 3331-2000 | E-mail: [crea-sc@crea-sc.org.br](mailto:crea-sc@crea-sc.org.br)

Rodovia Admar Gonzaga, 2125 - CEP: 88034-001 - Itacorubi - Florianópolis (SC)