



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul



CARTILHA DO **SÍNDICO**

**GUIA PRÁTICO COM
ORIENTAÇÕES GERAIS
PARA SÍNDICOS E
ADMINISTRADORAS
DE CONDOMÍNIOS**





A Cartilha do Síndico é um Guia Prático com orientações gerais para síndicos e administradoras de condomínios.

O Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Rio Grande do Sul (CRT-RS) faz um alerta sobre a importância da contratação de técnicos habilitados, que respondem civil e criminalmente pelos atos praticados. Em caso de qualquer problema com o profissional contratado ou irregularidade quanto ao serviço prestado, denuncie ao CRT-RS.

Priorize a sua segurança e dos condôminos, não permita que pessoas não habilitadas executem serviços no condomínio de sua responsabilidade e exija sempre a emissão do Termo de Responsabilidade Técnica (TRT).



SUMÁRIO



**RESPONSABILIDADE
DOS SÍNDICOS 04**



**MANUTENÇÃO PREDIAL
PREVENTIVA 05**



**PRINCIPAIS SERVIÇOS QUE
OS TÉCNICOS PODEM REALIZAR
EM CONDOMÍNIOS 08**



**FISCALIZAÇÃO PELA
SEGURANÇA DA SOCIEDADE 12**



RESPONSABILIDADE DOS SÍNDICOS

Os síndicos respondem por quaisquer problemas ocorridos nos condomínios, conforme previsto na Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. A ABNT NBR nº 5.674/1999 define os procedimentos de orientação para manutenção de edificações e é uma importante referência, tanto para os síndicos como proprietários de imóveis, na elaboração e implantação de programas de manutenção preventiva. Os síndicos e administradores diretos têm papel fundamental no cumprimento dessa norma, uma vez que os prejuízos decorrentes da omissão em realizar manutenção predial são de sua responsabilidade; enfim, todos os condôminos são responsáveis pela edificação.

De acordo com o inciso V, artigo 1.348, da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil –, compete aos síndicos “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Dessa forma, os síndicos devem exigir a contratação de responsável técnico e a emissão do Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), documento de fé pública que assegura que o serviço foi realizado por um profissional legalmente habilitado. O TRT tem a mesma eficácia de documentos similares emitidos por outros conselhos, com maior economia e segurança à sociedade.

Os síndicos devem também atualizar o regulamento de obras, incluindo o TRT no fluxo de documentos exigidos em todos os serviços de manutenção e reformas do condomínio, bem como informar aos encarregados e demais responsáveis por serviços que o TRT faz parte do rol de documentos aceitos para a realização de serviços técnicos especializados.



MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA

Para uma manutenção predial preventiva eficiente, é importante estabelecer um plano envolvendo os síndicos e os condôminos, que devem ter sempre em mente que, uma vez realizada de maneira regular e periódica, a manutenção preventiva gera economia significativa a médio e longo prazo, minimizando riscos de acidentes aos moradores e à sociedade de forma geral; naturalmente, o patrimônio também se mantém valorizado.

O plano de manutenção predial preventiva consiste, primeiramente, numa vistoria geral e anotação dos aspectos referentes à edificação, como um verdadeiro check-up observando, inclusive, a periodicidade com que esses serviços devem ser realizados [ver tabela].

Ao contratar um técnico habilitado, ele emitirá um laudo técnico apontando os problemas observados durante a vistoria, além dos comunicados pelo próprio síndico para, num segundo momento, indicar os procedimentos a serem adotados, com o intuito de atenuar ou eliminar as fontes causadoras dos problemas que afetam a edificação.

Com o laudo técnico em mãos e ciente dos serviços a serem executados, os síndicos devem se reunir com os condôminos para definição das prioridades, informando-os que o responsável técnico deverá estar credenciado para o serviço mediante registro válido no CRT-RS.



PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES

Sistema Construtivo	Manutenção	Inspeção
Antena coletiva	Sob demanda	1 a 3 anos
Automação de portões	Semestral	1 ano
Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) / Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) *	Sob demanda	1 a 5 anos
Cabeamento estruturado	Sob demanda	1 a 3 anos
Elevadores	Mensal	1 ano
Esquadrias de alumínio	Sob demanda	1 a 5 anos
Esquadrias de madeira	Semestral	1 a 5 anos
Esquadrias metálicas	Anual	1 a 5 anos
Estrutura de concreto	Sob demanda	3 a 5 anos
Estrutura metálica	Anual	1 a 5 anos
Forro de gesso	Sob demanda	1 a 3 anos
Iluminação automática	Mensal	1 a 3 anos
Iluminação de emergência	Sob demanda	1 a 3 anos
Impermeabilização	Anual	1 a 3 anos
Instalações elétricas	Anual	1 a 5 anos
Instalações de gás	Mensal	1 a 5 anos
Instalações hidrossanitárias	Mensal	1 a 3 anos



PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES

Sistema Construtivo	Manutenção	Inspeção
Instalações de interfones	Sob demanda	1 a 3 anos
Instalações telefônicas	Semestral	1 a 3 anos
Junta de dilatação nas fachadas	Anual	3 a 5 anos
Metais sanitários, caixas e válvulas de descarga	Sob demanda	1 a 3 anos
Piscina (estrutura e bombas)	Mensal	1 a 5 anos
Piscina (tratamento químico da água)	Semanal	Mensal
Projeto de prevenção e combate a incêndio	Trimestral	1 a 5 anos
Refrigeração e climatização (PMOC) **	**	**
Revestimento cerâmico	Sob demanda	1 a 3 anos
Sistema de aquecimento central de água	Mensal	1 a 5 anos
Sistemas de aterramento	Anual	1 a 3 anos
Sistema de bombeamento	Mensal	1 a 5 anos
Sistema de cobertura da edificação	Anual	1 a 5 anos
Sistema de proteção (SPDA)	Anual	1 a 3 anos
Sistema de segurança	Anual	1 a 3 anos
Sistemas fotovoltaicos	Sob demanda	1 ano
Vidros	Anual	1 a 3 anos

*Instrução Técnica n° 01/2019

**Portaria ANVISA n° 3.523/1998 (Anexo I) Resolução ANVISA n° 09/2003 ABNT NBR n° 17.037/2023

OBS: Os prazos de inspeção seguem os definidos pela ABNT NBR n° 17.170/2022



PRINCIPAIS SERVIÇOS QUE OS TÉCNICOS INDUSTRIAIS PODEM REALIZAR EM CONDOMÍNIOS

Para melhor orientação dos síndicos, segue uma relação dos principais serviços que os técnicos podem e devem fazer em condomínios residenciais e comerciais.

Reformas sem limite de área

Fachadas, coberturas e vidros

Pisos, paredes, forros de gesso e revestimentos

Adequação às normas de acessibilidade

Impermeabilização de lajes, caixas d'água e cisternas

Individualização de hidrômetros

Vazamentos e infiltrações

Montagem e manutenção de esquadrias de alumínio, madeira e metálicas (ferro e galvanizadas)

Manutenção e modernização de elevadores

Instalação e manutenção de equipamentos de climatização

Vazamentos de gás e estanqueidade de tubulações



PRINCIPAIS SERVIÇOS QUE OS TÉCNICOS INDUSTRIAIS PODEM REALIZAR EM CONDOMÍNIOS

Projetos de prevenção e combate a incêndio perante o Corpo de Bombeiros

Projeto, instalação e manutenção de sistemas de energia solar fotovoltaica, eólica e aquecimento termo solar

Atualização e reformas de quadros elétricos e medição de eficiência energética

Aterramento, inspeção e laudo (SPDA)

Projeto e execução de entrada de energia elétrica

Projeto e execução de cabine primária e posto de transformação (transformador)

Projeto e execução de sistemas para carregamento de baterias de veículos elétricos

Sistema de proteção contra surtos de tensão e descargas elétricas (DPS)

Instalação de dispositivo residual (DR)

Instalação de chuveiros, torneiras e aquecedores centrais

Instalação e manutenção de alarmes

Instalação, manutenção e monitoramento de câmeras e circuitos de segurança

Automação, iluminação de emergência, central PABX (interfones e telefone)



PRINCIPAIS SERVIÇOS QUE OS TÉCNICOS INDUSTRIAIS PODEM REALIZAR EM CONDOMÍNIOS

Projeto, instalação e manutenção de antena coletiva e cabeamentos

**Laudo termográfico (verificação de pontos críticos de calor)
em cabos, motores e transformadores**

Instalação e manutenção de sistemas hidrossanitários (hidráulicos)

Instalação e manutenção de bombas de piscina e hidromassagem

Limpeza de caixas d'água, análise de potabilidade

Limpeza de caixas de gordura, dedetização e controle de pragas

Projeto e execução de paisagismo e jardinagem

Tratamento de efluentes nos resíduos produzidos e descartados no meio ambiente





EXEMPLOS DE MODALIDADES TÉCNICO INDUSTRIAIS APTAS PARA REALIZAR SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÃO CIVIL

TÉCNICO ELETRÔNICA

TÉCNICO EM ELETROTÉCNICA

TÉCNICO EM TELECOMUNICAÇÕES

TÉCNICO EM INFORMÁTICA

TÉCNICO EM MECÂNICA

TÉCNICO EM QUÍMICA

TÉCNICO EM PAISAGISMO

TÉCNICO EM DESIGNER DE INTERIORES

TÉCNICO ELETROMÉCNICA

TÉCNICO EM ELETRO-ELETÔNICA

TÉCNICO EM MEIO AMBIENTE

TÉCNICO EM REFRIGERAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO



Para saber mais sobre quais modalidades técnicas podem realizar determinados serviços, entre em contato com o CRT-RS pelo 0800 191 2319 ou pelo e-mail atendimento@crtrs.org.br



FISCALIZAÇÃO PELA SEGURANÇA DA SOCIEDADE

É importante pontuar que o CRT-RS é uma autarquia pública federal que integra o Sistema CFT/CRT, criado pela Lei nº 13.639/2018 com competência exclusiva para orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício profissional dos Técnicos Industriais, regulamentado pela Lei nº 5.524/1968 e Decreto nº 90.922/1985; e das empresas com Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) voltada ao setor técnico, para que ambos – pessoas físicas e jurídicas – estejam devidamente registradas no conselho ao rigor da legislação vigente.

A Lei nº 6.839/1980, que dispõe sobre o registro de empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício de profissões, traz, em seu artigo 1º, que “o registro de empresas e a anotação dos profissionais legalmente habilitados, delas encarregados, serão obrigatórios nas entidades competentes para a fiscalização do exercício das diversas profissões, em razão da atividade básica ou em relação àquela pela qual prestem serviços a terceiros”.

A ação fiscalizatória do CRT-RS, engendrada pela gerência de fiscalização, segue os parâmetros definidos no Plano Nacional de Fiscalização Integrada (PNFI) do Sistema CFT/CRT, e tem caráter preventivo e orientativo, com aplicação de sanções punitivas somente em última instância. Cabe, portanto, aos síndicos, divulgar o conselho e os serviços prestados por técnicos habilitados ou empresas terceirizadas, zelando assim pela segurança e bem-estar dos condôminos e também das pessoas que circulam nas imediações dos condomínios.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Rio Grande do Sul



0800 191 2319



www.crtrs.org.br



atendimento@crtrs.org.br



Av. Borges de Medeiros, 328 - Sala 163 - Centro Histórico, Porto Alegre - RS - CEP: 90020-020

CARTILHA DO SÍNDICO

GUIA PRÁTICO COM ORIENTAÇÕES GERAIS PARA
SÍNDICOS E ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS