



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

EXPEDIENTE



GESTÃO 2022/2026

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente

Luiz Antonio Castro dos Santos

Vice-Presidente

Elemar Schneider

Diretora Administrativa

Cleusa Maria Machado Cunha

Diretor Financeiro

João Francisco Silveira Martins

Diretor de Fiscalização e Normas

Luiz Augusto Santiago

PRODUÇÃO EDITORIAL

Projeto Gráfico e Diagramação

Camila Graneto Pereira



CARTILHA DOS SÍNDICOS



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

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).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

SUMÁRIO



**RESPONSABILIDADE
DOS SÍNDICOS 05**



**MANUTENÇÃO PREDIAL
PREVENTIVA 07**



TÉCNICOS INDUSTRIAIS 11



**FISCALIZAÇÃO E SEGURANÇA
DA SOCIEDADE 20**

**TÉCNICO
QUE FAZ!**

TÉCNICOS QUE FAZ 21



**TERMO DE RESPONSABILIDADE
TÉCNICA 22**



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

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.

RESPONSABILIDADE DOS SÍNDICOS



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.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

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].

MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA



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.

A seguir, uma tabela referente à periodicidade das manutenções prediais preventivas, bem como o prazo para elaboração dos relatórios de inspeção:

PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

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
Instalações de interfonos	Sob demanda	1 a 3 anos

PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES



Sistema Construtivo	Manutenção	Inspeção
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 5 anos
Sistema de segurança	Anual	1 a 3 anos
Sistemas fotovoltaicos	Sob demanda	1 ano
Vidros	Anual	1 a 3 anos

*Instrução Técnica nº 01/2019

**Portaria ANVISA nº 3.523/1998 (Anexo I) Resolução ANVISA nº 09/2003 ABNT NBR nº 17.037/2023

OBS: Os prazos de inspeção seguem os definidos pela ABNT NBR nº 17.170/2022



TÉCNICOS INDUSTRIAIS



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

Os Técnicos Industriais são profissionais liberais, com profissão regulamentada pela Lei nº 5.524/1968 e pelo Decreto nº 90.922/1985, devidamente habilitados para o desempenho de suas atribuições.

São mais de 90 modalidades técnicas abrangidas pelo Sistema CFT/CRTs, como edificações e construção civil, mecânica, eletrotécnica, eletrônica, telecomunicações, refrigeração e climatização, e muitas outras. Praticamente todos os serviços de reforma e manutenção em condomínios residenciais e comerciais podem ser realizados por técnicos, de acordo com as atribuições legalmente normatizadas; e eles respondem, civil e criminalmente, em casos de irregularidades, propiciando segurança e comodidade aos condôminos e residentes.

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

TÉCNICOS EM EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÃO CIVIL



Elaboração de laudos e regularização de imóveis;

Elaboração e execução de projetos até 80m² e 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);

Reforma e adequação de reboco e gesso.

TÉCNICOS EM ELETROTÉCNICA



Aterramento, inspeção e laudo (SPDA);

Atualização e reformas de quadros elétricos e medição de eficiência energética;

Projeto e execução de entrada de energia elétrica;

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

Instalação e manutenção de alarmes;

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

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

Projeto e execução de sistema de automação do imóvel;

Realização de manutenção preventiva em todo o sistema elétrico;

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

Projeto e execução de sistemas de iluminação interna;

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

TÉCNICOS EM MECÂNICA



Serviço Público Federal
CRT-RS
Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

Manutenção e modernização de elevadores;

Vazamentos de gás e estanqueidade de tubulações;

Instalação e manutenção de bombas a motor;

Instalação e manutenção de sistemas hidrossanitários (hidráulicos).



TÉCNICOS EM REFRIGERAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO



Serviço Público Federal
CRT-RS
Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

Dimensionamento e instalação de ar condicionado;

Elaboração e execução do Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) de sistemas de climatização de ambiente .

OBS: Também pode ser feito por Técnicos em Refrigeração e Ar Condicionado, Técnicos em Mecânica e Técnicos em Eletromecânica.

TÉCNICOS EM DESIGN DE INTERIORES



CRT-RS
Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

Elaboração de projetos para ambientes internos e externos, como cozinhas planejadas;

Decoração, reforma e adequação de ambientes.

TÉCNICOS EM SISTEMAS DE ENERGIA RENOVÁVEL



Projeto, instalação e manutenção de sistemas de energia solar fotovoltaica, eólica até 75 kW e aquecimento termossolar.

OBS: Também pode ser feito por Técnicos em Eletrotécnica.



TÉCNICOS EM TELECOMUNICAÇÕES



Instalação, manutenção e monitoramento de câmeras e circuitos de segurança;*

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

Projeto, instalação e manutenção de antena coletiva e cabearmentos;

Provedores de internet, instalação e manutenção de equipamentos e otimização de infraestrutura de rede e conectividade.*

OBS: Também podem ser realizados por Técnicos em Eletrônica.



TÉCNICOS EM MEIO AMBIENTE



CRT-RS
Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

Controle e manutenção de caixas d'água, com análise de potabilidade;

Acompanhamento 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



FISCALIZAÇÃO FEDERAL FISCALIZAÇÃO E SEGURANÇA



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

Os Técnicos Industriais são profissionais liberais, com profissão regulamentada pela Lei nº 5.524/1968 e pelo Decreto nº 90.922/1985, devidamente habilitados para o desempenho de suas atribuições.

São mais de 90 modalidades técnicas abrangidas pelo Sistema CFT/CRTs, como edificações e construção civil, mecânica, eletrotécnica, eletrônica, telecomunicações, refrigeração e climatização, e muitas outras. Praticamente todos os serviços de reforma e manutenção em condomínios residenciais e comerciais podem ser realizados por técnicos, de acordo com as atribuições legalmente normatizadas; e eles respondem, civil e criminalmente, em casos de irregularidades, propiciando segurança e comodidade aos condôminos e residentes.

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



TÉCNICO QUE FAZ



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

O **CRT-RS** disponibiliza uma plataforma online e gratuita **Técnico que Faz**, pela qual os síndicos, empresas e a sociedade em geral podem encontrar e contratar técnicos registrados, de maneira simples e rápida, propiciando também aos profissionais divulgarem seus serviços, com qualidade, responsabilidade técnica e segurança jurídica.

Ao criar a conta na plataforma, os síndicos têm a possibilidade de busca por profissionais próximos de suas respectivas regiões. E ao divulgarem os serviços que necessitam, eles são facilmente encontrados por aqueles que buscam oportunidades.

Para se cadastrar é muito simples: basta acessar o site **www.tecnicoquefaz.crtrs.gov.br** e seguir as orientações da página.

TÉCNICO QUE FAZ!



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul

O que é TRT?

Documento obrigatório emitido pelo profissional ao executar qualquer serviço técnico, cuja atividade exija habilitação legal e conhecimentos técnicos de acordo com sua respectiva modalidade e atribuições.

Mais segurança para todos

O **TRT** garante ao contratante que os serviços sejam executados por um técnico legalmente habilitado.

Para a segurança dos condomínios e dos moradores, exija sempre a emissão do TRT referente a cada serviço realizado por profissionais técnicos habilitados.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CRT-RS

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Rio Grande do Sul



0800 191 2319



www.crtrs.org.br



/crtadors



/crt_rs



Av. Borges de Medeiros, 328 - 16º andar - Sala 163
Centro Histórico - Porto Alegre - CEP: 90020-020

CARTILHA DO
SÍNDICO





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