

## CONHEÇA O PAPEL DO CREA-SP

O Crea-SP é responsável por fiscalizar o exercício do profissional em uma obra ou serviço de Engenharia, verificando se quem elabora ou executa está registrado no Conselho e se emite a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART. Ao fiscalizar o exercício profissional nas Engenharias, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, o Crea-SP trabalha para garantir que os serviços prestados nessas áreas sejam executados por profissionais e empresas legalmente habilitados, ou seja, de acordo com a Lei Federal nº 5.194/66. O objetivo é garantir a segurança e a qualidade dos serviços à população.

## O QUE COMPETE AO CREA-SP

Veja quem pode ser denunciado e como:

- **Profissional que falha por imprudência, imperícia e negligência**  
Nesse caso é preciso apresentar denúncia/laudo técnico ao Crea-SP, elaborado por profissional habilitado, conforme a Resolução nº 1.002/02 do Confea e o Art. 8º, § IV, do Código de Ética Profissional.
- **Profissional que comete infração ao Código de Ética**  
A denúncia deve ser protocolada na Sede do Crea-SP ou em uma de suas Inspetorias, ou ainda outra Unidade do Conselho, mediante apresentação de provas documentais da infração cometida.

## O QUE NÃO COMPETE AO CREA-SP

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

A quem recorrer: a fiscalização compete à SRTE - Superintendência Regional do Trabalho, Emprego e Renda.

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

A quem recorrer: Defesa Civil.

**Deliberar sobre recuos de obras, invasão de terrenos e entrega de alvarás.**

A quem recorrer: Prefeitura Municipal.

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

A quem recorrer: Justiça comum/Juizados Especiais.

**Avaliar riscos relacionados às edificações: fissuras, trincas, rachaduras, fendas, corrosão, deformações, contenção de encostas, impermeabilização, etc.)**

A quem recorrer: contrate um profissional habilitado, com registro no Crea-SP, para confecção de laudo técnico com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

A elaboração de projetos e a condução da execução de obras em edificações são atribuições de profissionais legalmente habilitados. O engenheiro é o profissional que tem atribuição legal para esses serviços. Esse profissional tem responsabilidade civil sobre os serviços que executa. Sempre é bom lembrar: o exercício dos profissionais habilitados à prestação de serviços técnicos em edificações é regulamentado pela Lei Federal nº 5.194/1966.

## SÃO OBRIGAÇÕES DO ENGENHEIRO

- Elaborar um contrato e um orçamento (CDC);
- Fazer a vistoria e elaborar o laudo técnico;
- Recolher e apresentar a ART;
- Elaborar projetos e acompanhar efetivamente a obra;

Os profissionais responsáveis pela elaboração dos projetos e pela condução da execução das obras devem registrar seus serviços por meio da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

## POR QUE O CREA-SP FISCALIZA OS CONDOMÍNIOS?

Por meio de fiscalizações regulares, o Crea-SP trabalha para coibir a ação de leigos OU MESMO PROFISSIONAIS QUE NÃO TENHAM ATRIBUIÇÃO LEGAL, pois esse tipo de ação coloca em risco a segurança dos condôminos, uma vez que é executada por quem não tem habilitação técnica. Para evitar esses riscos, sempre que o condomínio for contratar um profissional ou uma empresa, certifique-se de que o profissional está devidamente habilitado e que a empresa está registrada no Crea-SP. Esta comprovação é uma garantia de que os serviços serão prestados dentro do padrão técnico. A verificação pode ser feita pelo site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br).



Produzido pelo Departamento de Comunicação da Superintendência de Comunicação e Eventos (DCO/SUPCEV)

Referências:

- Norma NBR 16.280 da ABNT – “Reforma em Edificações – Sistema de Gestão de Reformas - Requisitos”.
- “Manual do Síndico 2008” – Editado pelo Crea-AM.
- “Reformas Em Edificações – Manual Prático”, de acordo com a NBR 16.280 da ABNT – Secovi/Paraná – Versão 1/2014.
- “Manual do Síndico” – 2ª edição – 2012 – Crea-SC/Secovi
- “Conselho para o Síndico” – Crea-GO.

Imagens: Freepik

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

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

# REFORMAS EM CONDOMÍNIOS

O QUE VOCÊ PRECISA SABER



# CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

MANUAL PARA SÍNDICOS, PROPRIETÁRIOS E PROFISSIONAIS DO SISTEMA CONFEA/CREA

## APRESENTAÇÃO

Com o lançamento e distribuição de mais uma tiragem deste impresso – REFORMAS EM CONDOMÍNIOS: O QUE VOCÊ PRECISA SABER – o Crea-SP visa levar ao conhecimento dos síndicos de condomínios verticais e horizontais um resumo do papel do Conselho junto a esse segmento, com recomendações referentes às responsabilidades desses profissionais no exercício de suas atividades. Além de explicar o porquê da sua obrigação na fiscalização do exercício profissional em obras e serviços de Engenharia nessa área do universo imobiliário, o Crea-SP trata aqui das responsabilidades legais dos síndicos, orientando-os sobre os serviços que devem ser executados por profissionais habilitados e o que compete ou não ao Conselho nesse ramo de atividade. É importante ressaltar que, com a evolução da sociedade e do conhecimento, surgem também as necessidades de habilitações específicas dos profissionais da área tecnológica, não restando mais espaço para o amadorismo e a improvisação – principalmente quando se trata da elaboração de projetos complexos e da prestação de serviços que não podem colocar em risco a integridade física de pessoas e estruturas. A responsabilidade dos síndicos, nesse aspecto, é enorme, pois compete a eles prover a manutenção das estruturas prediais, de forma a garantir a tranquilidade e a segurança dos condôminos e de todas as pessoas que transitam por esses locais. Para que isso aconteça, o Crea-SP recomenda: na hora de contratar uma empresa ou um profissional para prestar serviços ao condomínio, o síndico deve estar atento para que tanto uma quanto o outro possuam a devida habilitação legal e profissional, o que só será garantido com o registro no Conselho.

### AS NORMAS QUE RECOMENDAM AS MELHORES PRÁTICAS EM REFORMAS FORAM CRIADAS PARA AUMENTAR A SEGURANÇA EM EDIFÍCIOS

*O Edifício Copan é o maior condomínio de São Paulo. Tem 140 metros de altura, 37 andares e cerca de 5.000 moradores. Com 1.160 apartamentos, é considerado a maior estrutura de concreto armado do Brasil e um dos maiores edifícios residenciais da América Latina.*



## SERVIÇOS EXCLUSIVOS DE EMPRESAS E PROFISSIONAIS HABILITADOS E REGISTRADOS NO CREA-SP

- 1 Instalação e/ou manutenção de sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA – para-raios), atendendo à NBR 5419 da ABNT, e surtos de tensão, atendendo à NBR 5410 da ABNT;
- 2 Instalação ou manutenção de subestações elétricas;
- 3 Instalação e/ou manutenção de centrais de computação telefônica (PABX, PAX, PBX, KS, CPA) e distribuidor de chamadas ou outros porteiros eletrônicos, sistemas de alarme, circuitos fechados de TV (CFTV), sonorização, TV por assinatura e distribuição de sinais;
- 4 Instalação e/ou manutenção de cercas eletrificadas;
- 5 Instalação e/ou manutenção de portões automatizados;
- 6 Pinturas, recuperação de fachadas, impermeabilização, construções diversas, instalações elétricas e hidrossanitárias (quadras poliesportivas, piscinas, reservatórios/cisternas);
- 7 Perfuração e/ou manutenção de poços tubulares;
- 8 Manutenção de elevadores;
- 9 Recarga de extintores de incêndio e teste hidrostático;
- 10 Manutenção de centrais de condicionadores de ar e exaustores;
- 11 Instalação e manutenção de central de GLP;
- 12 Conservação de parques e jardins;
- 13 Controle de pragas, desinsetização, desratização e similares;
- 14 Instalação e/ou manutenção de geradores;
- 15 Instalação e/ou manutenção de caldeiras.

## A RESPONSABILIDADE LEGAL DO SÍNDICO

As responsabilidades do síndico estão estabelecidas pelo Código Civil (Lei nº 10.406/2002) 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 a manutenção do patrimônio coletivo. Em casos de negligência no cumprimento de seus deveres, o síndico poderá ser civil e criminalmente responsabilizado. A Norma Técnica NBR 5.674 da ABNT (Manutenção de Edificações – Procedimentos) dispõe que, no caso de propriedade condominial, os proprietários condôminos são os responsáveis pela manutenção das partes autônomas individualizadas. Porém, na execução de reforma nessas unidades, o síndico deverá solicitar a participação de profissional habilitado, exigindo a ART, com o objetivo de garantir a segurança do conjunto da edificação.

### NORMA TÉCNICA Nº 5.674 DA ABNT É REFERÊNCIA

Essa norma, que define a manutenção de edificações, é referência para que síndicos e proprietários 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. Os síndicos respondem civil e criminalmente por todo problema ocorrido no condomínio, conforme previsto na Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Todos os condôminos são responsáveis pela manutenção da edificação.

## A IMPORTÂNCIA DA ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – LEI 6.496/77

A ART é um documento que garante que os serviços são prestados por profissionais habilitados. Foi instituída pela Lei Federal nº 6.496/77 e define, para efeitos legais, os responsáveis técnicos pelos serviços contratados. Ou seja, é uma garantia para quem contrata, pois é um documento de anotação obrigatória para o profissional ou empresa que executa a obra/serviço. Sua falta implica sanções ao profissional, cominadas no art. 6º da Lei nº 5.194/66.

Por isso os síndicos devem sempre exigir do profissional contratado a emissão de sua ART. É a forma legal de se registrar o contrato do profissional com seu cliente. Quanto maior o detalhamento do serviço ou obra mencionado na ART, mais segurança para o síndico e para os contratados. Nesse documento são especificados os seguintes detalhes da obra ou serviço a ser executado, tais como: nomes do contratante e do contratado, endereço da obra/serviço, resumo do contrato que deu origem à ART, valor da obra/serviço, honorários profissionais, clara descrição dos serviços a ser executados, os códigos das atividades específicas e outros dados de controle. E mais: a ART obriga que o executor realize o serviço exatamente como foi acordado e, principalmente, dentro dos prazos e padrões técnicos estabelecidos. Caso ocorra descumprimento das normas técnicas, o contratado poderá sofrer sanções junto ao Crea-SP. Em casos de acidentes, incidentes, sinistros ou falta de qualidade dos serviços executados, o registro da ART garante que a responsabilidade civil e criminal seja transferida diretamente ao contratado, isentando o síndico.