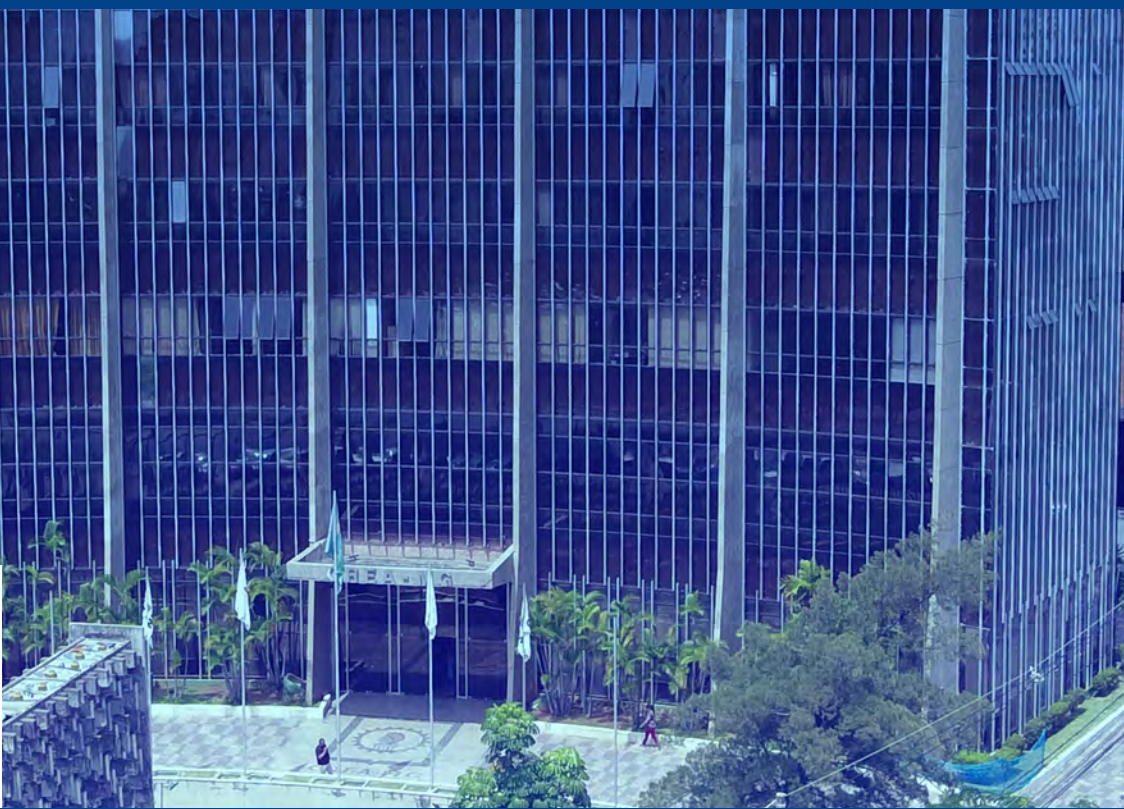


MANUAL DO SÍNDICO

**Orientações para Reformas e
Manutenções de Condomínios**



CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Minas Gerais



MANUAL DO SÍNDICO

FICHA TÉCNICA / CATALOGRÁFICA

Manual do Síndico é uma publicação do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (Crea-MG) • Presidente - Engenheiro Civil **Lucio Borges** • Vice-Presidente – Engenheiro Industrial Mecânico **Leonardo Aires de Souza** • Diretor Administrativo e Financeiro – Engenheiro Civil **Walmir de Almeida Januário** • Diretor de Relações Institucionais - Engenheiro Civil **Pedrinho da Mata** • Diretor de Atendimento e Acervo - Engenheiro Agrônomo **Gustavo Lopes da Silva** • Diretor de Planejamento, Gestão e Tecnologia - Engenheiro Mecânico **Francis José Saldanha Franco** • Diretora Técnica e de Fiscalização - Engenheira Civil **Maria das Graças Lage** • Diretor de Recursos Humanos - Engenheiro Eletricista **Flávio Vianna** • Chefe de gabinete: Engenheiro Civil **Marcos Gervásio** • Superintendente de Relações Institucionais: Engenheiro Civil **Jean Marcus Ribeiro** • Gerente de Comunicação e Publicidade: **Debi Sarmento**.

Organização: engenheira civil **Maria das Graças Lage de Oliveira** • Diagramação e revisão: **GCP - Crea-MG**

O conteúdo desta cartilha está disponível no site do Crea-Minas (<http://www.crea-mg.org.br/images/cartilhas/Manual-do-Sindico.pdf>). Pode e deve ser reproduzido! Você pode compartilhar e adaptar o presente trabalho, desde que citada a fonte, dando o devido crédito aos autores, conforme os termos da licença Atribuição-NãoComercial-Compartilhaqual 4.0 Internacional.



CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Minas Gerais

C755c

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais.
Manual do síndico / Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA-MG. – Belo Horizonte : CREA-MG, 2019.

12 p.: il. color.

I. Engenharia. II. Profissional. III. Reforma. IV. Síndico. V. Condôminos. VI. Acessibilidade. VII. Manutenção Preventiva. VIII. Título

CDU 005.591.452(035)

APRESENTAÇÃO

A manutenção em condomínios, sejam eles horizontais ou verticais, residenciais ou comerciais, industriais ou hospitalares, entre outros, é essencial para garantir o bom funcionamento de suas instalações e ainda assegurar a saúde e segurança dos seus usuários.

Nos últimos anos, com a introdução dos conceitos de desempenho das edificações, bem como a definição clara dos prazos de garantia, faz-se necessário entender a importância de promover as manutenções para que se possa garantir a vida útil projetada a um edifício, sistema ou subsistema.

Constantes estudos de verificação da origem de falhas em edificações demonstram que dois terços destes eventos são provocados por manutenção deficiente, perda precoce de desempenho ou deterioração acentuada. As influências relacionadas ao uso e à operação afetam diretamente a durabilidade das edificações. Dessa forma, a manutenção, além de ser um investimento, é também uma ferramenta de gestão para o síndico e também para o administrador de bens imóveis, pois o retorno é significativo, principalmente sob a ótica da valorização do patrimônio.

Atento a esta demanda, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (Crea-MG), no cumprimento de sua missão legal de defesa da sociedade, traz orientações básicas para o melhor desempenho das atividades de manutenção por meio da execução de obras e/ou serviços técnicos, considerando as normas regulamentadoras (NBR) elaboradas pela ABNT e demais legislações em vigor. As orientações contidas nesta cartilha estão atualizadas de acordo com as inovações técnicas e as demandas mercadológicas e pretendem auxiliar os leitores no entendimento das situações que mereçam atenção, com acompanhamento técnico de profissional habilitado, visando a garantia da segurança em todas as intervenções dentro dos condomínios.

Em caso de dúvidas, os canais de atendimento do Crea-MG estarão sempre disponíveis para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Desejo uma ótima leitura.

Engenheiro civil Lucio Fernando Borges

Presidente do Crea-MG



SUMÁRIO

Apresentação	3
Condomínio.....	5
Responsabilidades do síndico	6
Responsabilidades dos condôminos.....	7
Segurança da edificação	8
Manutenção predial preventiva	9
Sistema de manutenção	13
Execução de reforma nas áreas comuns ou unidades autônomas	14
Acessibilidade	15
Por que contratar profissional ou empresa habilitada	16
Responsabilidades dos profissionais e empresas habilitados.....	17
Necessidade da ART	
Anotação de Responsabilidade Técnica	18
O Crea-MG.....	19
Ouvidoria Crea-MG.....	20
Fale conosco.....	20



CONDOMÍNIO

Condomínios são unidades residenciais ou comerciais autônomas que compartilham uma mesma edificação ou terreno, com mais de um proprietário ou usuário, conforme Capítulo VI – Do Condomínio Geral, da Lei 10.406/2002 – Código Civil Brasileiro e a Lei 4.591/1964 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.



RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO

O síndico é o responsável legal pela administração do Condomínio, por delegação da Assembleia do Condomínio, conforme estabelecido no art. 22 da Lei 4.591/1964 e no art. 1.348 da Lei 10.406/2002 – Código Civil Brasileiro, devendo obedecer à Convenção do Condomínio e Regimento Interno, às Normas ABNT NBR 5.674, Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção e ABNT NBR 14.037, Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisito, assumindo os encargos e responsabilidades nos seguintes aspectos:

Administração financeira: manter as contas do Condomínio em dia, quanto aos recebimentos, pagamentos, fundo de reserva e seguro da edificação;

Limpeza: manter as áreas comuns limpas, desinsetização e desratização, assim como a desinfecção da caixa d'água, caixas de gordura, etc.;

Segurança da edificação: manter a integridade da edificação para evitar sinistros e danos aos usuários ou terceiros;

Valor patrimonial: zelar para que a edificação mantenha seu desempenho, funcionamento de todos os sistemas e aparência de boa conservação, preservando o bem patrimonial.



RESPONSABILIDADES DOS CONDÔMINOS

O proprietário da unidade autônoma está sujeito aos deveres como disposto nos art. 1.336 a 1.345 da Lei 10.406/2002 – Código Civil Brasileiro:

No art. 1.336, são deveres do condômino:

- Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO

Para garantir a segurança da edificação é responsabilidade do síndico manter a integridade dos seguintes sistemas:

Segurança Estrutural – Garantida através de vistorias periódicas, realizadas por profissionais competentes, para atestar a integridade das estruturas da edificação: lajes, pilares, vigas e fundações, ou paredes estruturais, muros de arrimo e contenções.

Segurança contra incêndio – Garantida através do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, atestando que as instalações de prevenção e combate a incêndio encontram-se conforme o projeto aprovado e em plenas condições de uso. Deve ser revalidados a cada cinco anos nas edificações particulares, mas quando há acesso de público a cada três anos.

Segurança das instalações elétricas e descargas atmosféricas – Garantida através de vistorias periódicas, para atestar se mantem sua integridade e se estão sendo utilizadas conforme previsto nos projetos, e nos testes do sistema de para-raios.

Segurança das fachadas – Garantida através de vistorias periódicas dos revestimentos das fachadas e das esquadrias, para atestar se mantem sua integridade e se há risco de queda.

Segurança da instalação de gás – Garantida através de vistorias periódicas para atestar sua integridade e realização de testes de estanqueidade ou vazamentos.

Segurança dos elevadores – Garantida através de contrato de manutenção com empresa legalmente habilitada, através das inspeções e manutenções periódicas.

Segurança nas reformas das unidades e das partes comuns – Garantida através de projetos e laudos técnicos de vistoria elaborados por profissional competente, atestando que as intervenções não colocam em risco a segurança dos usuários e da edificação.

MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA

Naturalmente há o desgaste e depreciação dos imóveis devido ao uso, as intempéries e ao envelhecimento, e somente a manutenção predial preventiva com inspeções e manutenções periódicas podem evitar sua deterioração, preservando o desempenho, o funcionamento e o valor patrimonial.

É fundamental que o síndico e os proprietários se conscientizem da importância do Sistema de Manutenção da Edificação, com a participação de profissional ou empresa habilitados, para resguardar a responsabilidade do síndico, de forma a garantir a segurança e o desempenho dos diversos sistemas que compõem o condomínio.



Obras civis de reforma, benfeitorias, incluindo as unidades internas dos aptos e lojas comerciais



Reformas em prédios residenciais e comerciais (shoppings e galerias)



Serviços de instalação e/ou manutenção em esquadrias, vidros etc



Serviços de pinturas e texturas (internas e externas)



Serviços de recuperação de fachadas tais como pinturas, textura, cerâmicas e revestimentos



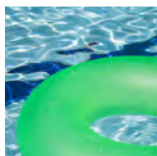
Manutenção e recuperação de marquises



Pisos em blocos de concreto intertravado



**Instalações hidrossanitárias
(redes de água, prumadas, esgotos, caixas, etc)**



**Instalação e/ ou manutenção de piscinas,
espelhos d'água, chafariz, reservatório etc**



Sistema de aquecimento solar



**Impermeabilização (reservatórios,
piscinas, lajes, jardineiras etc)**



Instalação e/ou manutenção de bombas



Instalação e manutenção cobertura



**Instalações elétricas de baixa tensão
(redes, quadro, medição, etc)**



Perfuração e/ou manutenção de poços tubulares



**Instalação e/ou manutenção de Sistemas de Proteção Contra
Descargas Atmosféricas / SPDA (para-raios)**



Manutenção de subestações elétricas



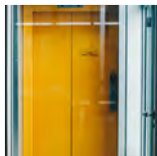
**Instalação e/ou manutenção de centrais telefônicas, sistemas de
alarme, circuitos fechados de TV (CFTV) e de sonorização**



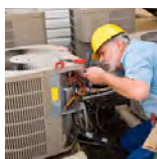
Instalação e/ou manutenção de cercas eletrificadas



**Instalação e/ou manutenção de portões/
portas automatizados**



Manutenção de elevadores



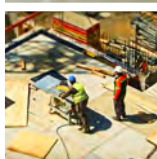
Manutenção de ar condicionado e exaustores



Instalação e/ou manutenção de geradores



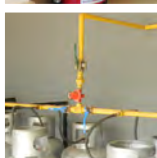
Instalação e/ou manutenção de caldeiras



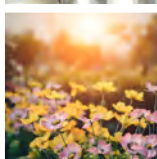
Instalação e/ou manutenção so Sistema de Prevenção e Combate Incêndio e Pânico



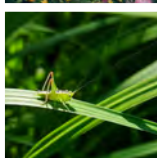
Recarga de extintores de incêndio e teste hidrostático



Manutenção de central de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo)



Conservação de parques e jardins



Execução de controle de pragas

SISTEMA DE MANUTENÇÃO

É o conjunto de atividades que visam manter a segurança e o valor patrimonial da edificação, garantindo o desempenho de todos os seus sistemas, conforme a ABNT NBR 5674, Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.

As atividades que compõem o sistema de manutenção estão descritas no Manual de Operação, Uso e Manutenção da Edificação - MOUME. Tanto o síndico quanto os proprietários devem receber uma cópia do manual que traz orientações sobre as áreas de uso comum, destinadas aos síndicos, e orientações acerca das unidades privadas, destinadas aos proprietários.

O MOUME é regulamentado na ABNT NBR 14.037 Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisito, para elaboração e apresentação dos conteúdos, com as recomendações para inspeções periódicas, manutenções preventivas e como utilizar a edificação.

É IMPRESCINDÍVEL QUE TODO CONDOMÍNIO POSSUA O MANUAL MOUME.

Em condomínios que não possuem o MOUME, o síndico deverá contratar profissionais ou empresas legalmente habilitados para efetuar a inspeção predial e elaborar o laudo de inspeção com as recomendações de manutenção necessária que permitirão a elaboração do MOUME.

É responsabilidade do síndico seguir as orientações do MOUME para as áreas comuns e dos proprietários para as suas unidades, e manter o registro de todas as manutenções e reformas, constituindo a memória da edificação, para futuras reformas e valorizar o imóvel, comprovando que cumpriu todas as exigências.



EXECUÇÃO DE REFORMA NAS ÁREAS COMUNS OU UNIDADES AUTÔNOMAS

O síndico e os proprietários precisam estar cientes que a edificação é um conjunto de sistemas que precisa funcionar de forma integrada, e qualquer alteração em um sistema pode afetar toda a edificação, quanto à segurança dos usuários, da edificação, o valor patrimonial.

Antes de iniciar qualquer intervenção, o Síndico ou proprietários devem contratar um profissional ou empresa habilitados para elaborar os projetos e o laudo técnico, garantindo que a segurança dos usuários, da edificação e dos diversos sistemas serão resguardados.

Na execução das reformas devem ser obedecidas as prescrições na ABNT NBR 16.280 - Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas – Requisitos, que descreve todos os procedimentos para o síndico, proprietários e profissionais ou empresas habilitadas.

ACESSIBILIDADE

Todas as edificações precisam atender ao disposto na Lei 10.098/2000 e ABNT NBR 9.050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, para atender as pessoas com mobilidade reduzida.

A maioria das edificações mais antigas, anteriores à norma, não contempla os requisitos de acessibilidade. Entretanto, essa é uma questão muito importante para os condomínios, já que nós ou nossos familiares podemos demandar áreas acessíveis, de forma temporária ou permanente. Além disso, com o avanço da idade das pessoas, a acessibilidade aumenta a autonomia e minimiza riscos de acidentes.

Portanto, é um assunto que os condomínios precisam pautar nas reuniões, consultar profissional ou empresa habilitada para estudar formas de adequar a acessibilidade da edificação, conforme a Lei nº 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.



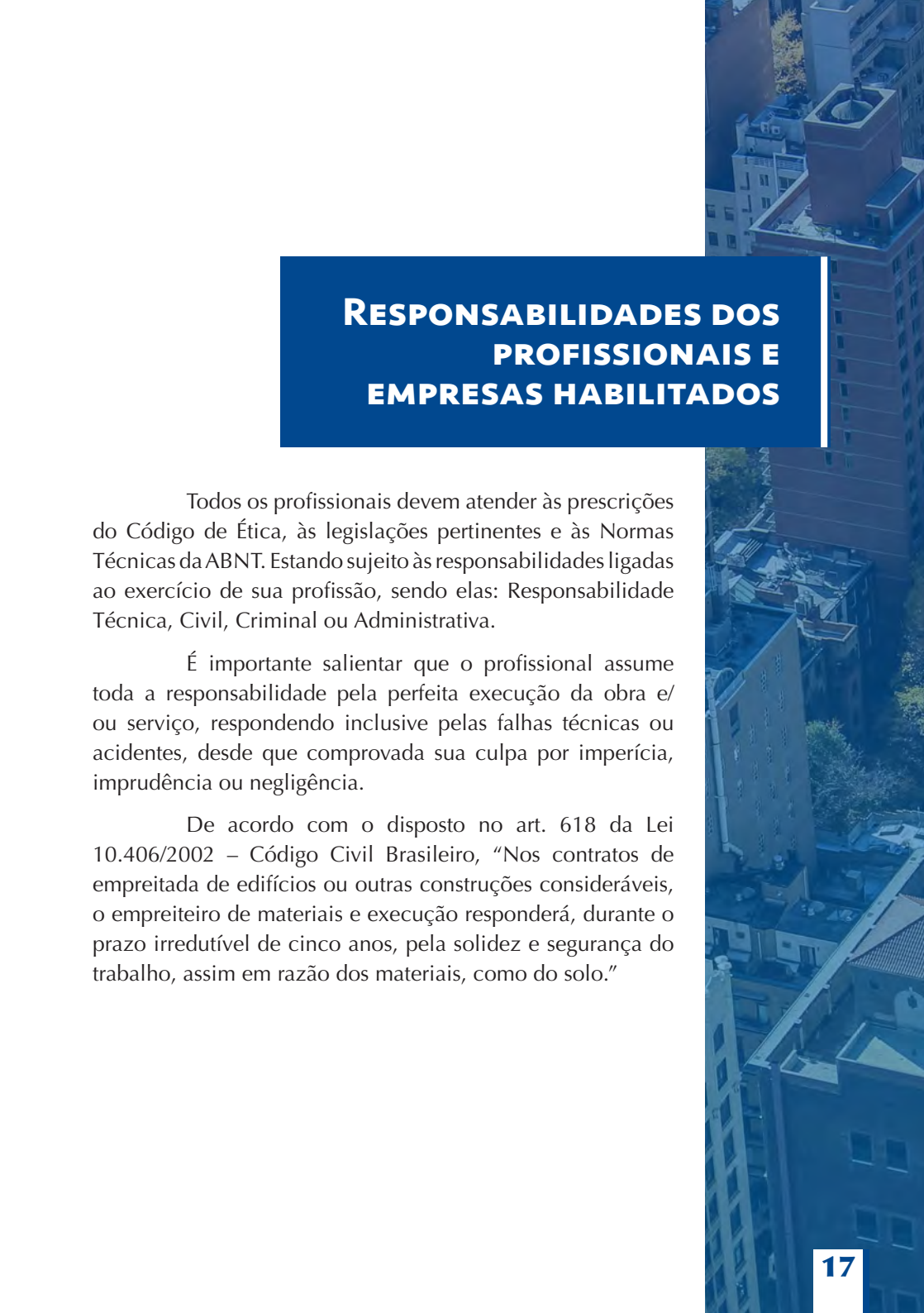


POR QUE CONTRATAR PROFISSIONAL OU EMPRESA HABILITADA

A manutenção e reforma das edificações são atividades técnicas que só podem ser realizadas por profissionais ou empresas legalmente habilitados por possuírem atribuições e capacidade técnica, conforme disposto na Lei 5.194/1966 e normas vigentes

Caso o síndico ou proprietários contratem leigos, assumem todos os riscos decorrentes da execução da atividade de engenharia sem o RT - Responsável Técnico, podendo causar acidentes, danos contra terceiros, má execução, refazimento, custos elevados e não atendimento das expectativas. Ao infringir a legislação, estão sujeitos a processos judiciais e multas devido autuação pelo Crea.

A segurança em contratar profissionais ou empresas legalmente habilitados é a garantia documentada dos serviços prestados.



RESPONSABILIDADES DOS PROFISSIONAIS E EMPRESAS HABILITADOS

Todos os profissionais devem atender às prescrições do Código de Ética, às legislações pertinentes e às Normas Técnicas da ABNT. Estando sujeito às responsabilidades ligadas ao exercício de sua profissão, sendo elas: Responsabilidade Técnica, Civil, Criminal ou Administrativa.

É importante salientar que o profissional assume toda a responsabilidade pela perfeita execução da obra e/ou serviço, respondendo inclusive pelas falhas técnicas ou acidentes, desde que comprovada sua culpa por imperícia, imprudência ou negligência.

De acordo com o disposto no art. 618 da Lei 10.406/2002 – Código Civil Brasileiro, “Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.”



NECESSIDADE DA ART ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) é um documento criado pela Lei 6.496/1977, 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.

A ART funciona, também, como instrumento de garantia para o contratante, além de ser um documento que pode ser utilizada como comprovante jurídico.

É imprescindível que a emissão da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica seja antes ou por ocasião do início do serviço e/ou obras bem como seu recolhimento.

A função do Crea-MG é zelar para que as profissões da engenharia, agronomia e geociências sejam disponibilizadas à sociedade com qualidade e ética. Portanto, a fiscalização do Crea-MG auxilia os síndicos e proprietários, alertando das suas responsabilidades e evitando que leigos comprometam a segurança e a manutenção dos condomínios.



Como verificar se o profissional ou empresa estão regulares no Crea-MG?

No site, clique em <http://www.crea-mg.org.br/index.php/servicos/consultas>



Como solicitar a fiscalização do Crea-MG para verificar se uma obra ou serviço estão legalizados?

No site, clique em <http://www.crea-mg.org.br/index.php/servicos/fiscalizacao/denuncia>.



APLICATIVO

Aplicativo do Crea-MG facilita denúncias de irregularidades

O APP é uma ferramenta de contato menos burocrática entre o Conselho, os profissionais e a sociedade.

Pode ser baixado de forma gratuita através do site do Crea-MG ou da AppStore, para dispositivos IOS, e da Play Store, para dispositivos Android.

OUIDORIA CREA-MG

Telefone: 0800.2830273

A Ouvidoria funciona como uma ponte entre o cidadão ou profissional e o Crea-MG. É um serviço aberto para escutar suas reivindicações, denúncias, sugestões e também elogios.

FALE CONOSCO

Central de Informações: 0800 031 2732

Av. Álvares Cabral, 1600
Santo Agostinho
Belo Horizonte - MG
Cep:30170-917

 (31)3299-8825  /crea.mg

 /crea_minas  /CreaMinas

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

OLIVEIRA, Claudia de; FRANCALACCI, Patrícia (ed.). **Manual do Síndico - Manutenção Predial**. 3a. ed. Florianópolis: Crea-SC, 2018. Disponível em: <https://portal.crea-sc.org.br/wp-content/uploads/2019/05/manual_do_sindico_2018_SITE.pdf>. Acesso em: 12 nov. 2019.

MAIA, Edvaldo Pereira et al. **Manual do Síndico - Orientações para Reformas e Manutenções de Condomínios**. Goiânia: Crea-GO, [s.d.]. Disponível em: <http://www.crea-go.org.br/site/atendimento/arquivos/Manual_sindico.pdf>. Acesso em: 12 nov. 2019.

FRANCISCO, Vanessa Pacola (coord.). **Inspeção predial - a saúde dos edifícios**. 2a. ed. São Paulo: Ibape-SP, 2015. Disponível em: <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1541781803-Cartilha-Inspecao_Predial_a_Saude_dos_Edificios.pdf>. Acesso em: 12 nov. 2019.