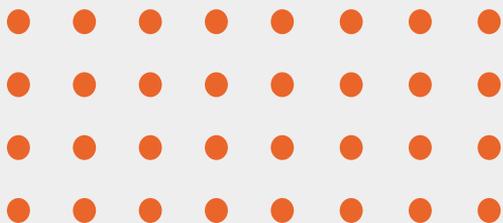


# Cartilha dos Síndicos

OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA E  
AGRONOMIA



2024

# Introdução

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará (CREA-CE) tem como missão garantir a realização de serviços técnicos de engenharia por profissionais habilitados, protegendo a sociedade da atuação de pessoas sem formação acadêmica nem registro profissional na área da engenharia.

Esta cartilha foi desenvolvida para orientar síndicos de condomínios e proprietários de empreendimentos sobre a importância de contratar profissionais habilitados e registrados no CREA-CE para garantir a segurança das construções e sua longevidade.

Ela foi elaborada pelo CREA-CE, através de seu Presidente, o Engenheiro Civil Fernando Galiza, com o apoio da Gerência de Fiscalização, do Gabinete da Presidência e dos Conselheiros representantes das Câmaras Especializadas.



# Sumário

- 03** Conheça o papel do CREA-CE
- 03** Condomínios x CREA-CE
- 05** Pessoa não habilitada na execução de obra ou serviço traz prejuízos para o condomínio
- 06** Responsabilidade do síndico
- 06** O papel fundamental da ART: protegendo e garantindo a qualidade no condomínio
- 08** Quais os serviços realizados em condomínios que devem ser executados por profissionais habilitados
- 18** Caso o Síndico detecte alguma irregularidade, o que deverá fazer?
- 19** NÃO compete ao CREA
- 21** A Importância da Contratação de Profissionais Habilitados pelo CREA na Gestão de Condomínios



## Conheça o papel do CREA-CE

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) desempenha um papel fundamental na fiscalização de atividades relacionadas à engenharia e agronomia em diversos contextos, incluindo condomínios. O CREA-CE trabalha para garantir que os serviços prestados nessas áreas sejam executados por profissionais e empresas habilitadas de acordo com a Lei Federal nº 5.194/66, visando garantir a qualidade dos serviços e segurança para a sociedade.

## Condomínios x CREA-CE

A manutenção preventiva/programada é crucial para garantir que o condomínio opere continuamente com eficiência, proporcionando segurança e conforto aos seus residentes. Esse procedimento não só prolonga a vida útil das instalações do condomínio, mas também assegura a realização de serviços periódicos de conservação geral.



Muitos desses serviços são de natureza técnica, exigindo a contratação de empresas ou profissionais qualificados. De acordo com a **Lei nº 5.194/66**, que regulamenta as profissões de Engenharia e Agronomia, **um profissional ou empresa habilitada é aquele devidamente registrado e em conformidade com suas obrigações junto ao CREA CE**, conforme estabelecido no artigo 67.

A seleção do profissional ou de uma empresa adequada depende da natureza específica da atividade técnica a ser realizada. Portanto, antes de firmar qualquer contrato, o síndico deve procurar no mercado por profissionais ou empresas que se disponham a executar os serviços de Engenharia e Agronomia e verificar sua regularidade perante o CREA-CE.

Para confirmar se uma empresa ou profissional está devidamente registrado no Conselho, o síndico pode consultar o site por meio do endereço:

**<https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>**

ou entrar em contato pelo telefone **(85) 3453 5800**.

## **Pessoa não habilitada na execução de obra ou serviço traz prejuízos para o condomínio**

Um Serviço prestado ou executado por pessoas não habilitadas pode ocasionar os seguintes prejuízos:

- Utilização de materiais inadequados;
- Orçamento impreciso;
- Despesas desnecessárias;
- Manutenção inadequada;
- Danos à estrutura;
- Ocorrência de acidente, tragédias e prejuízos irreparáveis

Portanto, ao contratar serviços de execução, manutenção e reparo, sempre priorize a presença de profissionais registrados no CREA. Esta prática não só garante a qualidade e segurança dos serviços, mas também proporciona tranquilidade e evita dores de cabeça para o síndico e os moradores.



## Responsabilidade do Síndico

A responsabilidade do síndico ao contratar um profissional não habilitado está estabelecida no Código Civil, mais especificamente no artigo 22 da Lei 4.591/1964 e o Art 1.348, II do Código Civil de 2002. De acordo com essa legislação, o síndico tem o dever de zelar pela segurança e pelo bom funcionamento do condomínio, o que inclui a contratação de profissionais qualificados para serviços técnicos, como os relacionados à Engenharia e à Agronomia.

Caso o síndico opte por contratar um profissional não habilitado para realizar esses serviços, ele assume o risco de eventuais problemas decorrentes dessa escolha. Isso pode incluir desde questões de segurança até possíveis danos estruturais ao condomínio. Além disso, o síndico pode ser responsabilizado civilmente por eventuais prejuízos causados aos condôminos em decorrência da contratação de um profissional não habilitado.

**O papel fundamental da ART:  
protegendo e garantindo a qualidade  
no condomínio**



**A Anotação de Responsabilidade Técnica - ART é um documento que identifica e define, para efeitos legais, o responsável técnico por uma obra ou serviço técnico.** Nela, são especificados o contratante da obra ou serviço, o local da sua realização, o prazo para execução, o tipo de serviço ou obra realizada, entre outras informações.

A ART atesta que o profissional se compromete com a execução técnica da obra ou serviço, conferindo segurança jurídica tanto ao síndico quanto ao condomínio.

Portanto, a ART comprova a existência do contrato, mesmo nos casos em que tenha sido realizado verbalmente. É neste documento que se estabelecem os limites da responsabilidade, ou seja, o profissional é responsável apenas pelas atividades técnicas que executou.

De acordo com o Artigo 3º da Resolução 1.137 de 2023 do Confea, “Todo contrato, seja ele escrito ou verbal, para execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea, fica sujeito ao registro de ART no Crea em cuja circunscrição for exercida a respectiva atividade.”

## Quais os serviços realizados em condomínios que devem ser executados por profissionais habilitados

### 1. Elevadores, escadas rolantes e plataformas elevatórias

Serviços em elevadores, escadas rolantes e plataformas elevatórias

- Projeto e/ou fabricação;
- Manutenção;
- Instalação ou montagem;
- Laudos Técnicos



**Atenção:** a manutenção é considerada como prestação de serviços com ou sem fornecimento de material e sem alteração dos projetos.

#### *Profissionais Habilitados*

A prestação de serviço deverá ser realizada por profissional de nível superior, Engenheiro Mecânico, com atribuições do Art. 12 da Resolução nº 218/73 do CONFEA.

## 2. Centrais de Gás

### Tipos de Centrais de Gás:

- Distribuição em edificações;
- Distribuição em redes urbanas subterrâneas;
- Produção, transformação, armazenamento e distribuição.

### *Profissionais Habilitados*

- Engenheiros Civis, de Fortificação para **distribuição em edificações;**
- Engenheiros Mecânicos, Engenheiros Químicos, Engenheiros Industriais das Modalidades Mecânica e Química **para os três tipos de central;**
- Engenheiros industriais da modalidade Metalurgia **para centrais de gás de produção, transformação, armazenamento e distribuição.**

**Fundamentação:** Decisão Normativa do CONFEA, nº 032/1988

**Observação:** em edificações, como prédios, os profissionais habilitados para manutenção de Central de Gás são os Engenheiros Civis, fortificação.

### 3. Condicionadores de AR

Serviços em Condicionadores de AR

- Projeto;
- Manutenção;
- Instalação ou montagem;
- Avaliação biológica, química e física de ambientes climatizados.

**Observação:** é importante salientar que para ambientes de uso coletivo é obrigatório a elaboração do Plano de Manutenção Operação e Controle (PMOC), o qual se refere a um conjunto de medidas legais estipuladas para monitorar, adequar e assegurar os padrões de qualidade do ar em ambientes climatizados de uso coletivo.

*Profissionais Habilitados*

- **Projetos, instalação e manutenção de ar-condicionado**

Engenheiros Mecânicos

- **Para executar a avaliação biológica, química e física de ambientes climatizados**

Engenheiros Químicos, Engenheiros Industriais, modalidade Química, Arquitetos com especialização em Engenharia em Segurança do Trabalho, Tecnólogos na área de Engenharia Mecânica, Tecnólogos da área da Engenharia Química.

**Fundamentação:** Decisão Normativa do CONFEA, nº 042/1992 e PL 297/2023

#### **4. Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas ( SPDA)**

Todo sistema destinado a proteger uma estrutura ou edificação contra os efeitos das descargas atmosféricas, sendo composto de um sistema de captação, condutores de descida e sistema de aterramento. O aterramento deve possuir uma caixa de inspeção para realização da sua medição.

Os cálculos e parâmetros elétricos para a execução do serviço, em especial para os sistemas de aterramento e ligações equipotenciais, seleção e especificação de

equipamentos e materiais, devem estar rigorosamente em obediência às normas vigentes (NBR 5419/2005), que trata da proteção de estruturas contra descargas atmosféricas.

Todo contrato que envolva atividade referente ao Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (para-raios) deverá ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no CREA-CE.

### *Profissionais Habilitados*

Considera-se habilitado a exercer atividades de projeto, instalação e manutenção de SPDA: Engenheiros Eletricistas; Engenheiro de Computação, Engenheiro de Produção, modalidade Eletricista; Engenheiros de Operação, modalidade Eletricista; Tecnólogo na área de Engenharia Elétrica.

### **Atenção:**

- O tecnólogo Industrial, modalidade eletrotécnica não pode prestar serviço de laudo, perícia e parecer;
- Deverá ser registrada uma ART para cada tipo de para-raios projetado e/ou fabricado;

- Quando as ARTS relativas às atividades de instalação elétrica/telefônica exigirem a instalação de SPDA, esta deverá estar descrita na respectiva ART.

**Fundamentação:** Decisão Normativa do CONFEA, nº 09/2021

## **5. Subestação de Energia Elétrica**

As atividades de construção/manutenção de subestação de energia elétrica deverão ser executadas através de pessoa jurídica, devidamente registrada no CREA CE, sob a responsabilidade técnica de Profissional Habilitado.

### *Profissionais Habilitados*

- Engenheiro Eletricista (com atribuição do Art. 33, do Decreto Federal nº 23.596/33);
- Engenheiro Eletricista (modalidade Eletrotécnica ou Eletrônica, de conformidade com a Resolução nº 218/73);
- Engenheiro de operação (com modalidade Eletrotécnica) (com atribuições do Art. 22 da Resolução nº 218/73 - CONFEA);

- Tecnólogo modalidade Eletrotécnica (com atribuições do Art. 23 da Resolução nº 218/73 - CONFEA);
- Engenheiros.

## **6. Desinsetização, desratização e similares**

Atividades voltadas para o controle de pragas e vetores, tais como insetos e roedores, tanto em áreas internas quanto externas do condomínio, são realizadas mediante o uso de substâncias químicas.

*Profissionais habilitados* – Supervisão ao manuseio e à aplicação de produtos domissanitários Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Florestal, Engenheiro Químico, Engenheiro Sanitário, Tecnólogo e os técnicos desta área de habilitação.

**Fundamentação:** Decisão Normativa do CONFEA, nº 67/2000.

## **7. Cercas Elétricas**

Todas as cercas localizadas nas áreas urbanas e rurais, destinadas à proteção de perímetros e que sejam dotadas de corrente elétrica, recebem a denominação de energizadas, ficando na mesma legislação as cercas que utilizem outras denominações, tais como, elétricas, eletrificadas, eletrônicas ou outras similares. Serviços relacionados:

- Projetos;
- Instalação;
- Manutenção

*Profissionais habilitados*

Engenheiros Eletricistas ou Eletrotécnico

## **8. Higienização e desinfecção dos reservatórios prediais de água destinada ao consumo humano**

Ficam obrigados os responsáveis pelos reservatórios prediais de água ao consumo humano a providenciar a higienização e desinfecção desses reservatórios, bem como manter a sua boa conservação e a proceder o controle sanitário da água neles contida.

*Profissionais habilitados*

Engenheiro Sanitarista

Engenheiro Químico

**Fundamentação:** Decisão Normativa do CONFEA, nº 310/1986

## **9. Reformas, reparos e obras (apartamentos ou no condomínio)**

Toda reforma ou reparo realizado em condomínios ou apartamentos deverá ser acompanhado por um profissional habilitado. Esse profissional possui o conhecimento técnico necessário para garantir que as obras sejam realizadas de forma segura, respeitando as normas técnicas e legislação vigente. Além disso, a contratação de um profissional habilitado pode ajudar a evitar problemas futuros, como danos estruturais, vazamentos, instalações inadequadas, entre outros. Eles podem fornecer orientações precisas sobre os materiais a serem utilizados, o método de execução e as melhores práticas de construção, contribuindo para a qualidade e durabilidade das obras.

*Profissionais habilitados*

Engenheiros Civis, Tecnólogos em Construção Civil

**Fundamentação:** Resolução do CONFEA N° 218/1973.

**A lista abaixo contém todas as atividades que devem ser executadas por profissionais contratados no CREA CE**

1. Manutenção de grupo gerador de energia;
2. Manutenção do CFTV (circuito fechado de TV) e alarme;
3. Manutenção de portão/portas automáticas;
4. Manutenção da Estação de Tratamento de Efluentes (ETE);
5. Coleta, transporte e tratamentos de resíduos;
6. Limpeza de fossa séptica, limpeza de caixa de gordura e rede de esgotos (imunizadoras);
7. Sistema de prevenção e combate a incêndio (projeto e teste de estanqueidade de hidrantes, ensaio hidrostático em extintores, inspeção em mangueira de incêndio);

8. Manutenção de bombas;
9. Paisagismo e jardinagem;
10. Perfuração e manutenção de poços tubulares (teste de vazão ou teste de bombeamento);
11. Instalação e manutenção em Sistema Fotovoltaico;
12. Outros serviços de engenharia não relacionados.

## **Caso o Síndico detecte alguma irregularidade, o que deverá fazer?**

Se o síndico identificar qualquer irregularidade, ele deve tomar as medidas adequadas para resolver a questão. Isso pode incluir a abertura de uma denúncia junto ao CREA, caso a irregularidade esteja relacionada à área de engenharia ou agronomia e esteja sob a jurisdição desse conselho profissional.

Mediante apresentação dos documentos relacionados e identificação do denunciante, o síndico pode fazer denúncia contra:

1. Profissionais que falham por imprudência, imperícia e negligência. Nesses casos, é preciso apresentar denúncia/laudo técnico ao CREA CE elaborado por profissional habilitado, conforme Resolução 1002/2002 e Art. 8º, inciso IV. Do Código de Ética Profissional.

## **NÃO compete ao CREA**

**1. Receber denúncias e apurar casos de trabalhadores sem os devidos equipamentos de segurança (EPI - Equipamentos de Proteção Individual);**

Responsável: SRTE – Superintendência Regional do Trabalho e Emprego;

**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 entrega de alvarás;**

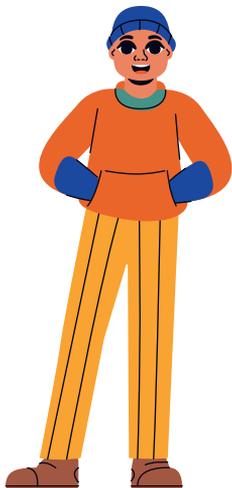
Responsável: Prefeitura Municipal

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

Responsável : Justiça Comum/Juizados Especiais

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

Responsável; contrate um Profissional habilitado para emissão de Laudo Técnico com registro da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ( ART).



## **A Importância da Contratação de Profissionais Habilitados pelo CREA na Gestão de Condomínios**

Profissionais habilitados pelo CREA-CE possuem a qualificação necessária para planejar, executar e supervisionar obras e serviços técnicos, o que inclui desde reformas e manutenções até a construção de novas estruturas. Estes profissionais são obrigados a seguir um código de ética e a manter-se atualizados em relação às práticas e legislações da área, o que proporciona uma garantia adicional de competência e responsabilidade.

Ao seguir essa orientação, o síndico protege não apenas o patrimônio do condomínio, mas também a segurança e o bem-estar dos condôminos. Obras mal executadas por profissionais não habilitados podem resultar em problemas graves, como falhas estruturais, acidentes e aumento dos custos devido a reparos futuros. Além disso, a contratação de profissionais não habilitados pode levar a penalidades legais e multas para o condomínio.

Portanto, a observância dessas recomendações são cruciais para a gestão eficiente e segura do condomínio. O síndico deve sempre verificar a habilitação dos profissionais junto ao CREA-CE antes de qualquer contratação, assegurando que apenas aqueles devidamente qualificados e registrados sejam responsáveis pelos serviços técnicos no condomínio. Ao fazer isso, o síndico está cumprindo seu dever de diligência e contribuindo para a segurança e o bem-estar de todos os moradores.



 Rua Castro e Silva, 81 - Centro - Fortaleza

 (85) 3453.5800

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

**CONFEA**  
Conselho Federal de Engenharia  
e Agronomia



**CREA-CE**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia de Ceará



**mutua**  
Câmara de Assistência dos Patrocinados do Crea

