

Manual do Síndico



Síndico consciente é aquele que mantém a cultura da **manutenção técnica** em seu condomínio!

Olá, síndico! Conheça a importância do Crea-AL para os serviços que você contrata!

Ao fiscalizar o exercício profissional da Engenharia, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, o Crea-AL (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas) trabalha para garantir que os serviços prestados sejam executados por profissionais e empresas habilitadas de acordo com a Lei Federal 5.194/66. A entidade cobra dos órgãos fiscalizadores o cumprimento da Lei Municipal 6.145/2012, regulamentada pelo Decreto 7.448/2012, que obriga que todas as edificações de uso coletivo, incluindo os condomínios, realizem inspeções prediais periódicas com base na NBR 16.747 e adotem procedimentos baseados em um plano de manutenção predial elaborado por um profissional habilitado, com apresentação da respectiva ART emitida pelo Crea-AL, que deverá atender aos requisitos da NBR 5.674.

⚠ Responsabilidade legal do síndico

De acordo com a Lei 4.591/64, o síndico é o responsável legal por prejuízos causados pela omissão da manutenção predial preventiva. Em relação à reformas, a nova versão da NBR 16.280 afirma que é de responsabilidade do condômino a documentação e execução da obra realizada dentro da unidade, mas ainda cabe ao síndico cobrar e checar se toda a documentação foi entregue, além de acompanhar atentamente para que se execute o que foi previamente combinado.

🏠 Por que o Crea-AL fiscaliza condomínios?

Por meio de fiscalizações regulares, o Crea-AL trabalha para coibir a ação de leigos que possam colocar em risco a segurança dos usuários das unidades habitacionais do seu condomínio ao prestar serviço que exige habilitação técnica.

Para evitar riscos, preste atenção nas orientações: sempre que o condomínio for contratar um profissional ou empresa, certifique-se de que está devidamente habilitado(a) e com registro em dia no Crea-AL. A verificação pode ser feita através do site www.crea-al.org.br ou pelo telefone (82) 2123 0866.

Essa comprovação é a garantia de que os serviços serão prestados dentro de padrões técnicos.



Faça sua ART

Seu certificado de garantia do serviço



Exija do profissional contratado a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

A ART é o registro do contrato (escrito ou verbal) entre o profissional e seu cliente. Instituída pela Lei Federal 6.496/77, ela define obrigações contratuais e identifica os responsáveis técnicos.

Além disso, também representa um instrumento legal que registra a autoria de projetos e execução das obras ou serviços, e pode ser utilizada em situações que ameacem o cumprimento das regras estipuladas nos contratos, inclusive nos casos de acidentes que afetem sua integridade física ou tragam danos materiais.

Ou seja, a ART é a confirmação, junto ao Conselho, da relação contratual estabelecida entre o condomínio e o profissional ou empresa.

Ela obriga que o executor realize o serviço exatamente como foi acordado e, principalmente, dentro dos prazos e padrões técnicos estabelecidos.

Caso ocorra descumprimento às normas técnicas, o contratado poderá sofrer sanções junto ao Crea-AL.

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.

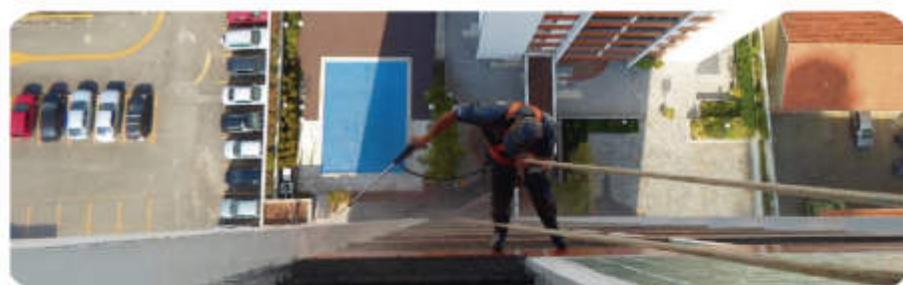
Confira os serviços que só podem ser executados por profissionais habilitados pelo Crea-AL.



- Instalação ou manutenção de Sistemas de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA (para-raios). Deverá ser registrada uma ART para cada tipo de para-raio projetado ou fabricado.
- Instalação e Manutenção de subestações elétricas e grupos geradores.
- Instalação ou manutenção de centrais de computação telefônica tipo PABX, PAX, PBX, KS, CPA, distribuidor de chamadas ou outros porteiros eletrônicos, sistemas de alarme, circuitos fechados de TV (CFTV) e de sonorização.
- Instalação ou manutenção de cercas eletrificadas.
- Instalação ou manutenção de portões automáticos.
- Obras civis, serviços e reformas em prédios e domicílios: pinturas, recuperação de fachadas, impermeabilização, construções diversas, instalações elétricas e hidrossanitárias (quadras poliesportivas, piscinas, reservatórios).
- Perfuração ou manutenção de poços tubulares.



- **Instalação e manutenção de elevadores.**
- **Recarga de extintores de incêndio e teste hidrostático.**
- **Instalação e Manutenção de centrais de condicionadores de ar e exaustores.**
- **Instalação e manutenção de central de GLP.**
- **Conservação de parques e jardins.**
- **Execução de controle de pragas.**
- **Instalação ou manutenção de geradores.**
- **Limpeza e Manutenção de fachada.**
- **Manutenção de ETE - Estações de Tratamento de Esgoto**
- **Serviços e Manutenção nas Instalações Elétricas.**
- **Serviços e Manutenção nas Instalações de Incêndio.**
- **Limpeza de Reservatórios.**
- **Laudo de Inspeção Predial.**



O que compete ao Crea-AL?



Veja quem pode ser denunciado e como:

- **Profissional que falha por imprudência, imperícia e/ou negligência**

Nesse caso, é preciso apresentar denúncia/laudo técnico ao Crea-AL, 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-AL ou em uma de suas inspetorias, ou ainda em outra unidade do Conselho, mediante apresentação de provas documentais de infração cometida.



CREA-AL

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas



(82) 2123-0866



www.crea-al.org.br



@crealagoas

O que não compete ao Crea-AL?



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

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

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-AL, para confecção de laudo técnico com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.