

Cidade

Crea-BA faz fiscalização em condomínios

Carlos Vianna Junior

A gestão de condomínios está a cada dia mais parecido com a gestão de [empresas](#). Se estas necessitam de profissionais habilitados para cumprir suas funções e com isso garantir produtos ou serviços de qualidade, os condomínios, por sua vez, devem ter também seus procedimentos realizados por trabalhadores capacitados para garantir o bem estar e a segurança de seus moradores. Engana-se quem pensa que este detalhe da gestão de condomínios não sofre fiscalização ou que não há leis que os orientem.

Na última sexta, 25, o Conselho Regional de Engenharia, Agricultura e Agronomia da Bahia (Crea-BA) iniciou um mutirão com esse objetivo, que deve abranger 3100 prédios com mais de três andares, em 46 bairros de Salvador.

Apesar do trabalho de fiscalização ser rotineiro, o mutirão, que termina em 2 de dezembro, além de ser uma concentração de esforço da equipe do Crea-BA, traz uma [novidade](#) importante para os fiscalizados.

“Estaremos distribuindo, em cada um dos condomínios, o Manual do Síndico, que editamos com o intuito de orientar melhor os gestores em relação à necessidade de que os trabalhos de manutenção, construção ou reformas sejam executados por profissionais e empresas habilitadas”, explica Graça Doria, supervisora de Fiscalização do Crea-BA.

Segundo ela, existem muitas empresas “leigas” trabalhando nesta área e profissionais avulsos que não têm a qualificação necessária para oferecer serviços de qualidade que garantam a segurança dos condôminos.

“O manual orienta, por exemplo, que os síndicos ao contratarem profissionais devem exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que é a garantia que o serviço será prestado por alguém habilitado”, diz.

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 pelo serviço.

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.

Um outro ponto importante que será destacado pelos fiscais é a importância do cumprimento da Lei de Manutenção Predial (5907/2001), que estabelece os prazos para a realização de manutenção preventiva de acordo com o tipo de edificação ou equipamento. Por exemplo, para elevadores o prazo é de dois anos, que é o mesmo prazo para bombas hidráulicas. O manual especifica os prazos e os seus respectivos serviços.

Graça Doria alerta para a necessidade de que os síndicos estejam cientes destas informações e que trabalhem sempre dentro do que exige a lei. “O síndico é o responsável legal por eventuais prejuízos causados em consequência de não se realizar a manutenção preventiva. A Lei 4.519/64 determina a responsabilidade civil e criminal do síndico nesses casos”, [informa](#).

As fiscalizações do Crea-BA nos condomínios se restringem à coleta de informação sobre a execução dos serviços que só podem ser executados por profissionais habilitados. O manual que será distribuído informa quais são eles, além de informar quais órgãos os síndicos devem recorrer nos casos que fogem à competência do Crea-BA.