

Manual do Síndico

Síndico bom é aquele que
mantém o seu condomínio
sempre em ordem.

Conheça o papel do Crea

Ao fiscalizar o exercício profissional da Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia, Meteorologia em níveis médio e superior, o Crea-BA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia da Bahia) trabalha para garantir que os serviços prestados nessas áreas sejam executados por profissionais e empresas habilitadas de acordo com a Lei Federal 5.194/66. Tudo para garantir segurança e qualidade à população.

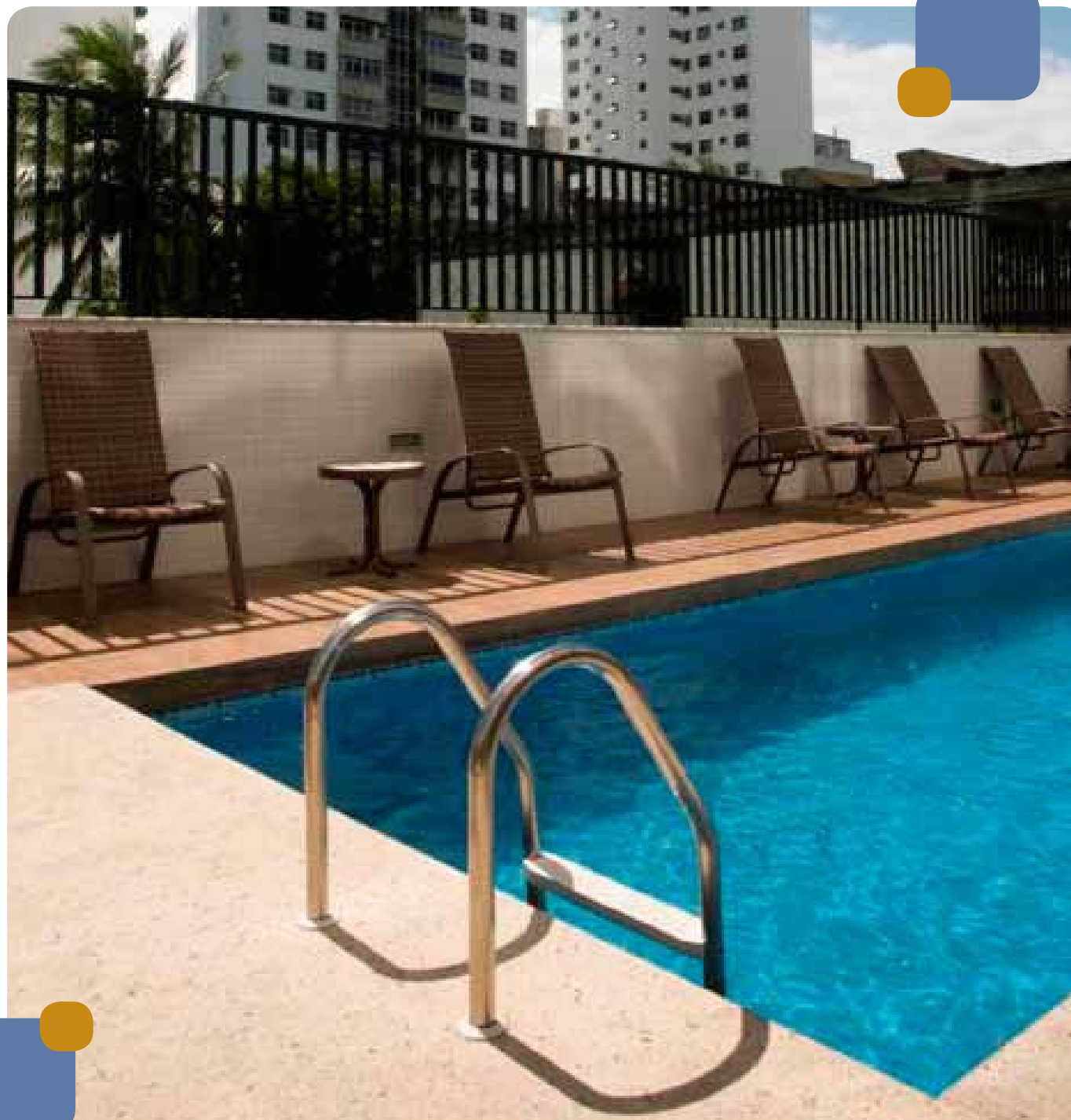
Responsabilidade legal do síndico

O síndico é o responsável legal por prejuízos causados pela omissão em realizar a manutenção preventiva. A Lei 4.519/64 determina a responsabilidade civil e criminal do síndico nos casos de problemas ocorridos no condomínio em decorrência da omissão ou não realização das manutenções.

Por que o Crea fiscaliza condomínios

Por meio de fiscalizações regulares, o Crea-BA 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 estes riscos, preste atenção nas orientações: Sempre que o condomínio for contratar um profissional/ empresa, certifique-se de que ele está devidamente habilitado e com registro em dia no Crea. A verificação pode ser feita através do site www.creaba.org.br. Acesse consulta a profissionais e empresas. Essa comprovação é a garantia de que os serviços serão prestados dentro de padrões técnicos.



Exija a ART.

Ela é o seu certificado de garantia.

Outro ponto importante é exigir 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 Crea, da relação contratual estabelecida entre o condomínio, o profissional e /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 as normas técnicas, o contratado poderá sofrer sanções junto ao Crea. 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.

- 1 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.
- 2 Manutenção de subestações elétricas e grupos geradores.
- 3 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.
- 4 Instalação ou manutenção de cercas eletrificadas.
- 5 Instalação ou manutenção de portões automáticos.
- 6 Obras civis, serviços e reformas em prédios e domicílios: pinturas, recuperação de fachadas, impermeabilização, construções diversas, instalações elétricas e hidrossanitárias (quadras poliesportivas, piscinas, reservatórios).



- 7 Perfuração 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 Manutenção de central de GLP.
- 12 Conservação de parques e jardins.
- 13 Execução de controle de pragas.
- 14 Instalação ou manutenção de geradores.

Manutenção predial é lei

Atenção, síndico! Mantenha-se informado sobre a Lei de Manutenção Predial (5907/2001). O texto é claro ao estabelecer quando os proprietários das edificações e/ou o condomínio são os responsáveis pela manutenção.



Alguns empreendimentos e prazos sujeitos à Lei 5907/01.

Empreendimento	Responsável	prazo p/ vistoria
Edf. multirresidencial	condomínio	5 anos
Edf. de escritórios	condomínio	5 anos
Edf. industrial	proprietário	5 anos

Para ver a lei na íntegra, acesse www.sucom.ba.gov.br

Veja o que compete ao Crea.

Mediante a apresentação dos documentos relacionados e identificação do denunciante, você pode fazer denúncia contra:

- 1 Profissionais que falham por imprudência, imperícia e negligência. Nesses casos, é preciso apresentar denúncia/laudo técnico ao Crea-BA elaborado por profissional habilitado, conforme Resolução 1002/2002 e Art. 8º, § IV, do Código de Ética Profissional.
- 2 Profissionais que cometam infração ao Código de Ética. Devem ser protocoladas na Sede ou em uma das Inspetorias ou Escritórios Regionais do Conselho mediante apresentação de provas documentais da infração cometida.



Não compete ao Crea-BA.

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

Responsável SRTE – Superintendência Regional do Trabalho, Emprego e Renda.

- 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/Juízados Especiais.

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

Responsável – Contrate um profissional habilitado ou o IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias para emissão de laudo técnico, com registro da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.



Importante: As denúncias que não competem ao Crea-BA serão automaticamente arquivadas. O Conselho não se responsabiliza pelo encaminhamento das mesmas aos órgãos responsáveis.





CREA-BA

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia da Bahia

fotos: João Alvarez