

FISCALIZAÇÃO EM CONDÔMINIOS



CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná



FISCALIZAÇÃO

Trata-se de uma ação do CREA-PR em empreendimentos em funcionamento, onde o Agente de Fiscalização se dirige ao condomínio e verifica, junto ao síndico, os serviços técnicos executados nos últimos 12 meses e a existência da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) desses serviços.

Por meio de ofício, é solicitada a apresentação de cópia dos contratos, laudos, projetos, relatórios de inspeção e notas fiscais referentes às atividades técnicas que foram executadas no condomínio por empresas terceirizadas e/ou profissionais autônomos. No caso de alguns serviços de manutenção não terem sido realizados, o Agente de Fiscalização entrega um comunicado de fiscalização, que orienta quanto à necessidade da realização do serviço.



RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

As responsabilidades do síndico estão estabelecidas em leis (Art. 22 da Lei nº 4.591/1964 e Art. 1.348 da Lei nº 10.406/2002 - Cód. Civil) e em normas regulamentares (convenções de condomínio e regimentos internos). É competência do síndico, por delegação de assembleia, a preservação e manutenção do patrimônio coletivo, alertando para o contrato de empresas e profissionais devidamente habilitados, com emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica - (ART) do serviço contratado.

PRINCIPAIS SERVIÇOS



Ar condicionado

Equipamentos de ar condicionado destinados a climatizar ambientes fechados sofrem desgastes e podem acumular fungos, vírus e bactérias, causando danos à saúde. Portanto, toda manutenção preventiva e corretiva deve ser executada por meio de engenheiros especializados, garantindo a qualidade do ar e o bom funcionamento do equipamento. O foco da fiscalização está em equipamentos que fazem parte de um sistema climatizado em áreas de convivência, que exijam maior dimensionamento e cuja capacidade instalada deve ser somada (a partir de 5TR ou 60.000 Btu's).



Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas

Caracteriza-se por 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 a realização da sua medição.



Elevadores e plataformas elevatórias

Os elevadores para atendimento aos andares e as plataformas para acessibilidade necessitam de engenheiro não apenas na manutenção preventiva ou corretiva, como também na montagem/instalação e modernização em prédios mais antigos, garantindo que estejam de acordo com as normas e assegurando as boas condições de segurança e funcionamento.

Cerca eletrificada

É um sistema com filamentos ligados a um energizador pulsante de choque. Estes fios, quando tocados, causam choque elétrico e, quando rompidos, disparam alertas em centrais de controle externas. Para correta utilização, é necessário que as cercas eletrificadas sejam projetadas e instaladas por engenheiros e recebam manutenção periódica.





Desinsetização, desratização e similares

Atividades que visam o controle de pragas e vetores, como insetos e roedores em áreas urbanas e industriais, por meio da utilização planejada de substâncias químicas. Pode fazer parte do chamado controle integrado de pragas, que é mais abrangente e busca implantar ações corretivas e preventivas, levando em conta os hábitos e o ciclo de vida das pragas. Tem como objetivo a eliminação dos quatro "A": Água, Abrigo, Alimento e Acesso.

(Fonte: Manual de Controle Integrado de Pragas - Prefeitura Municipal de Campinas).

Sistemas de Microgeração

Os condomínios de maior demanda podem possuir gerador com objetivo de suprir uma falta de energia da concessionária. Este equipamento está sujeito à manutenção periódica para que esteja em bom funcionamento quando for necessário. Outro tipo de geração que pode ser identificado é o sistema de micro geração distribuído por células fotovoltaicas, o qual deve possuir engenheiro responsável pelo projeto e instalação. Dependendo da forma e local de instalação das placas, pode ser necessária uma estrutura específica para fixação.



Postos de transformação

Equipamentos que realizam a redução da tensão da energia elétrica, de alta/média para baixa, possibilitando o uso doméstico. Os condomínios de maior demanda possuem postos de transformação próprios, cujas intervenções geralmente são realizadas por empresas terceirizadas.

Serviços/obras civis: reformas, pinturas, recuperação de fachadas, impermeabilização, obras hidráulicas, sanitárias etc.

Podem existir obras em andamento ou concluídas no local, como reformas e ampliações nas áreas comuns do condomínio. Para obras concluídas, caracteriza-se o escopo do que foi realizado, por exemplo: área reformada/construída, quais sistemas foram envolvidos (hidráulico, elétrico etc.) e se houve alteração estrutural.

Obras de recuperação de fachadas são comuns para substituição de reboco ou pastilhas que se desprendem em virtude de degradação do material, bem como a recuperação de juntas de dilatação - aplicação de material flexível para segmentar a fachada em trechos menores, reduzindo os problemas nos revestimentos externos.



É importante a participação de profissionais da área de segurança do trabalho em todos os serviços.

As obras em áreas privativas também são fiscalizadas e devem ser realizadas com a ciência da administração do condomínio, de acordo com a legislação e norma de Reformas em Edificações ABNT NBR 16.280:2015.

Também deve ser observada a norma ABNT NBR 9050/2015 quanto à acessibilidade em edificações.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica



A ART é um instrumento legal necessário à fiscalização das atividades técnico-profissionais nos diversos empreendimentos.

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

Instituída também pela Lei Federal n.º 6496/1977, a ART caracteriza legalmente os direitos e obrigações entre profissionais e usuários de seus serviços técnicos, além de determinar a responsabilidade profissional por eventuais defeitos ou erros técnicos.

A ART é importante, pois garante os direitos autorais, comprova a existência de um contrato, até mesmo nos casos em que tenha sido realizado de forma verbal, e garante o direito à remuneração na medida em que se torna um comprovante da prestação de um serviço.

É na ART que se define os limites da responsabilidade, ou seja, o profissional responde apenas pelas atividades técnicas que executou.

Fonte: <https://www.crea-pr.org.br/ws/art- anotacao-de-responsabilidade-tecnica>

NO CASO DE DÚVIDAS, ENTRE EM CONTATO COM O CREA-PR POR MEIO DO TELEFONE 0800 041 0067.



CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná