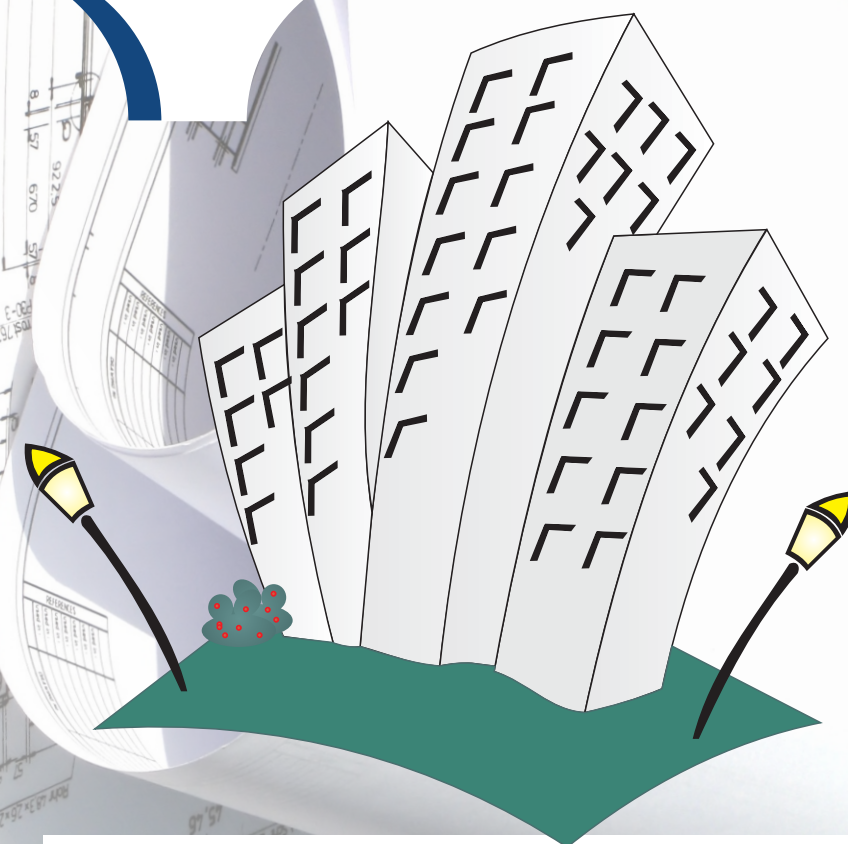


Manual do Síndico

do Sindicato dos Engenheiros da Bahia



Um guia com as principais regras para
manutenção e reforma de condomínios

REALIZAÇÃO:

SENGE
SINDICATO DOS ENGENHEIROS BAHIA

APOIO:



Manual do Síndico

do Sindicato dos Engenheiros da Bahia

Santos, Ubiratan Félix Pereira dos.

Manual do síndico : do Sindicato dos Engenheiros da Bahia / Ubiratan Félix Pereira dos Santos. - Salvador : SENGE-BA, 2014.

31 p. : il.

ISBN: 9788560240029

1. Edifícios – Manutenção. 2. Edifícios – Reformas. 3. Condomínios – Legislação. 4. Normas técnicas (Engenharia). 5. Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia da Bahia. I. Sindicato dos Engenheiros da Bahia. II. Título.

CDD 690.24 - 23. ed.

Elaborada pela Bibliotecária Maria Auxiliadora da Silva Lopes / CRB 5/1524

Ficha Técnica

Produção e Distribuição:

Sindicato dos Engenheiros da Bahia – SENGE-BA
Rua Alexandre de Gusmão, 04, Rio Vermelho – Salvador, Bahia.
CEP: 41950-160. Tel.: (71) 3335-0510 / 3335-0157
senge@sengeba.org.br
www.sengeba.org.br

Pesquisa e Redação:

Eng.º Civil Ubiratan Félix Pereira dos Santos
Presidente do SENGE-BA

Revisão e Diagramação:

Carolina Guimarães Ribeiro
Assessora de Comunicação do SENGE-BA

Manual do Síndico

do Sindicato dos Engenheiros da Bahia

Diretoria do SENGE-BA

Presidente

Engº Civil Ubiratan Félix Pereira dos Santos

Vice-presidente

Engª de Alimentos Márcia Ângela Nori

Secretário Geral

Engº Agrônomo Nilton Sampaio Freire de Mello

Tesoureiro

Engº Civil Paulo Roberto Nascimento de Medeiros

Diretora de Comunicação

Engª de Alimentos Silvana Marília Ventura Palmeira

Diretor Relações com a Sociedade

Engº Civil Mauro de Carvalho Vasconcelos

Diretoria Suplente

Engº Civil Arival Guimarães Cidade

Engº Eletricista Jorge Cícero Nunes

Conselho Fiscal

(*in memoriam*) Engº Eletricista Orlando Andrade Miranda

Engº Agrônomo Aroldo Souza Andrade

Engº Civil Luís Edmundo Prado Campos

Conselho Fiscal Suplente

Engº. Agrônomo Luís José Lira Lopes

Engº Civil Mário Gonçalves Viana Júnior

Delegacias Sindicais

Delegacia de Feira de Santana

Engº Civil Areobaldo Oliveira Afritos

Engº Civil Gerinaldo Costa Alves

Engª de Alimentos Wânia Silveira da Rocha

Delegacia do Extremo Sul

Engº Agrônomo Paulo Adriano de Moraes Medrado

Engº Agrônomo Benevaldo Guilherme Nunes

Engº Agrimensor Nilton Silva Correia

Delegacia de Vitória da Conquista

Engº Mecânico Jair Carlos Bertoldi

Delegacia do Recôncavo

Engº Civil Carlos Frederico Macedo Cortes

Delegacia da Região Metropolitana de Salvador

Engº de Minas Miguel Ângelo Sobral Brandão

Apresentação

O **Manual do Síndico** é uma realização do **Sindicato dos Engenheiros da Bahia** (SENGE-BA) uma entidade autônoma, desvinculada do Estado, sem fins lucrativos, constituída para fins de coordenação, defesa e representação dos engenheiros e engenheiras do estado da Bahia. Fundado em 11 de setembro de 1937, representa os profissionais da engenharia, em todas as modalidades e nas diversas categorias de trabalhadores, abrangendo nível técnico, tecnólogo e pleno (superior completo).

Cumprindo com seu papel social, o SENGE-BA elaborou este manual com o objetivo de oferecer a síndicos e proprietários um guia com as principais regras para a manutenção e reforma dos condomínios, de acordo com a legislação e normas vigentes.

Este guia pretende informar, esclarecer dúvidas e servir como base para que o síndico possa adotar o melhor procedimento com relação às questões técnicas envolvidas nos serviços de manutenção e reformas.

Salvador, 28 de abril de 2014

Engº Civil Ubiratan Félix Pereira dos Santos

Índice

1. O que é um Condomínio?-----	10
2. CREA-BA: Atribuições e Competências-----	11
2.1. Competências do CREA-BA-----	11
2.2. Não compete ao CREA-BA-----	12
2.3. Por que o CREA-BA fiscaliza os condomínios?-----	12
3. Manutenção Predial Preventiva-----	13
3.1. Vantagens da manutenção preventiva-----	14
3.2. Quem pode executar-----	14
4. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)-----	15
5. Responsabilidades dos Profissionais de Engenharia-----	16
5.1. Responsabilidade ético-profissional-----	16
5.2. Responsabilidade técnica-----	16
5.3. Responsabilidade civil-----	16
5.4. Responsabilidade penal ou criminal-----	17
5.5. Responsabilidades trabalhistas-----	17
6. Responsabilidades Legais do Síndico-----	18
7. O CDC e as Atividades de Engenharia-----	20
8. Norma da ABNT – Reforma em Edificações-----	21
Bibliografia-----	24
Anexo I - Contrate um Profissional-----	25
Anexo II - Modelo de Contrato de Prestação de Serviços-----	26
Anexo III - Norma de Procedimentos para elaboração de laudos de inspeção predial---	29

1. O que é um Condomínio?

Há três tipos de condomínios regulados pelo Código Civil (Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002):

- Condomínio voluntário,
- Condomínio necessário;
- Condomínio edilício.

Para este manual, focaremos no **condomínio edilício**. Trata-se de um conjunto de apartamentos, casas, salas comerciais, etc., que possuem áreas privativas, de uso exclusivo de cada condômino individualmente, e áreas comuns (escadas, corredores, terrenos, entre outras), usadas coletivamente e que não podem ser alienadas separadamente e gravadas livremente por seus proprietários.

Cada unidade imobiliária tem direito a uma fração ideal das partes comuns, que será identificada no instrumento de constituição do condomínio apontado no Cartório de Registro Imobiliário.

O funcionamento do condomínio edilício deve ser regido por uma Convenção que regulamente a administração e as relações entre os condôminos. Para aprová-la, é necessária uma assembleia com pelo menos 2/3 dos moradores. ⚙️



2. CREA-BA: Atribuições e Competências

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia tem a missão de fiscalizar e regulamentar o exercício das profissões de engenheiros, agrônomos, geólogos, geógrafos, meteorologistas, tecnólogos e técnicos industriais e agrícolas de nível médio.

Ao fiscalizar o correto exercício das profissões, o CREA-BA preserva os interesses sociais e humanos, garantindo que os profissionais habilitados tenham a devida responsabilidade sobre a obra ou serviço, sempre pensando na segurança e qualidade de vida da sociedade.

O CREA-BA é vinculado ao **CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia**, sediado em Brasília (DF), ao qual compete, entre outras funções, analisar os currículos das escolas e faculdades das profissões sob sua fiscalização, concedendo atribuições profissionais aos seus egressos.

2.1. COMPETÊNCIAS DO CREA-BA

É importante conhecer exatamente quais as atividades que competem ao CREA-BA de modo que você possa saber quando recorrer à entidade e quando será necessário buscar outras soluções. Portanto, é dever do CREA-BA:

- ✓ Fiscalizar o exercício profissional dos engenheiros, agrônomos, geólogos, geógrafos, meteorologistas, tecnólogos e técnicos de nível médio das profissões das áreas técnicas obrigadas ao registro no conselho;
- ✓ Receber denúncias contra profissionais que cometem falhas técnicas oriundas de comportamento imprudente, imperito ou negligente, além de infrações ao Código de Ética Profissional. As denúncias devem ser feitas por escrito, contendo nome, endereço, qualificação e assinatura do denunciante, munidas de provas documentais e testemunhais, acompanhadas, se for o caso, de laudo técnico elaborado por profissionais habilitados, conforme Resolução nº1.004 do CONFEA.

2.2. NÃO COMPETE AO CREA-BA

Questão	O que fazer?
Receber denúncias e apurar casos de trabalhadores sem equipamentos de segurança (EPI- Equipamento de Proteção Individual)	Entrar em contato com a Superintendência Regional do Trabalho, Emprego e Renda (SRTE).
Questões referentes a riscos de desabamento e de segurança em edificações.	Entrar em contato com a Defesa Civil Municipal.
Deliberar sobre recuos de obras, invasão de terrenos e entregas de alvarás de construção e de habitação.	Entrar em contato com a SUCOM em Salvador e órgão similar nas demais Prefeituras Municipais
Questões financeiras, comerciais, perdas e danos.	Entrar em contato com a Justiça comum e Juizados Especiais Cíveis.
Avaliar riscos relacionados às edificações. (fissuras, trincas, rachaduras, fendas, corrosão, deformações, contenção de encostas, impermeabilização e outros)	Contratar um profissional habilitado com registro no CREA-BA para confecção de laudo técnico com anotação da devida ART.

2.3. POR QUE O CREA-BA FISCALIZA OS CONDOMÍNIOS?

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

Para evitar estes riscos, sempre que o condomínio for contratar um profissional ou empresa, certifique-se que ele está devidamente habilitado e que a empresa esta registrada no CREA-BA.

Esta comprovação é uma garantia de que os serviços serão prestados dentro do padrão técnico. A Verificação pode ser feita através do site www.creaba.org.br. ✨



3. Manutenção Predial Preventiva

Manutenção Predial é um conjunto de procedimentos regulares e programados para a conservação e preservação do condomínio e de todas as suas unidades, mantendo sua capacidade funcional e a segurança das instalações, de modo a garantir a integridade das pessoas e do seu patrimônio.

A manutenção preventiva se destina a manter a integridade do imóvel durante toda a sua vida útil estimada, localizando e reparando eventuais deficiências que, com o passar do tempo, possam representar riscos para a segurança do imóvel e para os que o habitam ou frequentam, além de reduzir o desconforto ou o incômodo causado por fissuras e outros problemas menores.

Uma boa manutenção preventiva proporciona também economia nos gastos de condomínio, em especial porque previne a ocorrência de danos de grande monta que normalmente representam elevadas despesas não previstas.

Em Salvador, a Manutenção Predial é regulamentada pela Lei 5907/2001 e o texto é claro ao responsabilizar proprietários e síndicos pela manutenção das edificações.

A seguir apresentamos de forma sucinta os prazos previstos na Lei 5907/2001:

Empreendimento	Responsável	Prazo de Vistoria
Edifício Multirresidencial	Condomínio	05 (cinco) anos
Edifício de Escritórios	Condomínio	05 (cinco) anos
Industrial	Proprietário	05 (cinco) anos

(acesse: www.sucom.ba.gov.br)

3.1. VANTAGENS DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- ✓ Valoriza o imóvel;
- ✓ Melhora a qualidade de vida dos seus ocupantes;
- ✓ Aumenta a segurança dos condomínios e usuários;
- ✓ Dá segurança ao síndico.

3.2. QUEM PODE EXECUTAR

Manutenção preventiva é um serviço de relativa complexidade, que exige conhecimentos técnicos especializados. Quem detém estes conhecimentos são os profissionais habilitados e registrados no CREA-BA, tais como engenheiros civis, eletricitas, mecânicos, entre outros.

Projetos ou obras executados por pessoas sem habilitação podem implicar no uso de matérias inadequados, cálculos incorretos, aumento de riscos de acidentes, tragédias e prejuízos irreparáveis. Por isso, todo serviço de natureza técnica requer a participação de empresas e/ou profissionais habilitados e registrados no CREA-BA, devendo ser anotadas as respectivas **ARTs - Anotações de Responsabilidades Técnicas**. ✨



4. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Trata-se de um documento criado pela Lei 6.496/77, cuja finalidade é definir, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de quaisquer serviços de engenharia, de agronomia e das demais profissões regulamentadas e fiscalizadas pelo CREA-BA.

Na ART são especificados os detalhes da obra ou serviço que serão executados, tais como: contratante, contratado, endereço da obra, honorários profissionais, códigos das atividades específicas e outros dados de controle.

Trata-se de documento obrigatório para o profissional ou para a empresa que irá executar a obra ou serviço. Sua falta implica em infração ao artigo 3 da Lei 6.496/77, incorrendo o profissional ou empresa nas sanções explicitadas no artigo 6 da Lei 5.194/66.

Todo contrato, escrito ou verbal, fica sujeito à anotação da ART, garantindo a segurança de quem contrata. Por meio da ART o profissional forma seu acervo técnico junto ao CREA-BA, que serve como prova de sua qualificação para participação em licitações.

O síndico deve sempre exigir da empresa ou do profissional contratado uma cópia da ART devidamente quitada, a qual deve permanecer em local visível da obra ou serviço.

Ao anotar a ART, o profissional assume toda a responsabilidade pela perfeita execução da obra ou serviço, isentando o síndico de eventuais responsabilizações que decorram de falhas técnicas ou acidentes. O profissional poderá ser eventualmente responsabilizado civil e criminalmente pelos danos que decorram de falhas técnicas, acidentes, imperícia, imprudência e negligência.

Sendo contratada uma empresa para a realização da obra ou serviço, esta assumirá objetivamente todas as responsabilidades pela perfeição e integridade das obras, projetos e serviços, de acordo com o disposto no Artigo 931 do código civil e do Artigo 14 da lei 8.078/90 do Código de Defesa do Consumidor. ✨

5. Responsabilidades dos Profissionais da Engenharia

Os profissionais habilitados e registrados no CREA-BA, no exercício de suas atividades, estão sujeitos a diversos tipos de responsabilidades:

5.1. RESPONSABILIDADE ÉTICO-PROFISSIONAL

Deriva de imperativos éticos e morais constantes de um **Código de Ética Profissional** do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. A liberdade profissional não é absoluta, devendo ser exercida com responsabilidade e dentro de limites estabelecidos pelo órgão de fiscalização.

Estes limites estão relacionados às atribuições que cada profissional recebe ao se registrar no CREA e que não podem ser extrapoladas, sob pena de infração à lei 5.194/66 e ao Código de Ética.

As infrações éticas podem resultar em advertência reservada ou censura pública, de acordo com o Artigo 73 da lei 5.194/66. O profissional poderá ter ainda seu registro suspenso ou cassado em caso de conduta indigna ou condenação judicial pela prática de crimes considerados infamames.

5.2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

O Profissional se compromete a empregar a melhor técnica na execução da obra e serviço e garantir sua qualidade, integridade e segurança. A lei exige habilitação específica para o exercício de determinadas profissões, logo o Engenheiro assume responsabilidade técnica por toda sua atividade profissional. A formação acadêmica define quais as atribuições determinado profissional está habilitado a desenvolver.

5.3. RESPONSABILIDADE CIVIL

É aquela proveniente do exercício profissional e de suas atividades, em decorrência de um dano patrimonial ou moral causado a outrem. Está prevista genericamente nos Artigos 186 e 927 do código civil. A reparação civil deve sempre ser a mais abrangente possível, incluindo não somente os danos imediatos (danos emergentes) como os prejuízos futuros dele advindos (danos ou lucros cessantes).

Pode haver, além da condenação por danos materiais, também a condenação do profissional por danos morais, de naturezas diversas, como, por exemplo, os danos estéticos permanentes causados em alguém por conta de um acidente, ou os danos morais devidos aos familiares da vítima em decorrência de sua morte.

5.4. RESPONSABILIDADE PENAL OU CRIMINAL

É aquela decorrente da prática de um crime ou de uma contravenção, sujeitando o acusando às sanções previstas em lei, que podem ir desde multas a detenção, prisão ou reclusão. As infrações penais são classificadas genericamente em dolosas ou culposas, em função de ter havido ou não a intenção do agente em praticá-las. Nestes casos, sua culpa deverá ser apurada por meio da ação penal competente.

5.5. RESPONSABILIDADES TRABALHISTAS

Resultam das relações contratuais ou legais entre o profissional empregador e seus empregados, abrangendo as obrigações acidentárias e previdenciárias. A **CLT – Consolidação das Leis do Trabalho** equipara a empregador o profissional liberal que admite trabalhadores em obra ou serviço, originando-se então um vínculo empregatício e todas as responsabilidades dele decorrentes.

Caso necessário, o síndico deve contratar empresa ou profissional legalmente habilitado na área de engenharia de segurança do trabalho para elaboração e implantação dos programas de segurança laboral, assim como dar ênfase à prevenção de acidentes.

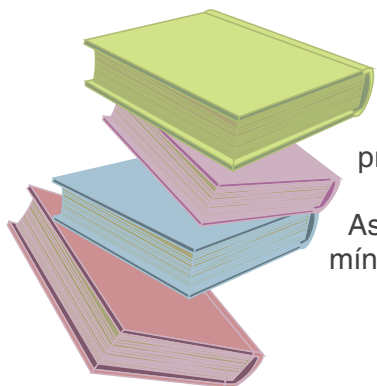
Os contratos de empreitadas ou de prestação de serviços técnicos, firmados pelo síndico com profissionais ou empresas legalmente habilitados e com registro do CREA-BA, não precisam especificar todas as responsabilidades trabalhistas dos contratados, pelo fato delas decorrerem da legislação pertinente, sendo impossível excluí-las, reduzi-las ou transferi-las. ✱

6. Responsabilidades Legais do Síndico

As reponsabilidades do síndico estão estabelecidas em leis (art.22 da lei 4.591/64 e art. 1.348 do Código Civil) e em normas regulamentadas (convenções de condomínio e regimentos internos). Cabe o síndico administrar o condomínio por delegação da assembleia de condôminos, assumindo os encargos correspondentes, que incluem a **preservação e manutenção** do patrimônio coletivo. Em casos de negligência no cumprimento de seus deveres, o síndico poderá ser civil e criminalmente responsabilizado.

A **ABNT-Associação Brasileira de Normas Técnicas**, publicou a norma **NBR 5674-Manutenção de Edificações- Procedimentos**, que deve ser seguida por todos os proprietários de edificações. Assim dispõem os itens 5.1 a 5.3 da referida norma:

- ✓ O Proprietário de uma edificação, responsável pela sua manutenção, deve observar o estabelecimento nas normas técnicas e no manual de operação, uso e manutenção de sua edificação.
- ✓ No caso de propriedade condominial, os proprietários condôminos, responsáveis pela manutenção de partes autônomas individualizadas e corresponsáveis pelo conjunto da edificação, **devem observar e fazer observar** o estabelecimento das normas técnicas e da manutenção, uso e operação de sua edificação.
- ✓ O proprietário pode delegar a gestão da manutenção de uma edificação para **empresa ou profissional legalmente habilitado**.



Também é aplicável a Norma Brasileira **NBR 14.037 - Manual de operação, Uso e Manutenção de Edificações** que trata, entre outras coisas, da vistoria preventiva.

As vistorias preventivas periódicas devem contemplar, no mínimo:

- ✓ Análise estrutural, fundações, rachaduras, fissuras, recalques, eflorescências, deslocamento de reboco em pilares etc.;
- ✓ Análise de infiltrações diversas e seus reflexos estruturais e visuais, além de formação de colônias de fungos e bactérias, manchas na pintura etc.;
- ✓ Análise dos sistemas de armazenamento e bombeamento de água potável e água de reaproveitamento fluvial;
- ✓ Análise dos sistemas de coleta e tratamento de esgotos, vedações de tubulações aparentes, caixas de gordura e de inspeção, fossas, sumidouros etc.;
- ✓ Análise das instalações elétricas, quadro de disjuntores, condição da fiação, oxidação de contatos, carga instalada *versus* projetada, prevenção contra incêndio e descargas atmosféricas, aterramentos etc.;
- ✓ Sugestão de elaboração de plano de ataque, listando as ações imediatas que o condomínio deve adotar, principalmente em relação aos problemas estruturais elétricos.

O síndico e os proprietários da edificação têm o dever de observar o cumprimento dessas normas, assumindo todas as responsabilidades por prejuízos advindos da sua omissão em realizar a manutenção predial.

Porém se o síndico contratar empresas e profissionais legalmente habilitados e registrados no CREA-BA para efetuar a manutenção predial do condomínio, transferirá a eles as responsabilidades que, de outra forma, recairiam sobre si mesmo.

No caso de edifícios mistos ou comerciais, nos quais existam atividades de atenção à saúde humana e /ou animal (consultórios médicos e odontológicos, laboratórios de análises, clínicas veterinárias etc.), o síndico deve cobrar dos respectivos estabelecimentos o alvará de funcionamento, o alvará sanitário e o cumprimento do artigo na resolução **ANVISA RDC 306/2004**. Essa resolução trata da obrigatoriedade da elaboração de **Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde**, que dá conhecimento sobre a logística que será utilizada para o armazenamento temporário e externo desses resíduos, assim como sua coleta e destino final, de forma que não ocasione danos ao meio ambiente e nem coloque em risco a saúde dos condôminos, empregados e usuários. ✨

7. O CDC e as Atividades da Engenharia

No **Código de Defesa do Consumidor (CDC)**, os profissionais do **Sistema CONFEA-CREA** são equiparados a fornecedores de serviços, com a ressalva de que, na condição de profissionais liberais, sua responsabilidade será apurada mediante a verificação de culpa.

Trata-se de responsabilidade subjetiva, que difere da responsabilidade objetiva que recai sobre os demais fornecedores de serviço, teor do que dispõe o art. 14 do CDC e seu § 3º.

Ao exigir a ART do profissional ou da empresa contratada, o síndico estará de posse de um documento legal que para os efeitos da relação de consumo, serve de prova da relação contratual estabelecida e obriga os contratados a fornecer garantias dos serviços prestados, como estabelece o art. 50 do CDC. ⚙️

8. Norma da ABNT - Reforma em Edificações

A ABNT publicou, em 18 de março de 2014, a **NBR 16280, intitulada Reforma em Edificações – Sistema de Gestão de Reforma – Requisitos**. É um documento que visa servir de guia para profissionais, síndicos e moradores, de modo que as reformas ocorram com nível máximo de segurança para todos os envolvidos.

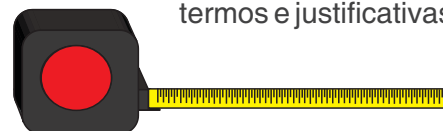
A Norma orienta e regula os procedimentos que devem ser seguidos antes, durante e depois de uma reforma. Se adotadas, suas medidas podem prevenir danos e acidentes e aumentar a eficiência na execução da obra. Fazem parte do escopo da Norma o planejamento, supervisão, documentação e segurança da intervenção.

Ainda segundo o documento, antes de qualquer obra é necessário haver um **Plano de Reforma** elaborado por um profissional habilitado. Ele deve conter uma descrição detalhada dos serviços que serão realizados, os projetos e desenhos, um estudo técnico da segurança, identificação das atividades geradoras de ruídos e previsão dos níveis de pressão sonora durante a obra, além de um cronograma da reforma.

Será de responsabilidade do síndico:

Antes da reforma

- ✓ Disponibilizar os requisitos e ações necessárias para a realização de reformas (documentos exigíveis, horário de trabalho, trânsito de insumos e prestadores de serviço, etc.);
- ✓ Requerer a necessária atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação, observadas as normas pertinentes e vigentes;
- ✓ Receber as documentações ou propostas da reforma;
- ✓ Encaminhar a proposta de reforma para análise técnica e legal;
- ✓ Formalizar, com base na análise, resposta à solicitação nos seguintes termos e justificativas: aprovado, aprovado com ressalvas ou rejeitado;



- ✓ Autorizar a entrada na edificação de insumos e pessoas contratadas para a realização dos serviços de reforma somente após atendimento a todos os requisitos do plano de reforma.
- ✓ Promover a comunicação e disseminação entre os demais usuários sobre as obras de reforma na edificação que estiverem aprovadas.

Durante a reforma

- ✓ Verificar ou delegar a terceiros o devido atendimento ao plano de reforma, para assegurar condições necessárias à realização segura das obras;
- ✓ Cumprir e fazer cumprir as deliberações em relação às obras aprovadas, em atendimento à convenção ao regimento interno e às determinações da assembleia, quando condomínio;
- ✓ Tomar as ações legais necessárias em caso de risco iminente para a edificação, seu entorno e seus usuários.



Depois da reforma

- ✓ Vistoriar ou delegar para terceiros as condições de finalização da obra executada;
- ✓ Receber o termo de encerramento das obras emitido pelo executante e o manual do edifício atualizado;
- ✓ Encerrada a obra, cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço;
- ✓ Arquivar toda a documentação oriunda da reforma, incluído o termo de encerramento das obras emitido pelo executante.

Será de responsabilidade do proprietário:

Antes da reforma

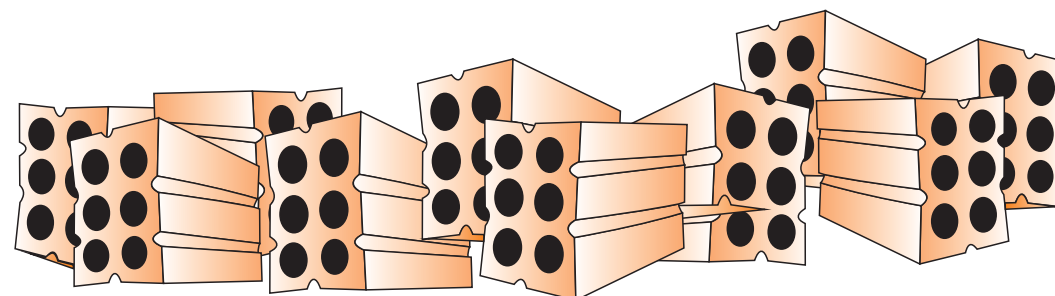
- ✓ Encaminhar ao responsável legal da edificação o plano de reforma e as documentações necessárias que comprovem o atendimento à legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas;

Durante a reforma

- ✓ Diligenciar para que a reforma seja realizada dentro dos preceitos da segurança e para que atenda a todos os regulamentos.

Após a reforma

- ✓ Atualizar o conteúdo do manual do edifício e manual do proprietário nos pontos em que as reformas interferiram. ⚙️



Bibliografia

ABNT. **Manual de operação, uso e manutenção de edificações**. NBR 14.037:1998.

ABNT. **Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas – Requisitos**. NBR 16280:2014.

ANVISA. **RDC nº 306, de 7 de dezembro de 2004**. Dispõe sobre o Regulamento Técnico para o gerenciamento de resíduos de serviços de saúde. Disponível em: <http://portal.anvisa.gov.br/wps/wcm/connect/10d6dd00474597439fb6df3fbc4c6735/RDC+N%C2%BA+306,+DE+7+DE+DEZEMBRO+DE+2004.pdf?MOD=AJPERES>

CONFEA. **O código de ética começa por você, profissional**. 8ª edição, 2014. Disponível em: http://www.confea.org.br/media/codigo_etica_sistemaconfea_8edicao_2014.pdf

CREA-BA. **Manual do Síndico**. 2011. Disponível em: <http://www.creaba.org.br/Imagens/FCKimagens/112011/Manual%20do%20S%C3%ADndico.pdf>

CREA-SC. **Manual do Síndico: Manutenção Predial**. 2012. Disponível em: <http://www.crea-sc.org.br/portal/index.php?cmd=guia-manuais-formularios#ancora71>

Brasil. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro** de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm

_____. **Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966**. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5194.htm

_____. **Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**. Institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6496.htm

_____. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção ao consumidor e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm

Salvador. **Lei nº 5907, de 23 de janeiro de 2001**. Dispõe sobre a manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos ou privados, no âmbito do município de Salvador e dá outras providências. Disponível em: <https://www.leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2001/590/5907/lei-ordinaria-n-5907-2001-dispoe-sobre-a-manutencao-preventiva-e-periodica-das-edificacoes-e-equipamentos-publicos-ou-privados-no-ambito-do-municipio-de-salvador-e-da-outras-providencias.html>

Anexo I

CONTRATE UM PROFISSIONAL

A lista abaixo contém todas as obras que devem ser executadas por profissionais registrados no CREA-BA:

1. Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas-SPDA;
2. Instalação e manutenção de subestações elétricas e grupos geradores;
3. Centrais de intercomunicação e alarmes contra incêndio;
4. Porteiros eletrônicos e circuitos fechados de TV para vigilância;
5. Sonorização;
6. Cercas eletrificadas;
7. Redes internas de TV por assinatura e similares;
8. Portões automatizados;
9. Redes telefônicas;
10. Equipamentos elétricos e eletrônicos;
11. Redes de computadores;
12. Obras civis: reformas, pinturas, recuperação de fachadas e impermeabilização;
13. Sistemas de água, esgoto, reservatórios e tratamentos de piscinas públicas;
14. Instalações hidráulicas e sanitárias;
15. Poços tubulares: perfuração e manutenção;
16. Elevadores;
17. Implantação e elaboração de sistema de proteção de incêndio;
18. Transporte e distribuição de gás canalizado;
19. Parques e jardins;
20. Defesa sanitária: controle de pragas e transmissores de doenças;
21. Programas de segurança do trabalho;
22. Outros serviços afins e correlatos.

MODELO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Contratante: (Pessoa física ou jurídica que pretende contratar os serviços. Se pessoa física, nome, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço (qualificação); Se pessoa jurídica, razão social, endereço, CNPJ, representante legal com qualificação pessoal).

Contratado (a): (pessoa física ou jurídica que pretende prestar os serviços). [Se pessoa física, nome, nacionalidade, estado civil, profissão [com menção a inscrição no CREA], endereço [qualificação]; se pessoa jurídica, razão social [com menção a inscrição no CREA], endereço CNPJ, representante legal com qualificação pessoal].

Cláusula Primeira: Objeto

O objeto do presente contrato é a prestação de serviços de engenharia xxxxx, conforme a Lei Nº 5.194, de 24/12/66 e legislação complementar, consistentes em:

(descrever detalhadamente os serviços profissionais que serão prestados e em que regime-elaboração de projeto, execução, projeto e execução, com ou sem fornecimento de materiais. No caso do fornecimento materiais, descrever detalhamento os matérias, suas especificações e quantidades. Se o contrato se obrigar a utilizar equipamentos seus, estes devem ser descritos).

§ 1º Eventuais serviços que extrapolem o disposto no “caput” desta cláusula serão objetos de aditivos específicos, no que tange aos honorários profissionais.

§ 2º A consecução da(s) obras (s) e/ou serviços(s) está condicionada à prévia obtenção, pelo CONTRATANTE, da respectiva “viabilidade” junto ao Poder Público Municipal.

Cláusula Segunda: Honorários Profissionais

Pelos serviços prestados pelo CONTRATADO, o contratante obriga se a pagar, a título de honorários profissionais, a importância de R\$ xxxxxx,xx (valor por extenso), pagos da seguinte forma: (descrever detalhadamente a forma de pagamento)

Parágrafo Único – A inadimplência contratual no pagamento dos honorários profissionais ajustados incorrerá em multa de 2%, acrescido de juros legais e correção monetária, calculados sobre o valor do débito.

Cláusula Terceira: Cronograma Físico -Financeiro

Os serviços objeto do presente Contrato serão executados conforme o Cronograma Físico-Financeiro abaixo estipulado: (elaborar o cronograma físico-financeiro em função de datas, volume de serviços realizados e pagamentos).

Cláusula Quarta: Prazo

O presente contrato terá vigência de/..../.... Até o término da obra realizada e/ou serviço prestado. (parágrafo optativo para o caso da obra e/ou serviço reger se por cronograma)

Parágrafo Único - A (s) obra (s) e/ou serviços (s) será (ão) realizada(s) conforme o cronograma abaixo:

(elaborar detalhadamente o cronograma)

Cláusula Quinta: Custos e Despesas Necessárias à Realização dos Serviços

Todos os custos e/ou despesas necessárias à prestação dos serviços contratados, serão orçados e apresentados expressamente ao CONTRATANTE, fazendo parte integrante deste instrumento contratual independentemente de transcrição, obtendo se deste o consentimento expresso, POR ESCRITO, para a realização dos referidos dispêndios.

Parágrafo Único – Na hipótese dos custos e/ou despesas terem sido aceitas e não adimplidas na forma contratada, considerar-se-á rescindido de pleno direito este contrato, com exceção dos casos em que a paralisação da obra implicar prejuízos á coletividade, situação na qual os serviços serão realizados e posteriormente cobrados.

Cláusula Sexta: Responsabilidade Profissional

O (a) CONTRATADO (a) compromete se a realizar o trabalho profissional objeto deste contrato com zelo, dedicação e máxima proficiência, observando rigorosamente as normas técnicas brasileiras, as normas federais, estaduais e municipais aplicáveis e o Código de Ética Profissional – Resolução CONFEA Nº 1002, envidando todos os esforços e utilizando ao máximo todos os recursos técnicos disponíveis á consecução do trabalho.

§ 1º. A (s) obra e/ou sérvios técnico (s) a que alude a Lei Federal Nº 6.496, de 1977, somente serão iniciadas após a regular anotação, pelo (a) CONTRATADO (a), junto ao CREA/BA, da competente ART – Anotação de responsabilidade Técnica , sendo que a responsabilidade pelo pagamento da respectiva taxa será do (a) CONTRATADO (a), na forma da resolução 1.025 do CONFEA.

§ 2º. Necessitando a (s) obra(s) e/ou serviço (s) de várias ARTs, em função de suas etapas, estas somente serão realizadas após a regular anotação daquelas.

§ 3º. Os custos referentes à(s) anotação (ões) da (s) ART(s) adicionais serão de responsabilidade do CONTRATANTE.

§ 4º. A responsabilidade profissional decorrente das disposições das Leis 5.194/66 e 6.496/77 será elidida pela ocorrência de caso fortuito, força maior, fato de terceiro ou culpa exclusiva do CONTRATANTE.

Cláusula Sétima: Informações Necessárias Sobre os Serviços Prestados

Antes da realização dos serviços objeto deste contrato, serão fornecidas expressamente ao CONTRATANTE, por escrito, todas as informações necessárias sobre o projeto/obra que será desenvolvido, envolvendo características, riscos e demais informações inerentes á efetividade da presente avença, fazendo parte integrante deste instrumento contratual independentemente de transcrição, devendo aquele apor o seu consentimento.

Paragrafo Único – As informações farão parte integrante deste contrato independentemente de transcrição.

Cláusula Oitava: Irrevogabilidade

Considerar se á irrevogável o presente contrato enquanto não tiver o CONTRATADO recebido na integralidade seus honorários. A revogação obrigará a que o CONTRATANTE pague ao (a) contratado (a) tudo o que lhe seja devido ate o momento da revogação, em razão do que foi supra pactuado.

Cláusula Nona Sucessão

O presente contrato obrigará os sucessores do (a) CONTRATANTE a qualquer título, até seu completo adimplemento.

Clausula Décima: Foro (pode ser substituído por cláusula compromissoria de arbitragem)

Elegem o foro da comarca de (cidade onde se realizara a obra e/ou serviço), para que sejam dirimidas quaisquer questões oriundas do pactuado neste instrumento.

E por estarem justos e acordados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para os efeitos legais, com as testemunhas abaixo assinadas.

Salvador xx de xxx de 20xx

Contratante

Contratado

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Anexo III

NORMA DE PROCEDIMENTOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL

1 - INTRODUÇÃO:

Com a aprovação da Lei nº 5.907, de 23 de janeiro de 2001, regulamentada através do Decreto nº 13.251, de 27 de setembro de 2001, que trata da manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos ou privados, no município de Salvador, o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-BA, juntamente com o Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas da Bahia – SINARQ e o Sindicato dos Engenheiros da Bahia – SENGE resolveram, como forma de contribuir com os profissionais, recomendar os parâmetros mínimos para elaboração e desenvolvimento dos trabalhos de inspeção predial, conforme pressuposto no artigo 4º do mencionado Decreto.

A Vistoria Técnica deverá contemplar um diagnóstico geral do estado de conservação e/ou grau de urgência da correção das anomalias identificadas nas edificações/equipamentos públicos e privados; os pontos sujeitos a recuperação, reparos, restauro, reforma, manutenção ou substituição; as medidas saneadoras a serem utilizadas e suas respectivas metodologias; os prazos máximos para conclusão das medidas saneadoras.

2 - OBJETIVO

Esta Norma fixa os procedimentos básicos que devem ser seguidos pelo profissional na condução dos trabalhos relativos à Inspeção Predial.

A realização da Inspeção Predial é de responsabilidade técnica e competência dos profissionais, engenheiros civis e arquitetos, legalmente habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA-BA e na Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município – SUCOM, podendo, em função da especificidade do serviço, ser envolvido outros profissionais habilitados – engenheiros eletricitas, engenheiros mecânicos e engenheiros com especialização em segurança do trabalho, que darão continuidade ao desenvolvimento de novos trabalhos.

Os Relatórios e Laudos de Vistoria Técnica deverão ser elaborados segundo as disposições da NBR 13.752/96 da ABNT e serem acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

3 - ETAPAS DA INSPEÇÃO PREDIAL

A Inspeção Predial poderá estar classificada de acordo com o grau de complexidade se enquadrando nas seguintes situações:

- 3.1 - Imóveis térreos, sobrados e edifícios sem elevador, etc:
Vistoria para a identificação das anomalias aparentes, elaboradas por profissional habilitado; contando com orientação técnica pertinente;
- 3.2 – Edifícios de multirresidencial, Edifícios mistos – comerciais e de serviços, Centros Comerciais, Edifícios Industriais, etc:
Vistoria para a identificação de anomalias aparentes identificadas com ou sem o auxílio de equipamentos, contendo indicação de orientações técnicas pertinentes;
- 3.3 – Imóveis com suspeitas de vícios ocultos significativos:
Vistoria para a identificação de anomalias aparentes, e das ocultas constatáveis com o auxílio de

equipamentos , incluindo testes e ensaios locais e/ou laboratoriais específicos, elaborada por profissionais de diversas especialidades, contendo indicação de orientações técnicas pertinentes.

4.0 – Análise dos procedimentos de manutenção e conservação:

Deverão ser verificados quais os procedimentos de manutenção e conservação que estão sendo empregados no imóvel vistoriado e qual a periodicidade destes procedimentos.
A complexidade e grau de deterioração do imóvel determinará o Estado de Conservação e Grau de Urgência da solução das anomalias do imóvel.

5.0 - Fotografias

Deverão ser fotografados todas as irregularidades detectadas perfeitamente identificadas dentro do ambiente vistoriado e também fotos em detalhe para melhor ilustrar o estado de conservação e grau de urgência destas.

Além dos ambientes recomenda-se fotografar as fachadas, a vista frontal e as vias principais de acesso.

6.0 - Elaboração do Laudo de Inspeção Predial

6.1 - Dados que devem constar:

INTRODUÇÃO

- Identificação do solicitante e do imóvel;
- Classificação do objeto da inspeção;
- Localização;
- Data da Diligência;

DESENVOLVIMENTO

- Caracterização das condições verificada na vistoria;
- Descrição Técnica do objeto;
- Padrão Construtivo;
- Relação dos elementos construtivos e equipamentos vistoriados com a descrição das respectivas anomalias, classificadas por grau de risco e urgência;
- Avaliação do estado de conservação geral do imóvel;

CONCLUSÃO

- Conclusões e recomendações
- Relação de documentos analisados;
- Indicação das recomendações técnicas e/ou das medidas preventivas e corretivas necessárias;
- Data do laudo;
- Assinatura do profissional responsável técnico, acompanhado do nº do registro no CREA-BA;

ANEXOS

- Fotos e suas legendas;
- Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- Plantas ou outros documentos.