



CRT-SP

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Estado de São Paulo

www.crtsp.gov.br



MANUAL DO

SÍNDICO

CONTRATE

TÉCNICOS INDUSTRIAIS REGISTRADOS
PARA SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

- Responsabilidade Técnica
- Qualidade
- Segurança Jurídica
- Economia



CRT-SP

Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo

www.crtsp.gov.br

GESTÃO 2022/2026

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente

Técnico em Eletrotécnica Gilberto Takao Sakamoto

Vice-Presidente

Técnico em Edificações/Mecânica José Avelino Rosa

Diretor Administrativo

Técnico em Edificações Welington Guilherme Rezende

Diretor Financeiro

Técnico em Agrimensura Pedro Carlos Valcante

Diretor de Fiscalização e Normas

Técnico em Eletrotécnica Rubens dos Santos

PRODUÇÃO EDITORIAL

Gerência de Comunicação e Transparência

Editor e Jornalista Responsável

José Donizetti Morbidelli

MTB 51.193/SP

josemorbidelli@crtsp.gov.br

Gerência de Departamento Técnico

Rubens de Campos

rubenscampos@crtsp.gov.br

Shiro Kitagawa Filho

shirofilho@crtsp.gov.br

Roberto Munuera Reyes

robertoreyes@crtsp.gov.br

Projeto Gráfico e Diagramação

Rosivan Diagramação & Artes Gráficas

rosivan.artefinal@gmail.com

Colaboração

Eric Alves dos Santos

ericasantos@crtsp.gov.br

Plínio Sergio Marcondes Cimino

pliniocimino@crtsp.gov.br

Agradecimentos

Bernardino José Gomes

Diretor de Fiscalização e Normas (CFT)

Emerson Ferreira Tormann

Conselheiro (CRT-01)

Produzido pela Gerência de Departamento Técnico, também disponível para consulta e download no site www.crtsp.gov.br



São Paulo
Julho/2023
(consulte atualizações)



ATENÇÃO, SÍNDICO!

Para sua segurança e dos condôminos, sempre contrate técnicos habilitados, que respondem civil e criminalmente pelos atos praticados.

Em caso de qualquer problema com o profissional contratado ou irregularidade quanto ao serviço prestado, denuncie ao CRT-SP.

Não deixe que pessoas não habilitadas executem serviços no condomínio; e exija sempre a emissão do

Termo de Responsabilidade Técnica (TRT)



Formulário de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) emitido pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais SP (CRT-SP). O formulário contém campos para identificação do profissional, do cliente, do serviço e do local, além de uma seção para a declaração de responsabilidade técnica. Um grande watermark "MODELO" está sobreposto ao formulário.

Termino de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.626, de 26 de MARÇO de 2018
Conselho Regional dos Técnicos Industriais SP

CRT SP
TRT 008A / SERVIÇO Nº 88.201500201795

Página 01
INICIAL

1. Responsável Técnico: _____
2. Profissional: _____ Registro: _____
3. Contratante: _____ CFC/CR: _____
4. Contratado: _____ Logradouro: _____
5. Endereço: _____ Cidade: _____ Estado: _____
6. Município: _____ UF: _____ CEP: _____
7. Data de emissão: _____
8. Data de validade: _____
9. Assinatura: _____
10. Assinatura: _____
11. Assinatura: _____
12. Assinatura: _____
13. Assinatura: _____
14. Assinatura: _____
15. Assinatura: _____
16. Assinatura: _____
17. Assinatura: _____
18. Assinatura: _____
19. Assinatura: _____
20. Assinatura: _____
21. Assinatura: _____
22. Assinatura: _____
23. Assinatura: _____
24. Assinatura: _____
25. Assinatura: _____
26. Assinatura: _____
27. Assinatura: _____
28. Assinatura: _____
29. Assinatura: _____
30. Assinatura: _____
31. Assinatura: _____
32. Assinatura: _____
33. Assinatura: _____
34. Assinatura: _____
35. Assinatura: _____
36. Assinatura: _____
37. Assinatura: _____
38. Assinatura: _____
39. Assinatura: _____
40. Assinatura: _____
41. Assinatura: _____
42. Assinatura: _____
43. Assinatura: _____
44. Assinatura: _____
45. Assinatura: _____
46. Assinatura: _____
47. Assinatura: _____
48. Assinatura: _____
49. Assinatura: _____
50. Assinatura: _____
51. Assinatura: _____
52. Assinatura: _____
53. Assinatura: _____
54. Assinatura: _____
55. Assinatura: _____
56. Assinatura: _____
57. Assinatura: _____
58. Assinatura: _____
59. Assinatura: _____
60. Assinatura: _____
61. Assinatura: _____
62. Assinatura: _____
63. Assinatura: _____
64. Assinatura: _____
65. Assinatura: _____
66. Assinatura: _____
67. Assinatura: _____
68. Assinatura: _____
69. Assinatura: _____
70. Assinatura: _____
71. Assinatura: _____
72. Assinatura: _____
73. Assinatura: _____
74. Assinatura: _____
75. Assinatura: _____
76. Assinatura: _____
77. Assinatura: _____
78. Assinatura: _____
79. Assinatura: _____
80. Assinatura: _____
81. Assinatura: _____
82. Assinatura: _____
83. Assinatura: _____
84. Assinatura: _____
85. Assinatura: _____
86. Assinatura: _____
87. Assinatura: _____
88. Assinatura: _____
89. Assinatura: _____
90. Assinatura: _____
91. Assinatura: _____
92. Assinatura: _____
93. Assinatura: _____
94. Assinatura: _____
95. Assinatura: _____
96. Assinatura: _____
97. Assinatura: _____
98. Assinatura: _____
99. Assinatura: _____
100. Assinatura: _____

SUMÁRIO

RESPONSABILIDADE DOS SÍNDICOS	5
QUEM SÃO OS PROFISSIONAIS HABILITADOS PARA SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS E ONDE ENCONTRÁ-LOS	7
MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA	8
PRINCIPAIS SERVIÇOS QUE OS TÉCNICOS PODEM REALIZAR EM CONDOMÍNIOS	11
FISCALIZAÇÃO PELA SEGURANÇA DA SOCIEDADE	13



RESPONSABILIDADE DOS SÍNDICOS



Os síndicos respondem por quaisquer problemas ocorridos nos condomínios, conforme previsto na Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

A ABNT NBR nº 5.674/1999 define os procedimentos de orientação para manutenção de edificações e é uma importante referência, tanto para os síndicos como proprietários de imóveis, na elaboração e implantação de programas de manutenção preventiva. Os síndicos e administradores diretos têm papel fundamental no cumprimento dessa norma, uma vez que os prejuízos decorrentes da omissão em realizar manutenção predial são de sua responsabilidade; enfim, todos os condôminos são responsáveis pela edificação.

De acordo com o inciso V, artigo 1.348, da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil –, compete aos síndicos “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Dessa forma, **os síndicos devem exigir a contratação de responsável técnico e a emissão do Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), documento de fé pública que assegura que o serviço foi realizado por um profissional legalmente habilitado.** O TRT tem a mesma eficácia de documentos similares emitidos por outros conselhos, com maior economia e segurança à sociedade.

Os síndicos devem também atualizar o regulamento de obras, incluindo o TRT no fluxo de documentos exigidos em todos os serviços de manutenção e reformas do condomínio, bem como informar aos encarregados e demais responsáveis por serviços que o TRT faz parte do rol de documentos aceitos para a realização de serviços técnicos especializados.

Cumprir observar também as diretrizes da ABNT NBR nº 16.280/2020 para serviços de reformas de imóveis; em especial, a alteração da seção 4, item b, conforme abaixo:

“Apresentação, de toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno e sistemas comuns da edificação, para análise da incorporadora/construtora e do projetista, acompanhada dos devidos documentos de responsabilidades técnicas dentro do prazo decadencial (legal). Após esse prazo, um responsável técnico, designado pelo proprietário ou responsável legal, deve efetuar a análise, acompanhada da emissão dos devidos documentos de responsabilidade técnica, observadas às competências profissionais regulamentares”.

A responsabilidade técnica pelo projeto, pela supervisão e pela execução das obras, quando aplicável, deve ser documentada de forma legal e apresentada para nomeação do respectivo interveniente.

Se contratarem empresas ou prestadores de serviços sem registro para execução de atividades especializadas, os síndicos estarão colocando o imóvel em risco e, de maneira ainda mais grave, a integridade física dos condôminos, podendo ser destituídos do cargo, mediante aprovação em assembleia, por não administrarem convenientemente no condomínio, nos termos do artigo 1.349 do Código Civil.

QUEM SÃO OS PROFISSIONAIS HABILITADOS PARA SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS E ONDE ENCONTRÁ-LOS



São mais de 90 modalidades técnicas abrangidas pelo Sistema CFT/CRT, como edificações e construção civil, mecânica, eletrotécnica, eletrônica, telecomunicações, refrigeração e climatização, e muitas outras. Assim, **quase todos os serviços em condomínios residenciais e comerciais podem ser realizados por profissionais técnicos, de acordo com suas atribuições legalmente normatizadas, que respondem, civil e criminalmente, em casos de irregularidades.**

TÉCNICO QUE FAZ!

O CRT-SP desenvolveu a plataforma online gratuita Técnico que Faz, para que os síndicos, empresas e a sociedade em geral encontre técnicos registrados, de maneira simples e rápida, propiciando também aos profissionais divulgarem seus serviços, com qualidade, responsabilidade técnica e segurança jurídica.

Ao criar a conta na plataforma, os síndicos podem encontrar profissionais próximos da sua região; ou seja, próximos ao endereço do condomínio. E ao divulgarem os serviços que necessitam, eles serão facilmente encontrados por aqueles que buscam oportunidades.

Para se cadastrar é muito simples: basta acessar o site **www.tecnicoquefaz.crtsp.gov.br** e seguir as orientações da página.

MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA



Para uma manutenção predial preventiva eficiente, é importante estabelecer um plano envolvendo os síndicos e os condôminos, que devem ter sempre em mente que, uma vez realizada de maneira regular e periódica, a manutenção preventiva gera economia significativa a médio e longo prazo, minimizando riscos de acidentes aos moradores e à sociedade de forma geral; naturalmente, o patrimônio também se mantém valorizado.

O plano de manutenção predial preventiva consiste, primeiramente, numa vistoria geral e anotação dos aspectos referentes à edificação, como um verdadeiro *check-up* observando, inclusive, a periodicidade com que esses serviços devem ser realizados [ver tabela].

Ao contratar um técnico habilitado, ele emitirá um laudo técnico apontando os problemas observados durante a vistoria, além dos comunicados pelo próprio síndico para, num segundo momento, indicar os procedimentos a serem adotados, com o intuito de atenuar ou eliminar as fontes causadoras dos problemas que afetam a edificação.

Com o laudo técnico em mãos e ciente dos serviços a serem executados, os síndicos devem se reunir com os condôminos para definição das prioridades, informando-os que o responsável técnico deverá estar credenciado para o serviço mediante registro válido no CRT-SP.

PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES

Sistema Construtivo	Manutenção	Inspeção
Antena coletiva	Sob demanda	1 a 3 anos
Automação de portões	Semestral	1 ano
Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) / Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) *	Sob demanda	1 a 5 anos
Cabeamento estruturado	Sob demanda	1 a 3 anos
Elevadores	Mensal	1 ano
Esquadrias de alumínio	Sob demanda	1 a 5 anos
Esquadrias de madeira	Semestral	1 a 5 anos
Esquadrias metálicas	Anual	1 a 5 anos
Estrutura de concreto	Sob demanda	3 a 5 anos
Estrutura metálica	Anual	1 a 5 anos
Forro de gesso	Sob demanda	1 a 3 anos
Iluminação automática	Mensal	1 a 3 anos
Iluminação de emergência	Sob demanda	1 a 3 anos
Impermeabilização	Anual	1 a 3 anos
Instalações elétricas	Anual	1 a 5 anos
Instalações de gás	Mensal	1 a 5 anos
Instalações hidrossanitárias	Mensal	1 a 3 anos
Instalações de interfones	Sob demanda	1 a 3 anos
Instalações telefônicas	Semestral	1 a 3 anos
Junta de dilatação nas fachadas	Anual	3 a 5 anos
Metais sanitários, caixas e válvulas de descarga	Sob demanda	1 a 3 anos
Piscina (estrutura e bombas)	Mensal	1 a 5 anos
Piscina (tratamento químico da água)	Semanal	Mensal
Projeto de prevenção e combate a incêndio	Trimestral	1 a 5 anos
Refrigeração e climatização (PMOC) **	**	**
Revestimento cerâmico	Sob demanda	1 a 3 anos
Sistema de aquecimento central de água	Mensal	1 a 5 anos
Sistemas de aterramento	Anual	1 a 3 anos
Sistema de bombeamento	Mensal	1 a 5 anos
Sistema de cobertura da edificação	Anual	1 a 5 anos
Sistema de proteção (SPDA)	Anual	1 a 3 anos
Sistema de segurança	Anual	1 a 3 anos
Sistemas fotovoltaicos	Sob demanda	1 ano
Vidros	Anual	1 a 3 anos

* Instrução Técnica nº 01/2019

**

Portaria ANVISA nº 3.523/1998 (Anexo I)

Resolução ANVISA nº 09/2003

ABNT NBR nº 17.037/2023

OBS

Os prazos de inspeção seguem os definidos pela ABNT NBR nº 17.170/2022

PRINCIPAIS SERVIÇOS QUE OS TÉCNICOS PODEM REALIZAR EM CONDOMÍNIOS

Para melhor orientação dos síndicos, segue uma relação dos principais serviços que os técnicos podem e devem fazer em condomínios residenciais e comerciais.



- Elaboração de laudos, de acordo com as atribuições
- Reformas sem limite de área
- Fachadas, coberturas e vidros
- Pisos, paredes, forros de gesso e revestimentos
- Adequação às normas de acessibilidade
- Impermeabilização de lajes, caixas d'água e cisternas
- Individualização de hidrômetros
- Vazamentos e infiltrações
- Montagem e manutenção de esquadrias de alumínio, madeira e metálicas (ferro e galvanizadas)

- Manutenção e modernização de elevadores
- Instalação e manutenção de equipamentos de climatização

- Vazamentos de gás e estanqueidade de tubulações
- Projetos de prevenção e combate a incêndio perante o Corpo de Bombeiros
- Projeto, instalação e manutenção de sistemas de energia solar fotovoltaica, eólica e aquecimento termo solar



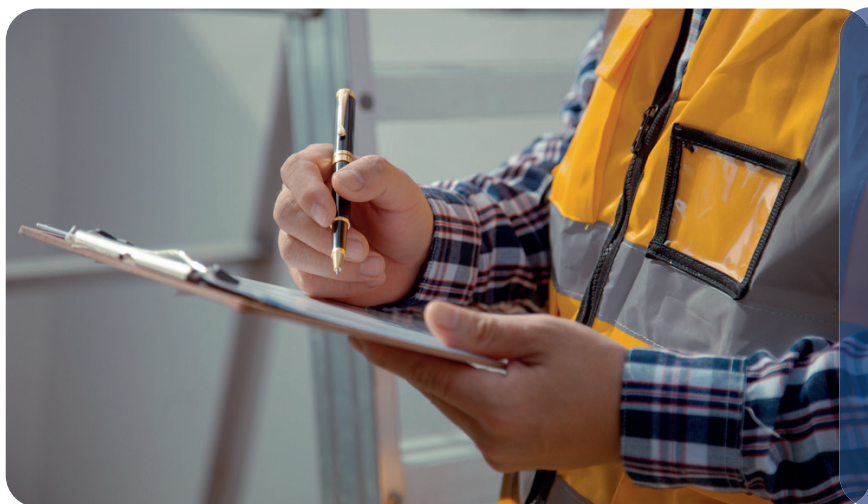
- Atualização e reformas de quadros elétricos e medição de eficiência energética
- Aterramento, inspeção e laudo (SPDA)
- Projeto e execução de entrada de energia elétrica
- Projeto e execução de cabine primária e posto de transformação (transformador)
- Projeto e execução de sistemas para carregamento de baterias de veículos elétricos
- Sistema de proteção contra surtos de tensão e descargas elétricas (DPS)
- Instalação de dispositivo residual (DR)
- Instalação de chuveiros, torneiras e aquecedores centrais
- Instalação e manutenção de alarmes
- Instalação, manutenção e monitoramento de câmeras e circuitos de segurança
- Automação, iluminação de emergência, central PABX (interfones e telefone)

- Projeto, instalação e manutenção de antena coletiva e cabeamentos
- Laudo termográfico (verificação de pontos críticos de calor) em cabos, motores e transformadores
- Instalação e manutenção de sistemas hidrossanitários (hidráulicos)
- Instalação e manutenção de bombas de piscina e hidromassagem

- Limpeza de caixas d'água, análise de potabilidade
- Limpeza de caixas de gordura, dedetização e controle de pragas
- Projeto e execução de paisagismo e jardinagem
- Tratamento de efluentes nos resíduos produzidos e descartados no meio ambiente

Para saber quais modalidades técnicas podem realizar determinados serviços, favor entrar em contato com o CRT-SP pelo número **(11) 3580-1000** ou e-mail **atendimento@crtsp.gov.br**.

FISCALIZAÇÃO PELA SEGURANÇA DA SOCIEDADE



É importante pontuar que o CRT-SP é uma autarquia pública federal que integra o Sistema CFT/CRT, criado pela Lei nº 13.639/2018 com competência exclusiva para orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício profissional dos Técnicos Industriais, regulamentado pela Lei nº 5.524/1968 e Decreto nº 90.922/1985; e das empresas com Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) voltada ao setor técnico, para que ambos – pessoas físicas e jurídicas – estejam devidamente registradas no conselho ao rigor da legislação vigente.

A Lei nº 6.839/1980, que dispõe sobre o registro de empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício de profissões, traz, em seu artigo 1º, que “o registro de empresas e a anotação dos profissionais legalmente habilitados, delas encarregados, serão obrigatórios nas entidades competentes para a fiscalização do exercício das diversas profissões, em razão da atividade básica ou em relação àquela pela qual prestem serviços a terceiros”.

A ação fiscalizatória do CRT-SP, engendrada pela gerência de fiscalização, segue os parâmetros definidos no Plano Nacional de Fiscalização Integrada (PNFI) do Sistema CFT/CRT, e tem caráter preventivo e orientativo, com aplicação de sanções punitivas somente em última instância. Cabe, portanto, aos síndicos, divulgar o conselho e os serviços prestados por técnicos habilitados ou empresas terceirizadas, zelando assim pela segurança e bem-estar dos condôminos e também das pessoas que circulam nas imediações dos condomínios.



CONSELHEIROS

CONSELHEIROS TITULARES	SUPLENTE DE CONSELHEIROS
Adão Roberto Ricci	Marcos Henrique Bortoleto
Adevandro Benedito Olmeda	Silvio Aparecido Pereira
Adriano Simões de Oliveira	Sérgio Canuto da Silva
Agostinho Ferreira Gomes	Marcio Mesquita de Souza
Altamar Antunes Alves	Nelson Roberto Honorato
Anizio Aparecido Josepetti	Willian Aparecido Morroni
Carlos Roberto Alves	Aristofanes Pinto Guimarães
Claudemir Roque da Costa	Vinícius Guastaldi
Cláudio Roberto Marques	Kleber Veloso
Daiana Aparecida Romanini Zanon Terêncio	Bruno da Silva Teixeira Laragnoit
Danilo dos Santos Santana	Anderson Santos da Silva
Domingos Nilo Ricardo Pagotti Jr.	Alcides Kobori
Edson Pavanello	Sebastião Pedro Martins Virgilio
Evanildo Cherobim Camaforte	Paulo Antonio Fernandes Mattos
Felipe Leal de Oliveira	Claudinei Teixeira
Flávio Aparecido Vinha	David Santos Silva
Isabel Cristina Ferreira Duo	Aparecido Donizete da Silva
Isaque Natanael Silveira Perotti	Marco Antonio Ferreira
João Batista dos Reis	Emerson Correia dos Reis
João de Souza Pinto	João Moreira Guimarães
José Antonio Campos	Messias Donizeti Donzeli
José Barbosa	José Fernando Cabral de Vasconcelos
José Tadeu de Aguiar Pio	Luiz Carlos Zola
Leonardo Breviglieri	José Maria Gennari
Luis Eduardo Castro Quitério	Elaine Cristofalo dos Santos
Marco Aurélio da Costa	Cícero Alves Machado
Mateus Amauri Alves dos Santos	Carlos Alberto da Costa Souza
Moises Geraldo da Silva	Flávio Augusto Correa de Castro
Monique Fernanda Xavier	Sandra Zamboli Fontana
Nelson Henrique Silva Spressão	Rafael dos Santos Silveira
Nilson José Alves	José Pinho dos Santos
Orlando José dos Santos	Luis Silva de Siqueira
Paulo Eduardo Finhane Trigo	Adriano Santana
Pedro Paulo Reis	Vagner Soares da Silva
Rafael da Silva	Giuliano Giovanni Novi
Reinaldo Roque Nunes	Eugenio do Carmo Junior
Sidney de Souza Junior	Everton Duarte das Dores
Sonia Maria de Melo	Rafael Macaroff Kaszas
Valter Casarri	Nelson Pedro de Oliveira
Viviane Ricarda Lima Veiga	Cristiane Ferreira Barra



TÉCNICO QUE FAZ!



Cadastre oportunidades disponíveis em sua empresa



Localize profissionais técnicos habilitados em sua região para execução de serviços particulares



Única plataforma que garante que o profissional seja registrado no CRT-SP

tecnicoquefaz.crtsp.gov.br

