



CRT-SP
Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Estado de São Paulo

MANUAL DO SÍNDICO



Contrate **Técnicos Industriais** habilitados para serviços em condomínios residenciais e comerciais

- Responsabilidade Técnica
- Segurança Jurídica
- Qualidade
- Economia



condomínios + inclusivos



TÉCNICOS INDUSTRIAIS

profissionais essenciais para a
acessibilidade em condomínios

*Síndicos: priorizem sempre a contratação
de profissionais habilitados!*



CRT-SP
Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Estado de São Paulo



CRT-SP

Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo

MANUAL DO SÍNDICO

www.crtsp.gov.br

SEDE PRÓPRIA
Avenida da Liberdade, 1000 – 16º Andar – Liberdade – CEP 01502-001
São Paulo SP
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 Wellington 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

Organização

Álvaro Kalkasliel de Souza

alvarosouza@crtsp.gov.br

Projeto Gráfico e Diagramação

Alicy Alves Sampaio

alicysampaio@crtsp.gov.br

Colaboração

Gerência de Departamento Técnico

Rubens de Campos

rubenscampos@crtsp.gov.br

Plataforma Técnico que Faz

Plínio Sérgio Marcondes Cimino

pliniocimino@crtsp.gov.br

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

São Paulo
2ª Edição
Junho/2025

Apresentação

O Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo (CRT-SP) disponibiliza, em formato físico e digital, a 2ª edição do *Manual do Síndico*, elaborado com o objetivo de orientar os síndicos quanto à contratação de profissionais técnicos para serviços gerais em condomínios residenciais e comerciais, de acordo com as atribuições definidas por resoluções baixadas pelo Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT).

Praticamente todos os serviços de reforma e manutenção podem ser realizados por profissionais técnicos, desde que habilitados; ou seja, com o devido registro no conselho para o exercício legal da profissão. Para facilitar a consulta, o manual elenca os serviços mais recorrentes no dia a dia dos condomínios, lembrando que exigir o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) assegura que o serviço foi realizado com segurança – inclusive jurídica.

Como encontrar profissionais técnicos habilitados? Uma opção viável é a plataforma online gratuita Técnico que Faz, pela qual os síndicos se cadastram para anunciar oportunidades de serviços, de maneira simples, rápida e eficaz.

Lembre-se que as orientações nos condomínios não são ações meramente burocráticas, mas investimentos em segurança que também promovem a valorização dos imóveis.

Para entrar em contato com o CRT-SP, ligue para **(11) 3580-1000** ou escreva para **atendimento@crtsp.gov.br**.

Técnicos Industriais:

profissionais habilitados para praticamente todos os serviços de reforma e manutenção em condomínios

Os Técnicos Industriais são profissionais liberais, com profissão regulamentada pela Lei nº 5.524/1968 e pelo Decreto nº 90.922/1985, devidamente habilitados para o desempenho de suas atribuições, como empregados do setor público e privado ou prestadores de serviços como autônomos. Formados em cursos técnicos regulares, eles podem atuar em praticamente todos os setores, com eficiência e contribuindo significativamente para o desenvolvimento econômico e tecnológico do país.

São mais de **90 modalidades técnicas** abrangidas pelo Sistema CFT/CRTs, como edificações e construção civil, mecânica, eletrotécnica, eletrônica, telecomunicações, refrigeração e climatização, e muitas outras. Praticamente todos os serviços de reforma e manutenção em condomínios residenciais e comerciais podem ser realizados por técnicos, de acordo com as atribuições legalmente normatizadas; e eles respondem, civil e criminalmente, em casos de irregularidades, propiciando segurança e comodidade aos condôminos e residentes.

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

Técnicos em Edificações e Construção Civil



- Elaboração de laudos e regularização de imóveis
- Elaboração e execução de projetos até 80m² e 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)
- Reforma e adequação de reboco e gesso

Técnicos em Eletrotécnica

- 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)
- Projeto e execução de sistema de automação do imóvel
- Realização de manutenção preventiva em todo o sistema elétrico
- Instalação e manutenção de alarmes
- Projeto e execução de sistemas de iluminação interna
- Laudo termográfico (verificação de pontos críticos de calor) em cabos, motores e transformadores
- Projeto e execução de sistemas de energias renováveis até 800 kVA



Técnicos em Mecânica



- Manutenção e modernização de elevadores
- Vazamentos de gás e estanqueidade de tubulações
- Instalação e manutenção de sistemas hidrossanitários (hidráulicos)
- Instalação e manutenção de bombas a motor

Técnicos em Refrigeração e Climatização

- Dimensionamento e instalação de ar condicionado
- Elaboração e execução do Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) de sistemas de climatização de ambiente

OBS: Também pode ser feito por Técnicos em Refrigeração e Ar Condicionado, Técnicos em Mecânica e Técnicos em Eletromecânica



Técnicos em Design de Interiores



- Elaboração de projetos para ambientes internos e externos, como cozinhas planejadas
- Decoração, reforma e adequação de ambientes

Técnicos em Sistemas de Energia Renovável

- Projeto, instalação e manutenção de sistemas de energia solar fotovoltaica, eólica até 75 kW e aquecimento termossolar

OBS: Também pode ser feito por Técnicos em Eletrotécnica



Técnicos em Telecomunicações

- Instalação, manutenção e monitoramento de câmeras e circuitos de segurança ***
- Automação residencial, iluminação de emergência, central PABX (interfones e telefone) ***
- Projeto, instalação e manutenção de antena coletiva e cabeamentos
- Provedores de internet, instalação e manutenção de equipamentos e otimização de infraestrutura de rede e conectividade ***

OBS: Também podem ser feitos por Técnicos em Eletrônica

Técnicos em Meio Ambiente

- Controle e manutenção de caixas d'água, com análise de potabilidade
- Acompanhamento 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



8



Acesse o QR Code ao lado para consultar as atribuições profissionais dos técnicos por modalidades e saiba quais serviços refere-se a condomínios

Manutenções prediais preventivas e relatórios de inspeção



Para a eficiência das manutenções prediais preventivas e emissão de relatórios de inspeção, é importante estabelecer um plano envolvendo os síndicos e os condôminos, devendo ter sempre em mente que, uma vez realizada de maneira regular e periódica, essas ações geram 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 manutenções prediais preventivas 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 profissional técnico habilitado, ele emitirá um laudo apontando os problemas observados durante a vistoria, além dos comunicados do 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 e emissão do TRT referente ao serviço.

A seguir, uma tabela referente à periodicidade das manutenções prediais preventivas, bem como o prazo para elaboração dos relatórios de inspeção e as modalidades técnicas com atribuições para execução dos serviços demandados:

**PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES
PREVENTIVAS E RELATÓRIOS DE INSPEÇÃO**

Sistema Construtivo	Manutenções Preventivas	Relatórios de Inspeção	Modalidade de Técnico que é apto a executar o serviço
Antena coletiva	Sob demanda	1 a 3 anos	Eletrônica, Eletroeletrônica, Mecatrônica e Eletrotécnica
Automação de portões	Semestral	1 ano	Eletrônica, Eletroeletrônica, Mecatrônica e Eletrotécnica
Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) *	Sob demanda	1 a 5 anos	Edificações/Construção Civil, Eletromecânica, Eletroeletrônica, Eletrotécnica, Eletrônica, Automação Industrial, Mecânica
Cabeamento estruturado	Sob demanda	1 a 3 anos	Eletrônica, Eletroeletrônica, Mecatrônica, Eletrotécnica
Elevadores	Mensal	1 ano	Mecânica e Eletromecânica
Esquadrias de alumínio	Sob demanda	1 a 5 anos	Mecânica e Eletromecânica
Esquadrias de madeira	Semestral	1 a 5 anos	Edificações, Construção Civil e Mecânica
Esquadrias metálicas	Anual	1 a 5 anos	Mecânica e Eletromecânica
Estrutura de concreto	Sob demanda	3 a 5 anos	Edificações e Construção Civil
Estrutura metálica	Anual	1 a 5 anos	Mecânica, Eletromecânica
Forno de gesso	Sob demanda	1 a 3 anos	Edificações e Construção Civil
Içamento	Sob demanda	Sob demanda	Mecânica, Edificações/Construção Civil com curso RIGGING ***
Iluminação automática	Mensal	1 a 3 anos	Eletrônica, Eletroeletrônica, Mecatrônica, Eletrotécnica, Automação
Iluminação de emergência	Sob demanda	1 a 3 anos	Eletrônica, Eletroeletrônica, Mecatrônica, Eletrotécnica, Automação, Edificações/Construção Civil
Impermeabilização	Anual	1 a 3 anos	Edificações e Construção Civil
Instalações elétricas	Anual	1 a 5 anos	Edificações (interna), Eletrotécnica, Eletromecânica, Eletroeletrônica e Edificações e Construção Civil
Instalações de gás	Mensal	1 a 5 anos	Mecânica e Eletromecânica
Instalações hidrossanitárias	Mensal	1 a 3 anos	Edificações
Instalações de inter-fones	Sob demanda	1 a 3 anos	Eletrônica, Eletroeletrônica, Mecatrônica, Eletrotécnica e Telecomunicação
Instalações telefônicas	Semestral	1 a 3 anos	Eletrônica, Eletroeletrônica, Mecatrônica, Eletrotécnica, Automação e Telecomunicação

Junta de dilatação nas fachadas	Anual	3 a 5 anos	Edificações e Construção Civil
Metais sanitários, caixas e válvulas de descarga	Sob demanda	1 a 3 anos	Edificações, Construção Civil
Poço artesiano	Sob demanda	Sob demanda	Mineração, Hidrologia, Meio Ambiente
Piscina (estrutura e bombas)	Mensal	1 a 5 anos	Edificações, Mecânica e Construção Civil
Piscina (tratamento químico da água)	Semanal	Mensal	Química e Meio Ambiente
Projeto de prevenção e combate a incêndio	Trimestral	1 a 5 anos	Edificações/Construção Civil, Eletrotécnica
Refrigeração e climatização (PMOC) **	**	**	Mecânica, Eletromecânica e Climatização e Refrigeração e Climatização e Ar
Revestimento cerâmico	Sob demanda	1 a 3 anos	Edificações e Construção Civil
Sistema de aquecimento central de água	Mensal	1 a 5 anos	Edificações, Mecânica, Eletrotécnica, Energias Renováveis
Sistemas de aterramento	Anual	1 a 3 anos	Eletrotécnica, Eletroeletrônica
Sistema de bombeamento	Mensal	1 a 5 anos	Edificações, Construção Civil e Mecânica
Sistema de cobertura da edificação	Anual	1 a 5 anos	Edificações/Construção Civil
Sistema de proteção (SPDA)	Anual	1 a 3 anos	Eletrotécnica, Eletroeletrônica e Eletromecânica
Sistema de segurança	Anual	1 a 3 anos	Edificações/Construção Civil, Eletromecânica, Eletroeletrônica, Eletrotécnica, Eletrônica, Automação Industrial, Mecânica
Sistemas fotovoltaicos manutenção	Sob demanda	1 ano	Eletrotécnica, Energias Renováveis, Eletricidade, Eletrônica, Telecomunicações, Eletroeletrônica, Eletromecânica e Automação Industrial.
Vidros	Anual	1 a 3 anos	Edificações / Construção Civil e Vidros

Instrução Técnica nº 01/2019

Portaria ANVISA nº 3.523/1998 (Anexo I)
Resolução ANVISA nº 09/2003
ABNT NBR nº 17.037/2023

*** capacitação em segurança e práticas corretas para a movimentação de cargas

OBS

Os prazos de inspeção seguem os definidos pela ABNT NBR nº 17.1

*plataforma gratuita para encontrar profissionais habilitados
para serviços em condomínios*

O CRT-SP desenvolveu a plataforma online e **gratuita** Técnico que Faz, pela qual os síndicos, empresas e a sociedade em geral podem encontrar e contratar 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 têm a possibilidade de busca por profissionais próximos de suas respectivas regiões. E ao divulgarem os serviços que necessitam, eles são 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.

Acompanhe o passo a passo ao lado para se cadastrar gratuitamente e encontrar profissionais técnicos habilitados:

Você também pode utilizar o QR Code abaixo; e, em caso de dúvidas, entrar em contato pelo WhatsApp (11) 91909-1538.



01 **Crie sua Conta**
Acesse o site www.tecnicoquefaz.crtsp.gov.br e, em seguida, clique em **Entrar**.

02 **Escolha seu Perfil**
Técnico para disponibilizar seu currículo;
Empresa para divulgar oportunidades ou encontrar profissionais;
Pessoa Física para encontrar técnicos habilitados prestadores de serviços.

03 **Cadastre uma Oportunidade**
Após seu perfil ser aprovado, você pode preencher o formulário para divulgar suas oportunidades.

04 **Pronto!**
Depois da aprovação do administrador, as oportunidades permanecerão no site por no mínimo 30 dias, podendo ser renovadas por meio de um link automático encaminhado ao e-mail cadastrado.

Ação orientativa do CRT-SP e responsabilidade do síndico

A gestão eficiente dos condomínios depende de uma atuação integrada entre os síndicos, condôminos e prestadores de serviços, cada um deles com funções complementares que visam assegurar a conservação, a organização e a segurança das edificações e de seus ocupantes.

Os síndicos exercem um papel essencial nesse contexto, sendo responsáveis por harmonizar interesses diversos e zelar pelo bem comum. Sua missão, além de desafiadora, é revestida de grande responsabilidade legal e técnica. Conforme previsto na Lei nº 4.591/1964 e no inciso V, artigo 1.348 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), cabe ao síndico diligenciar pela conservação das áreas comuns e garantir a prestação adequada dos serviços essenciais ao condomínio.

Para isso, é fundamental que ele atue com diligência na contratação de profissionais habilitados e exija a emissão do TRT, **documento de fé pública que assegura que os serviços técnicos sejam realizados por profissionais legalmente habilitados**. O não cumprimento dessas exigências pode acarretar riscos à integridade do imóvel e dos condôminos, além de implicar em responsabilidade jurídica direta ao síndico, podendo inclusive se destituído da função, além de eventual imputação criminal por acidentes.

Nesse cenário, o papel orientativo do conselho se mostra estratégico, com várias vertentes de atuação no sentido





de conscientizar e orientar o síndico na adoção de boas práticas administrativas e na observância das normas legais e técnicas aplicáveis. A norma ABNT NBR 5.674/1999, por exemplo, estabelece diretrizes para a manutenção de edificações e é uma referência essencial, tanto para os síndicos quanto para os proprietários de imóveis.

É **dever do síndico** manter atualizado o regulamento de obras do condomínio, incluindo o TRT entre os documentos obrigatórios para manutenção ou reformas. A contratação de empresas ou prestadores de serviços sem o devido registro ou habilitação técnica representa uma falha grave de gestão, colocando em risco o patrimônio coletivo e a segurança dos moradores, além da assunção pessoal dos riscos jurídicos inerentes a uma contratação irregular de mão de obra.

O CRT-SP, na condição de autarquia pública federal inserida no Sistema CFT/CRTs, tem a função de orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício profissional dos Técnicos Industriais, conforme legislação vigente (Lei nº 13.639/2018; Lei nº 5.524/1968 e Decreto nº 90.922/1985). Também é responsável pelo registro de empresas, cujas atividades básicas ou serviços prestados estejam vinculados ao setor técnico, conforme determina a Lei nº 6.839/1980.

Portanto, a atuação responsável e preventiva do síndico, amparada pela ação orientativa do conselho e em conformidade com as exigências legais, é fundamental para a boa gestão condominial. Essa colaboração fortalece a governança, preserva o patrimônio e garante a segurança jurídica e estrutural do condomínio.



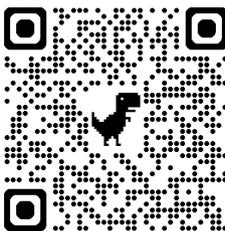
CRT-SP
Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Estado de São Paulo

TRT

Termo de Responsabilidade Técnica

Para a segurança dos condomínios e dos moradores, exija sempre a emissão do TRT referente a cada serviço realizado por profissionais técnicos habilitados.

SAIBA MAIS



 (11) 91909-1538

 (11) 3580-1000

TÉCNICO QUE FAZ!

Mais oportunidades
para o profissional,
mais segurança
para quem contrata

CADASTRE-SE
GRATUITAMENTE



CRT-SP

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Estado de São Paulo

tecnicoquefaz.crtsp.gov.br