



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**CRT-RS**

Conselho Regional dos Técnicos  
Industriais do Rio Grande do Sul



# CARTILHA DO **SÍNDICO**

**GUIA PRÁTICO COM  
ORIENTAÇÕES GERAIS  
PARA SÍNDICOS E  
ADMINISTRADORAS  
DE CONDOMÍNIOS**





**A Cartilha do Síndico é um Guia Prático com orientações gerais para síndicos e administradoras de condomínios.**

**O Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Rio Grande do Sul (CRT-RS) faz um alerta sobre a importância da contratação de 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-RS.**

**Priorize a sua segurança e dos condôminos, não permita que pessoas não habilitadas executem serviços no condomínio de sua responsabilidade e exija sempre a emissão do Termo de Responsabilidade Técnica (TRT).**



# SUMÁRIO



**RESPONSABILIDADE  
DOS SÍNDICOS ..... 04**



**MANUTENÇÃO PREDIAL  
PREVENTIVA ..... 05**



**PRINCIPAIS SERVIÇOS QUE  
OS TÉCNICOS PODEM REALIZAR  
EM CONDOMÍNIOS ..... 08**



**FISCALIZAÇÃO PELA  
SEGURANÇA DA SOCIEDADE ..... 12**



# 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.



# 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-RS.



# 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



# PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES

Sistema Construtivo	Manutenção	Inspeção
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 n° 01/2019

\*\*Portaria ANVISA n° 3.523/1998 (Anexo I) Resolução ANVISA n° 09/2003 ABNT NBR n° 17.037/2023

OBS: Os prazos de inspeção seguem os definidos pela ABNT NBR n° 17.170/2022



# PRINCIPAIS SERVIÇOS QUE OS TÉCNICOS INDUSTRIAIS 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.

**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**





# PRINCIPAIS SERVIÇOS QUE OS TÉCNICOS INDUSTRIAIS PODEM REALIZAR EM CONDOMÍNIOS

**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)**



# PRINCIPAIS SERVIÇOS QUE OS TÉCNICOS INDUSTRIAIS PODEM REALIZAR EM CONDOMÍNIOS

**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**





## EXEMPLOS DE MODALIDADES TÉCNICO INDUSTRIAIS APTAS PARA REALIZAR SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

**TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÃO CIVIL**

**TÉCNICO ELETRÔNICA**

**TÉCNICO EM ELETROTÉCNICA**

**TÉCNICO EM TELECOMUNICAÇÕES**

**TÉCNICO EM INFORMÁTICA**

**TÉCNICO EM MECÂNICA**

**TÉCNICO EM QUÍMICA**

**TÉCNICO EM PAISAGISMO**

**TÉCNICO EM DESIGNER DE INTERIORES**

**TÉCNICO ELETROMÉCNICA**

**TÉCNICO EM ELETRO-ELETÔNICA**

**TÉCNICO EM MEIO AMBIENTE**

**TÉCNICO EM REFRIGERAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO**



Para saber mais sobre quais modalidades técnicas podem realizar determinados serviços, entre em contato com o CRT-RS pelo 0800 191 2319 ou pelo e-mail [atendimento@crtrs.org.br](mailto:atendimento@crtrs.org.br)



# FISCALIZAÇÃO PELA SEGURANÇA DA SOCIEDADE

É importante pontuar que o CRT-RS 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-RS, 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.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
**CRT-RS**  
Conselho Regional dos Técnicos  
Industriais do Rio Grande do Sul



0800 191 2319



[www.crtrs.org.br](http://www.crtrs.org.br)



[atendimento@crtrs.org.br](mailto:atendimento@crtrs.org.br)



Av. Borges de Medeiros, 328 - Sala 163 - Centro  
Histórico, Porto Alegre - RS - CEP: 90020-020

# CARTILHA DO **SÍNDICO**



GUIA PRÁTICO COM ORIENTAÇÕES GERAIS PARA  
SÍNDICOS E ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS