

CRT-RJ

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Estado do Rio de Janeiro

MANUAL DO SÍNDICO

CONTRATE TÉCNICOS
INDUSTRIAIS REGISTRADOS
PARA SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS



- Responsabilidade Técnica
- Qualidade
- Economia
- Segurança Jurídica



www.crtrj.gov.br

CRT-RJ

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Estado do Rio de Janeiro

www.crtrj.gov.br

SEDE PRÓPRIA

Rua Candelária, 4, Centro – RJ
CEP: 20091-020
(21) 3900-9283

GESTÃO 2022/2026

DIRETORIA EXECUTIVA Presidente

Técnico em Telecomunicações Gilberto Palmares

Diretor Administrativo

Técnico Mecânico Industrial Luiz Sérgio Nóbrega de Oliveira

Diretor Financeiro

Técnico em Eletrônica Francisco Viana Balbino

Diretor de Fiscalização e Normas

Técnico em Eletrotécnica Luiz Antônio Soares da Rocha

Coordenadoria de Comunicação e Eventos do CRT-RJ

Jornalista Responsável: Rosa Maria de Paiva Leal
rosa.maria@crtrj.gov.br

Plataforma Técnico que Faz

Renato Barbosa
renato.barbosa@crtrj.gov.br

Esse Manual reproduz o manual do Síndico produzido pela Gerência de Comunicação e Transparência do CRT-SP e está disponível para consulta e download no site www.crtrj.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



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



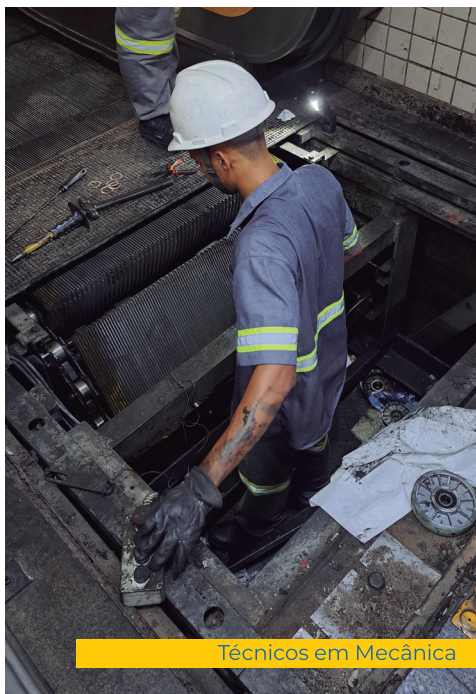
- Projeto e execução de sistemas de iluminação interna
- Laudo termográfico (verificação de pontos críticos de calor) em cabos, motores e transformadores
- Projeto e execução de sistemas de energias renováveis até 800 kVA

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



Técnicos em Mecânica

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



Técnicos em Refrigeração e Climatização



Técnicos em Design de Interiores



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

Técnicos em Design de Interiores

Técnicos em Sistemas de Energia Renovável



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



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



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



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-RJ 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	MANUTENÇÃO PREVENTIVA	RELATÓRIO DE 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 interfonos	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

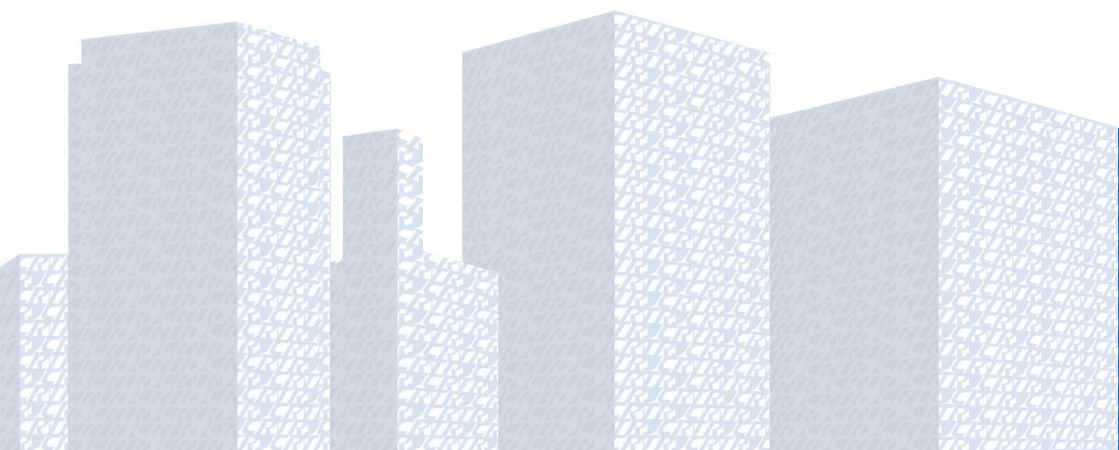
*Instrução Técnica nº 01/2019

**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 17.1



TÉCNICO QUE FAZ!

PLATAFORMA GRATUITA PARA ENCONTRAR PROFISSIONAIS HABILITADOS PARA SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

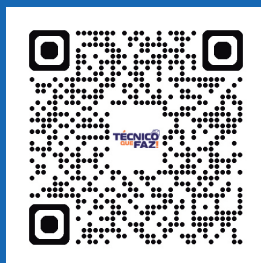
O CRT-RJ disponibiliza a plataforma online e gratuita **Técnico que Faz**, a partir da plataforma criada originalmente pelo CRT-SP, pela qual os síndicos, empresas e a sociedade em geral podem encontrar e contratar técnicos registrados, de maneira simples e rápida, propiciando também aos profissionais 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.crtj.gov.br e seguir as orientações da página.

Acompanhe passo a passo, cadastre-se gratuitamente e encontre profissionais técnicos habilitados:

Você também pode acessar o **Técnico Que Faz** pelo QR Code abaixo:



AÇÃO ORIENTATIVA DO CRT-RJ E RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO



Sua **empresa** está regularizada no **CRT-RJ**? Descubra por que isso é **essencial!**

Quem é o **Técnico Responsável** da sua empresa e por que ele é **fundamental?**

Registrar sua empresa no **CRT-RJ** é **simples!**

Evite multas, garanta segurança técnica e credibilidade no mercado. Regularize-se agora e nomeie seus **Técnicos Responsáveis!**

O técnico responsável assegura que os serviços atendem às normas técnicas e legais. Não deixe sua empresa irregular – registre-se no CRT-RJ!

Facilite o processo de regularização e garanta conformidade. Acesse nosso site e evite problemas!

CRT-RJ **CRT-RJ** **CRT-RJ**

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



Multas e riscos: o que **acontece** se sua empresa não estiver registrada no **CRT-RJ**



Não corra riscos desnecessários. Regularize-se hoje e proteja seu negócio!

CRT-RJ

Regularize sua empresa no **CRT-RJ**



Nomeie seus Técnicos Responsáveis e garanta conformidade com as normas técnicas, segurança e qualidade em seus serviços. Evite multas e proporcione credibilidade ao seu negócio!

CRT-RJ

Contratar **Técnicos Responsáveis credenciados** não é apenas uma exigência legal – é um **diferencial competitivo** para o seu negócio!



Garanta conformidade com normas técnicas. Evite multas e autuações. Fortaleça a credibilidade da sua marca perante a sociedade.

CRT-RJ

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-RJ, 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.



O TERMO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

TRT E A CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO - CAT SÃO DOIS DOCUMENTOS QUE POSSUEM GRANDE IMPORTÂNCIA PARA OS TÉCNICOS(AS) INDUSTRIAIS.

O TRT é um documento obrigatório que deve ser emitido por um(a) Técnico(a) Industrial antes dele executar uma atividade que é privativa da sua profissão. No Termo constam informações sobre o profissional, contrato, a obra/serviço ou cargo/função e as atividades desempenhadas.

A Certidão de Acervo Técnico (CAT) é o documento que comprova a realização dos trabalhos feitos como Técnico(a) Industrial. Ela reúne todas as suas atividades desenvolvidas e registradas nos TRTs, em um único lugar. A CAT equivale a um portfólio!



**EMIÇÃO DE
TRTs CRESCE
19,65%
EM 2024!**

50.935
TRTs emitidos
+19,65%
em relação a 2023!

**Destaque para Eletrotécnica:
Crescimento de 28,72%!**

**Nosso objetivo:
Garantir responsabilidade
técnica e qualidade nos
serviços prestados.**

CRT-RJ
Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Estado do Rio de Janeiro

CRT-RJ

Conselho Regional dos Técnicos
Industriais do Estado do Rio de Janeiro

MANUAL DO SÍNDICO



REDES SOCIAIS

-  @crtriodejaneiro
-  /crtriodejaneiro
-  /company/crtrj
-  CRT Rio de Janeiro
-  www.crtrj.gov.br

Canais de atendimento

atendimento@crtrj.gov.br
(21) 3900-9283

- Responsabilidade Técnica
- Qualidade
- Economia
- Segurança Jurídica



www.crtrj.gov.br