



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA - CONFEA

PROPOSTA CONFEA-CCEEI Nº 4/2026

Processo: 00.002639/2026-77

Tipo do Processo: Finalístico: Proposta de Coord. de Câmaras Especializadas ou Coord. Nac. de Comissões de Ética

Assunto:

Interessado: @interessados_virgula_espaco@

Temas (art. 2º da Resolução 1.012/2005)	I – Exercício e atribuições profissionais; II – Registro de profissionais e de pessoas jurídicas; • III – Verificação e fiscalização do exercício e atividades profissionais; IV – Responsabilidade técnica e ética profissional.
Assunto	Fiscalização de Serviços de Manutenção Predial em Condomínios – Ênfase em Engenharia Mecânica
Proponente	CREA-MS
Destinatário	CREAs
Item Plano de Ação	

Os Membros da Coordenadoria das Câmaras Especializadas de Engenharia Industrial - CCEEI do Confea, reunidos no período de 15º a 17º de abril de 2026, na cidade Brasília -DF, aprovam proposta de seguinte teor:

a) SITUAÇÃO EXISTENTE

Atualmente, as atividades de manutenção predial em condomínios edilícios são realizadas, em grande parte, sem o devido enquadramento técnico e sem a participação obrigatória de profissionais legalmente habilitados, especialmente no que se refere aos sistemas mecânicos, eletromecânicos e pressurizados.

Verifica-se, na prática, a execução de serviços técnicos por equipes não qualificadas ou por empresas sem registro no CREA, bem como a ausência de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) em atividades que envolvem risco à segurança das edificações e de seus usuários.

Além disso, observa-se a inexistência de padronização nas ações fiscalizatórias relativas à manutenção predial, o que dificulta a atuação uniforme dos agentes de fiscalização e compromete a efetividade do controle do exercício profissional.

Destaca-se ainda que sistemas como redes hidráulicas pressurizadas, bombas, elevadores, sistemas de gás, grupos geradores, sistemas de ventilação e climatização (incluindo o PMOC), sistemas de combate a incêndio e equipamentos mecânicos em áreas comuns, como playgrounds, são frequentemente mantidos sem acompanhamento técnico adequado, aumentando o risco de falhas operacionais, acidentes e danos à coletividade.

b) PROPOSIÇÃO

Propõe-se a adoção de diretrizes técnicas orientativas, no âmbito do Sistema Confea/Crea, para a fiscalização das atividades de manutenção predial em condomínios edilícios, com ênfase na identificação e no enquadramento das atividades vinculadas à Engenharia Mecânica.

A propositura visa estabelecer critérios claros para:

- identificação de atividades que exigem responsabilidade técnica;
- exigência de registro de ART para serviços técnicos de manutenção predial;
- verificação da regularidade de empresas prestadoras de serviços;
- padronização da atuação dos agentes de fiscalização;
- enquadramento das atividades relacionadas ao PMOC como serviço técnico sujeito à responsabilidade profissional;

A proposta contempla, ainda, a consolidação de um rol mínimo de atividades técnicas típicas da Engenharia Mecânica em condomínios, a serem consideradas prioritárias no processo de fiscalização.

c) JUSTIFICATIVA

A presente propositura justifica-se pela necessidade de assegurar a correta aplicação da legislação profissional e a proteção da sociedade frente aos riscos decorrentes da execução inadequada de serviços técnicos em edificações.

A manutenção predial envolve sistemas críticos cujo funcionamento inadequado pode resultar em eventos de grande gravidade, tais como vazamentos, explosões, incêndios, colapso de equipamentos, falhas estruturais e acidentes em áreas comuns.

A ausência de profissionais habilitados e de responsabilidade técnica formal compromete a qualidade dos serviços prestados, reduz a vida útil dos sistemas e aumenta significativamente os riscos operacionais.

Adicionalmente, a inexistência de diretrizes padronizadas para fiscalização dificulta a atuação do Sistema Confea/Crea, gerando insegurança jurídica e técnica tanto para os agentes fiscalizadores quanto para os administradores de condomínios.

Dessa forma, a presente Nota Técnica busca fortalecer o exercício legal da engenharia, promover a valorização profissional e contribuir para a melhoria das condições de segurança e manutenção das edificações.

d) FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente propositura encontra respaldo nos seguintes dispositivos legais e normativos:

- Lei nº 5.194/1966 – Regula o exercício das profissões de engenharia e agronomia;
- Lei nº 6.496/1977 – Institui a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) – Estabelece a responsabilidade do síndico quanto à conservação e segurança das edificações;
- Resolução Confea nº 1.073/2016 – Dispõe sobre atribuições profissionais;
- ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão;
- ABNT NBR 16747 – Inspeção predial – Diretrizes e procedimentos;
- ABNT NBR 15575 – Desempenho de edificações;
- ABNT NBR 16280 – Reforma em edificações;
- Normas Regulamentadoras aplicáveis, especialmente aquelas relacionadas à segurança em instalações e equipamentos.

No que se refere aos sistemas de climatização, destaca-se a obrigatoriedade do Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC), conforme legislação específica vigente, caracterizando atividade técnica que demanda acompanhamento profissional habilitado.

e) SUGESTÃO DE MECANISMOS DE AÇÃO

Para efetivação das diretrizes propostas, sugere-se a adoção dos seguintes mecanismos:

1. Padronização da fiscalização

- elaboração de roteiros e checklists técnicos específicos para manutenção predial em condomínios;
- definição de critérios objetivos para exigência de ART;

2. Ações de fiscalização direcionada

- realização de operações fiscais em condomínios edifícios;
- priorização de empreendimentos com sistemas críticos (gás, elevadores, geradores, climatização, incêndio);

3. Enquadramento técnico das atividades

- caracterização formal das atividades de manutenção predial como serviços técnicos de engenharia, quando aplicável;
- inclusão do PMOC como atividade sujeita à fiscalização profissional;

4. Ações educativas e preventivas

- orientação a síndicos, administradoras e responsáveis técnicos;
- divulgação de material técnico sobre a obrigatoriedade de ART e contratação de profissionais habilitados;

5. Integração institucional

- articulação com prefeituras, Corpo de Bombeiros e vigilância sanitária;
- compartilhamento de informações sobre edificações com risco potencial;

6. Aprimoramento normativo

- incentivo à elaboração de normativas internas do CREA para padronização da fiscalização;
- proposição de regulamentações complementares, quando necessário;

ANEXO

NOTA TÉCNICA ORIENTATIVA Nº ___/2026

Processo: ___/2026

Assunto: Fiscalização de atividades de manutenção predial em condomínios edifícios – Ênfase em Engenharia Mecânica

Interessado: Sistema Confea/Crea – Área de Fiscalização

1. ASSUNTO

Nota Técnica orientativa para fiscalização das atividades de manutenção predial em condomínios edifícios, com foco na identificação de serviços técnicos vinculados à Engenharia Mecânica e na obrigatoriedade de responsabilidade técnica.

2. OBJETIVOS

A presente Nota Técnica tem por finalidade:

- a) estabelecer diretrizes para a atuação da fiscalização do Sistema Confea/Crea em atividades de manutenção predial em condomínios edifícios;
- b) identificar serviços que demandam responsabilidade técnica e registro de ART;
- c) orientar os agentes fiscais quanto ao enquadramento técnico das atividades relacionadas à Engenharia Mecânica;
- d) promover a segurança das edificações e a proteção da sociedade quanto à adequada prestação de serviços técnicos especializados.

3. INTRODUÇÃO

A manutenção predial compreende o conjunto de atividades destinadas à conservação, operação e recuperação dos sistemas e equipamentos que compõem a edificação, sendo fundamental para assegurar o desempenho, a durabilidade e a segurança das construções.

Nos condomínios edifícios, tais atividades são de responsabilidade do síndico ou gestor legal, podendo ser executadas por equipes próprias ou empresas terceirizadas. Contudo, grande parte dessas atividades envolve sistemas mecânicos, equipamentos pressurizados, máquinas rotativas e sistemas térmicos, cuja execução exige conhecimento técnico especializado e a devida responsabilidade profissional.

A ausência de manutenção adequada ou a execução por profissionais não habilitados pode resultar em falhas operacionais, acidentes, degradação precoce dos sistemas e riscos à integridade física dos usuários.

4. MOTIVAÇÃO DA NOTA TÉCNICA

A fiscalização das atividades de manutenção predial em condomínios edifícios tem como objetivo coibir o exercício ilegal da profissão, especialmente na execução de serviços técnicos vinculados à Engenharia Mecânica.

Observa-se que os condomínios possuem sistemas críticos cuja manutenção envolve atividades técnicas especializadas, destacando-se:

4.1 Sistemas hidráulicos (ênfase mecânica)

inspeção e manutenção de tubulações metálicas sujeitas à corrosão e esforços;
verificação de vazamentos, obstruções e deformações;
avaliação de fixações e suportes;
controle de pressão em válvulas redutoras;
inspeção de conexões, registros e acessórios;
monitoramento da vida útil dos sistemas pressurizados;

4.2 Sistemas de bombeamento

inspeção de funcionamento de bombas hidráulicas;
verificação de ruídos, vibração e aquecimento;
avaliação de desempenho hidráulico;
manutenção preventiva e corretiva;

4.3 Elevadores e sistemas de transporte vertical

revisão de cabos de aço e roldanas;
inspeção de desgaste mecânico;
monitoramento da vida útil dos componentes;
verificação de sistemas de tração e segurança;

4.4 Portões automatizados e sistemas de acesso

revisão de cabos, trilhos e roldanas;
inspeção de motores e sistemas de acionamento;
ajustes de alinhamento e lubrificação;
avaliação de esforços mecânicos;
sistema antiesmagamento

4.5 Grupo gerador (componentes mecânicos)

inspeção do conjunto motogerador;
verificação de vibração, temperatura e lubrificação;
manutenção de motores a combustão;
avaliação de sistemas auxiliares (exaustão e combustível);

4.6 Sistemas de gás

inspeção de tubulações e conexões;
testes de estanqueidade;
avaliação de válvulas e dispositivos de controle;
monitoramento da integridade mecânica da rede;

4.7 Sistemas de prevenção e combate a incêndio

manutenção de bombas de incêndio;
verificação de redes hidráulicas pressurizadas;
inspeção de válvulas, hidrantes e dispositivos;

4.8 Sistemas de ventilação, exaustão e pressurização

inspeção de ventiladores, exaustores e dutos;
verificação do funcionamento mecânico dos sistemas;
avaliação de vazão e desempenho operacional;

4.9 PMOC – Plano de Manutenção, Operação e Controle

elaboração, implantação e execução do PMOC;
higienização de sistemas de climatização;
substituição e controle de filtros;
monitoramento da qualidade do ar interior;
registro das intervenções e manutenção do histórico técnico;
emissão de relatórios técnicos periódicos;

4.10 Sistemas de cobertura (aspectos mecânicos)

- inspeção de drenagem e estanqueidade;
- verificação de deformações e fixações;
- análise de escoamento de águas pluviais;

4.11 Sistemas de fachada

avaliação de ancoragens e fixações;
inspeção de deslocamentos e patologias;

4.12 Impermeabilização (Interação mecânica)

inspeção de falhas que gerem infiltrações;
análise de movimentações estruturais;

4.13 Equipamentos complementares e áreas de uso comum

manutenção de sistemas de piscinas (bombas, filtros e circulação);
manutenção de equipamentos térmicos (saunas);
inspeção de equipamentos motorizados de apoio;
inspeção e manutenção de playgrounds, incluindo verificação de estruturas, fixações, componentes móveis e condições de segurança;

Consideração Técnica

A ausência de manutenção adequada nos sistemas acima pode resultar em falhas operacionais, vazamentos, explosões, incêndios, colapso de equipamentos, acidentes em áreas comuns e riscos diretos à segurança dos usuários, caracterizando situação de risco relevante à coletividade.

5. COMPETÊNCIA E ATRIBUIÇÃO DOS AGENTES DE FISCALIZAÇÃO

Compete aos agentes de fiscalização:

- verificar o exercício regular das atividades profissionais;
- identificar serviços técnicos executados sem responsável habilitado;
- exigir registro e regularidade de empresas junto ao CREA;
- exigir a devida ART para atividades técnicas;
- orientar os responsáveis legais quanto às obrigações normativas;
- lavrar autos de infração quando constatadas irregularidades.

6. RELATÓRIOS DE FISCALIZAÇÃO

Os agentes deverão elaborar relatório técnico contendo:

- identificação do empreendimento;
- descrição das atividades observadas;
- identificação dos sistemas existentes;
- verificação da existência de ART;

registro de irregularidades;
documentação fotográfica;
recomendações técnicas e encaminhamentos.

7. CONSIDERAÇÕES

As atividades de manutenção predial em condomínios edifícios envolvem sistemas mecânicos críticos que exigem acompanhamento técnico especializado. A ausência de responsável técnico configura risco à segurança e potencial infração ao exercício profissional.

8. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 5.194/1966;
Lei nº 6.496/1977;
Lei nº 10.406/2002 (Código Civil);
ABNT NBR 5674;
ABNT NBR 16747;
ABNT NBR 15575;
ABNT NBR 16280;
Normas Regulamentadoras aplicáveis.

9. COMUNICADOS DE FISCALIZAÇÃO

Os comunicados deverão conter:
descrição objetiva da irregularidade;
identificação das atividades técnicas envolvidas;
indicação de ausência de responsável técnico, quando aplicável;
prazo para regularização;
anexos comprobatórios.

10. ATIVIDADES A SEREM FISCALIZADAS

Correspondem às atividades descritas no item 4, com ênfase naquelas que envolvem sistemas mecânicos, equipamentos pressurizados, sistemas térmicos e de risco operacional.

11. CONCLUSÃO

As atividades de manutenção predial em condomínios edifícios, especialmente aquelas relacionadas à Engenharia Mecânica, exigem conhecimento técnico especializado e responsabilidade profissional formalmente registrada.

A atuação do Sistema Confea/Crea é essencial para garantir o exercício legal da profissão, a qualidade dos serviços prestados e a segurança das edificações, contribuindo diretamente para a proteção da sociedade.

12. CHECKLIST DE INSPEÇÃO – MANUTENÇÃO PREDIAL (ENGENHARIA MECÂNICA)

Empreendimento: _____

Endereço: _____

Responsável (Síndico/Administrador): _____

Data da Inspeção: // ____/____/____

Tabela de Verificação dos Serviços

Item de Serviço	Empresa/Profissional Responsável	CNPJ/CPF	Valor do Contrato/Serviço (R\$)	Vigência do Contrato / Data do Último Serviço
Sistemas hidráulicos (tubulações e redes pressurizadas)				
Bombas hidráulicas (recalque, pressurização, incêndio)				
Elevadores (componentes mecânicos)				
Sistemas de gás (GLP/GN)				
Grupo gerador (parte mecânica)				
Ventilação, exaustão e pressurização				
PMOC – sistemas de climatização				
Sistema de combate a incêndio (bombas e redes hidráulicas)				
Portões automatizados e sistemas de acesso				
Pressurização de escadas				
Cobertura (drenagem e integridade mecânica)				
Fachada (fixações e ancoragens)				
Impermeabilização (interface mecânica)				
Piscinas (bombas, filtros e circulação)				
Sauna (equipamentos térmicos)				
Playground (estruturas, fixações e componentes móveis)				
Equipamentos motorizados diversos				

Observações Técnicas

Situação Geral da Manutenção

- Regular
 Parcialmente regular
 Irregular

Necessidade de ART Identificada

() Sim

() Não

Atividades que exigem regularização:

Responsável pela Inspeção

Nome: _____

Registro CREA: _____

Assinatura: _____

Eng. Ind. Mec. Diêgo Fernandes da Cruz
Coordenador Nacional da CCEEI - 2026

FOLHA DE VOTAÇÃO

CREA	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	OBSERVAÇÃO
Crea-AC	X			
Crea-AL	X			
Crea-AM				Ausente
Crea-AP	X			
Crea-BA	X			
Crea-CE	X			
Crea-DF				Ausente
Crea-ES	X			
Crea-GO				Ausente
Crea-MA	X			
Crea-MG	X			
Crea-MS	X			
Crea-MT	X			
Crea-PA	X			
Crea-PB	X			
Crea-PE	X			
Crea-PI	X			
Crea-PR	X			
Crea-RJ				Ausente
Crea-RN	X			
Crea-RO	X			
Crea-RR	X			
Crea-RS	X			
Crea-SC	X			
Crea-SE	X			
Crea-SP	X			
Crea-TO	X			
TOTAL	23			
Desempate do Coordenador				

X	Aprovado por unanimidade		Aprovado por maioria		Não aprovado
---	--------------------------	--	----------------------	--	--------------

Eng. Ind. Mec. Diêgo Fernandes da Cruz
Coordenador Nacional da CONFEA-CCEEI



Documento assinado eletronicamente por **Diêgo Fernandes da Cruz, Usuário Externo**, em 07/05/2026, às 11:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://confea.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1544154** e o código CRC **1568B2E0**.