

O autor	2
Introdução	3
A importância do Síndico	4
Deveres do síndico	5
Deveres dos fornecedores	6
Legislação específica da engenharia	8
Como identificar um fornecedor qualificado	16
Como qualificar um fornecedor	18
Como comprovar as informações	22
Como detectar os discursos ludibriadores	29
Adequação do condomínio à NR10	34
Prestadores de serviços adequados à NR10	37
Encerramento	38

O autor:

Fabrcio Mendonça, graduado em eletrotécnica em 1998 e em telecomunicações em 2009, com mais de 15 anos de experiência profissional em obras e projetos de grande porte.

É consultor de diversas empresas na área de eletricidade e telecomunicações, é associado ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e participa do COBEI (Comitê Brasileiro de Eletricidade, Eletrônica, Telecomunicações e Iluminação) no qual, atualmente, integra o grupo que revisa a NBR 5410.

Foi Instrutor de NR 10 para profissionais da REDUC, foi Professor de Instalações Elétricas, NR 10 e PABX na Escola Técnica Núcleo de Ensino Tecnológico do Rio de Janeiro.

Possui diversos cursos e certificações nas áreas de engenharia elétrica, dentre eles pode-se destacar:

Data Centers - Furukawa; Data Centers - Panduit; Data Centers - Commscope; FCP Master - Furukawa; Certified Installer - Uniprise; Certified Cabling Test Technician - Fluke; Freenet OC Installation Manager - R&M; Lightdesigner - GE Iluminação; Lightdesigner - Philips Iluminação; PABX digital e analógico - Intelbras; NBR5410 Proteção e Segurança - ABNT; NBR5419/2015 SPDA – ABNT; Sistemas de aterramento – ABNT

Introdução:

Ao contrario do que o senso comum poderia dizer, esta obra é de autoria de um prestador de serviços, justamente passando para o meu contratante todos os métodos acessíveis de conferir se as informações que forneço são verídicas ou não.

Apesar parecer um contra censo sempre preferi clientes instruídos, inteligentes, exigentes e com alto senso critico. Esses clientes engrandecem meus conhecimentos e me forçam a fazer cada vez melhor o meu trabalho, esses clientes fazer com que cada dia do meu amado trabalho seja diferente do anterior, trazendo mais e mais desafios, e isso me leva para onde eu cheguei e me levará para ainda mais longe.

Sendo assim decidi compartilhar alguns métodos para que os síndicos e administradores de condomínios de todos os tipos possam se identificar aquelas empresas e profissionais que buscam apenas obter lucro oferecendo serviços sem nenhuma qualidade colocando a vida das pessoas em risco.

Fabrcio Mendonça

A importância do Síndico:

Ao aceitar assumir a função de síndico do condomínio, o condômino passa a ter responsabilidades que até então, como qualquer outro morador, ele não possuía. Ser síndico é uma atividade que deve ser exercida por pessoas responsáveis e dispostas a buscar conhecimento, porque a figura do síndico não trabalha apenas para si, mas para todos os outros condôminos do prédio. Muitos moradores tirarão dúvidas com ele ou esperarão que ele tenha conhecimento em diversas áreas.

Descumprir com as obrigações é coisa séria, e isso não pode acontecer na função de síndico, porque todo o prédio será prejudicado. Além de dominar áreas diversas, como a capacidade de lidar com pessoas, o direito imobiliário e o direito trabalhista, é preciso que o síndico também saiba administrar bem o dinheiro recebido, porque o montante será investido nas áreas comuns do condomínio.

Em meio a todas essas obrigações, é preciso que nos lembremos também de que o síndico tem seus direitos que precisam ser respeitados. O Guia do Síndico da Fabrício Mendonça Eletrotécnica Ltda irá te auxiliar no conhecimento dos seus principais deveres e direitos na hora de contratar serviços.

Deveres do síndico:

As funções do síndico dentro do condomínio são explicitadas no Código Civil, especificamente no artigo 1.348 — é importantíssimo que o síndico leia essas determinações com atenção. Porém alguns outros conhecimentos necessários podem surgir.

Pelo Código Civil

Os deveres do síndico que estão contidos no Código Civil são, entre outros, os seguintes:

II – representar ativa e passivamente o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores;

VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX – realizar o seguro da edificação.

Deveres dos fornecedores:

O síndico representa o condomínio que é cliente das empresas e profissionais prestadores de serviços, portanto a relação entre o condomínio e os prestadores de serviços é regida pelo código de defesa do consumidor Lei federal N. 8.078/90.

Pelo Código de Defesa do Consumidor

Os deveres do fornecedor de serviços e produtos que estão contidos no Código de Defesa do Consumidor são, entre outros, os seguintes:

Art. 10. O fornecedor não poderá colocar no mercado de consumo produto ou serviço que sabe ou deveria saber apresentar alto grau de nocividade ou periculosidade à saúde ou segurança.

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes, ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial - CONMETRO;

Comentário

É importante comentar que nenhum prestador de serviços pode alegar desconhecimento de qual quer fração, por menor que seja, da legislação, norma técnica, boas praticas ou conhecimento técnico específico sobre o serviço que esta sendo prestado.

Ele é o especialista e tem total obrigação de pleno domínio do conhecimento na área que fornece serviços. Não cabendo aquela vela desculpa de que ninguém sabe tudo, se não sabe tudo sobre determinada área do conhecimento restam duas opções ou contrata um especialista que saiba para atuar junto ou não presta determinado serviço.

Legislação específica da engenharia:

Os serviços de engenharia são regidos por legislação específica que determina quem são as pessoas que podem exercer tais tipos de atividades, nosso foco é especificamente tratar da engenharia elétrica portanto focaremos nessa área do conhecimento.

Principais leis vigentes no país sobre engenharia:

Lei federal N. 5.194/66 - Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.

Lei federal N. 5.524/68 - Dispõe sobre o exercício da profissão de Técnico Industrial de nível médio.

Lei federal N. 6.496/77 - Institui a " Anotação de Responsabilidade Técnica " na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências.

Decreto federal N. 90.922/85 - Regulamenta a Lei nº 5.524, de 05 de novembro de 1968, que dispõe sobre o exercício da profissão de técnico industrial e técnico agrícola de nível médio ou de 2º grau.

Decreto federal N. 4.560/02 - Altera o Decreto nº 90.922, de 6 de fevereiro de 1985, que regulamenta a Lei nº 5.524, de 5 de novembro de 1968, que dispõe sobre o exercício da profissão de Técnico Industrial e Técnico Agrícola de nível médio ou de 2º grau.

Lei federal N. 12.378/10 - Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal - CAUs; e dá outras providências.

Lei federal N. 13.639/18 - Cria o Conselho Federal dos Técnicos Industriais, o Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas, os Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais e os Conselhos Regionais dos Técnicos Agrícolas.

Consulta em: www.planalto.gov.br/legislacao

Principais pontos da legislação comentados:

Todos esses instrumentos legais são extensos e complexos, no entanto, para facilitar o entendimento comentamos alguns trechos com base em dúvidas frequentes de vários administradores de condomínios:

a. Quais profissionais posso contratar para fazer uma reforma ou ampliação nas instalações elétricas do meu condomínio?

Você pode contratar um engenheiro, um tecnólogo, um técnico ou um arquiteto, sendo qual quer deles com atribuição e conhecimento nas áreas de elétrica e registro no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), CRT (Conselho Regional dos Técnicos) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) Como podemos ver na legislação citada anteriormente.

Em destaque alguns pontos sobre as atribuições segundo as principais leis:

Lei federal N. 5.194/66

SEÇÃO III

Do exercício ilegal da profissão

Art. 6º Exerce ilegalmente a profissão de engenheiro, arquiteto ou engenheiro-agrônomo:

a) a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar serviços público ou privado reservados aos profissionais de que trata esta lei e que não possua registro nos Conselhos Regionais;

SEÇÃO IV

Atribuições profissionais e coordenação de suas atividades

Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária;

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;

e) fiscalização de obras e serviços técnicos;

f) direção de obras e serviços técnicos;

g) execução de obras e serviços técnicos;

Lei federal N. 5.524/68

Art 2º A atividade profissional do Técnico Industrial de nível médio efetiva-se no seguinte campo de realizações:

I - conduzir a execução técnica dos trabalhos de sua especialidade;

II - prestar assistência técnica no estudo e desenvolvimento de projetos e pesquisas tecnológicas;

III - orientar e coordenar a execução dos serviços de manutenção de equipamentos e instalações;